Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Haux

RAPPORT DE PRESENTATION

Date du PLU arrêté	**CM du 01 Février 2007**
Date du PLU approuvé	**CM du 06 Septembre 2007**

1

SOMMAIRE du rapport de présentation

Préambule 2

1- Diagnostic 4

1-1 Présentation de la commune 4
1-2 Les enjeux communaux du plan local d'urbanisme..... 4
1-3 Le contexte intercommunal 7
1-4 Analyse démographique 11

2- Etat initial de l'environnement.....15

2-1 Analyse paysagère..... 15
2-2 Le milieu naturel..... 20
2-3 Le cadre de vie : état des lieux..... 24
2-4 contraintes du territoire..... 31

3- Le PADD..... 34

3-1 Constats et enjeux du PADD : la volonté communale..... 34
3-2 Le projet d'aménagement et de développement durable en 7 points..... 35
3-3 La cohérence des documents PADD/PLU 36

4- Le zonage du PLU 38

4-1 Répartition et proportion des zones du PLU
zones urbaines 38
zones à urbaniser 39
zones naturelles 39
EBC 40
zones agricoles..... 40
orientations d'aménagement 40
4-2 Capacités démographiques des zones du PLU 43

5- Le règlement 46

6- Incidences du PLU sur l'environnement 49

Annexe 1 : Liste et carte des zones sensibles (Archéologie).....

Préambule

L'article R123-2 du code de l'urbanisme relatif au Plan Local d'Urbanisme, précise le contenu du rapport de présentation.

Le rapport de présentation :
1° - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1
Dans le présent rapport de présentation, chapitre 1.

2° - Analyse l'état initial de l'environnement
Dans le présent rapport de présentation, chapitre 2.

3° - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1-1.
Dans le présent rapport de présentation , chapitre 3 pour le PADD, chapitre 4 pour la délimitation des zones.

Expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement
Dans le présent rapport de présentation, chapitres 4 et 5.

et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L 123-2.
Sans objet dans le PLU de Haux.

En cas de modification ou de révision ; il justifie, le cas échéant, les aménagements apportés à ces règles.
Sans objet dans le PLU de Haux.

4° - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
Dans le présent rapport de présentation, chapitre 6.

LE DOSSIER DE PLU

La révision du Plan local d'urbanisme est effectuée sur le territoire communal de HAUX, jusqu'alors soumise au RNU.
Il est établi conformément à la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000, son décret d'application n° 2001-260 du 27 Mars 2001, et à la loi Urbanisme et habitat 2003-590 du 2 Juillet 2003.

Les motifs de révision du document d'urbanisme ont été exposés par le maire lors des conseils municipaux du 26 Mai et 10 Août 2005.

Le dossier de PLU est constitué des notes écrites et plans suivants :

1 : le présent rapport de présentation et son annexe 1 (Zones sensibles : Archéologie)

2 : le dossier PADD

3 : les orientations particulières
- 3-1 Le Bourg : échelle 1/2500°
- 3-2 Grand Chemin : échelle 1/2500°

4 : le règlement
- 4-1 pièces écrites : le règlement du PLU
- 4-2 pièces graphiques : le zonage (échelle 1/5000) à l'échelle communale, avec détails en écartés sur les hameaux principaux (échelle 1/2000°)
- 4-3 périmètres de risques

5 : les annexes, à titre informatif :
- 5-0 Plans de servitudes d'utilité publique
- 5-1 Recueil des servitudes d'utilité publique
- 5-2 Notice sanitaire
- 5-3 Réseau d'eau potable
- 5-4 Réseau d'assainissement
- 5-5 Schéma d'assainissement
- 5-6 Zones de carrières

1- Diagnostic

1-1 Présentation de la commune

Haux est une commune rurale peu dense, de petite taille (1056 hectares), située en Gironde à 24 km au Sud Est de Bordeaux, à distance équivalente des centres-bourg de Créon et Langoiran, soit 4km environ.
Elle est entourée de sept communes : Langoiran, Tabanac, Saint Genes de Lombaud, Créon, La Sauve Majeure, Capian, Le Tourne.

Haux appartient au canton de Créon, qui regroupe 28 communes.

Haux fait également partie du Pays Cœur Entre-Deux-Mers et est membre de la communauté de communes du Créonnais. Cette dernière compte 14 communes, qui représentent 14320 habitants (source diag PLH de juin 2004) et comprend les communes de : Baron, Blésignac, Créon, Croignon, Cursan, Haux, La Sauve Majeure, Le Pout, Lignan de Bordeaux, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint Genès de Lombaud, Saint Léon.

1-2 Les enjeux communaux du Plan Local d'Urbanisme

La municipalité a prescrit la réalisation d'un PLU, en remplacement de la carte communale en cours d'élaboration lors du conseil municipal du 26 Mai 2005:

« Il s'est avéré au fil du temps que l'outil «carte communale», présente de nombreuses insuffisances en termes de possibilités de prescriptions pour gérer une urbanisation, même modeste.
Ainsi une carte communale ne permet pas ainsi de préserver le caractère historique, architectural ou paysager des hameaux de la commune, et de leurs alentours, si de nouvelles zones sont ouvertes à l'urbanisation.

On peut citer aussi l'impossibilité :

- De limiter le nombre de constructions ou de logements sur une parcelle urbanisable
- L'incapacité à maîtriser la dimension des parcelles
- L'impuissance à garantir le respect de certaines caractéristiques architecturales des nouvelles constructions.»

La problématique du PLU, telle qu'elle ressort de la concertation avec les organismes ou administrations, est :
Comment conjuguer le maintien de la qualité architecturale, du caractère paysager de la commune avec un développement cohérent et raisonnable de l'urbanisation et le maintien de l'économie locale.

Les objectifs de la commune sont précisés lors du conseil municipal du 10 Août 2005:

- maintenir l'identité paysagère générale de la commune, tout en appréhendant et en respectant la spécificité architecturale, voire le patrimoine et les équilibres de chaque hameau
- maîtriser en permanence un développement démographique modéré, tel que prévu par le SCOT, tout en répondant à la demande de résidentiel et de locatif (en particulier pour la répartition harmonieuse des générations), en conservant à l'esprit la gestion économe des espaces et la préservation des aires de terroir viticole à caractère affirmé, bref permettre une coexistence aussi harmonieuse que possible entre populations aux intérêts à priori différents.
- assurer un développement de l'urbanisme permettant surtout l'optimisation des réseaux divers actuels (routiers, alimentation en eau potable, défense incendie, assainissement...) autour des zones agglomérées existantes en n'omettant pas la réhabilitation de l'habitat ancien.
- vérifier l'adéquation des équipements publics (accueil scolaire notamment) avec l'évolution de la population
- prévoir des possibilités de développement économique en relation avec les activités traditionnelles de l'artisanat et de l'agriculture (tourisme notamment) et au vu des perspectives des communes environnantes.
- prendre en compte les risques naturels dans les prévisions.

La concertation prévue à l'article L300.2 du code de l'urbanisme a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet notamment selon les modalités suivantes :

- affichage en mairie et sur les panneaux communaux dispersés sur le territoire communal
- tenue de réunions publiques
- mise en place d'un registre d'observations en mairie et accessible au public aux heures ouvrables.

Carte RP01 situation

1-3 Le contexte intercommunal

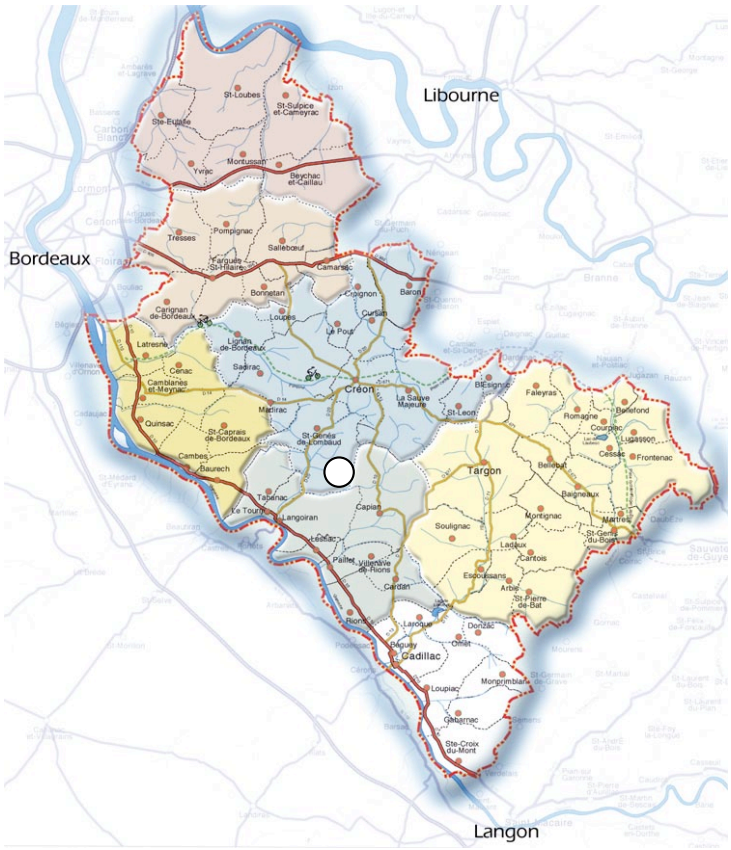
Le pays du Cœur Entre deux Mers :

Le Pays a réalisé une étude générale sur le territoire, à partir des données statistiques du RGP de 1990 et 1999.

Cette étude fait apparaître la place particulière de Haux, dans la communauté de communes du Créonnais :

- une évolution basse de la population et de l'urbanisation
- une situation à l'écart des routes structurantes
- des CSP plutôt hautes (chefs d'exploitation agricole et cadres)
- la proximité de Créon pour les équipements de petite enfance et scolaires
- la proximité de Créon pour les équipements culturels (cinéma, spectacle) de loisirs et sportifs
- une proportion d'AOC moyenne (40 à 60% de la surface communale)
- les vignes comme culture dominante depuis 1979
- l'absence de zone d'activités sur la commune
- un hébergement touristique en chambres d'hôtes et gîtes
- des risques naturels liés aux carrières souterraines abandonnées
- des ZNIEFF à protéger

En synthèse, une situation géographique entre les deux pôles d'activités dominantes du pays: l'activité vitivinicole au Sud, l'activité secondaire et tertiaire au Nord.

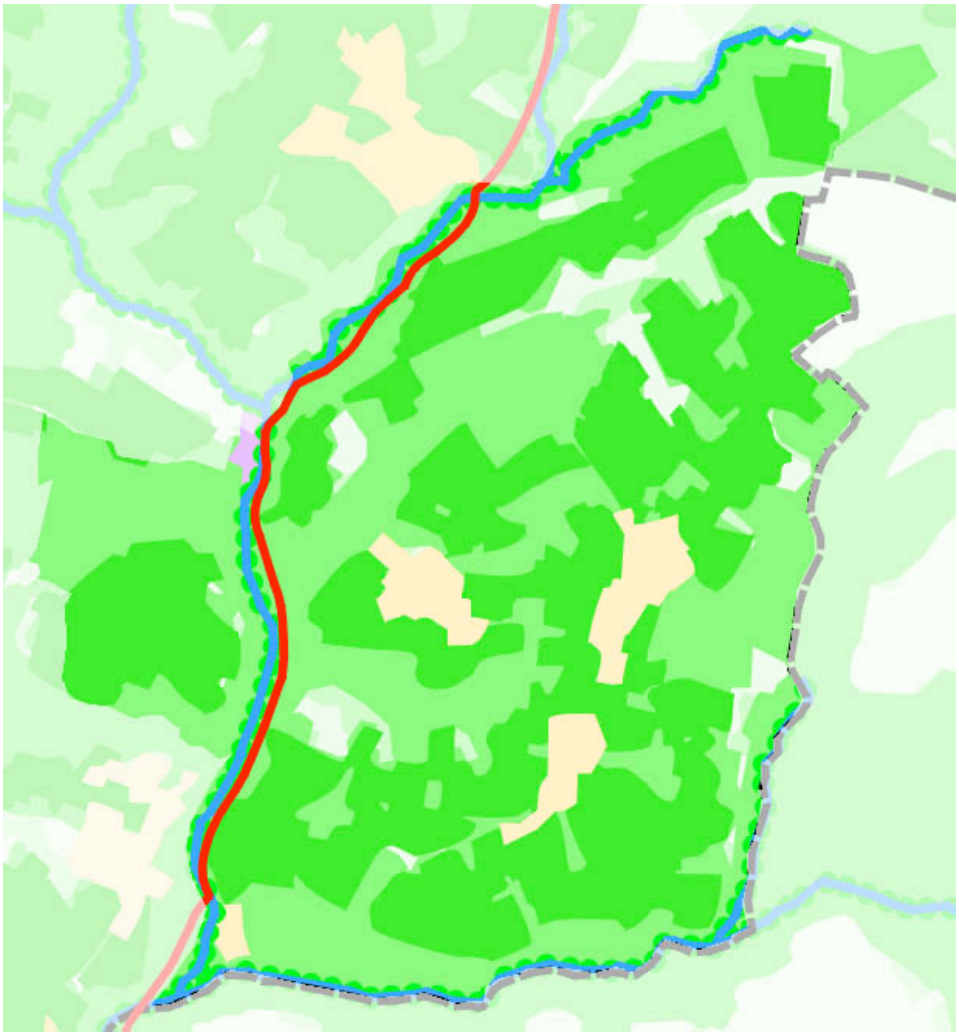


Le schéma directeur de l'agglomération bordelaise (SCOT) :
Haux entre dans le schéma directeur de l'agglomération bordelaise valant SCOT.

Ce schéma prévoit pour Haux :

- une extension possible des zones urbaines pour les lieux dits : Grand Chemin, Les Faures Le Bourg, Courcouyac.
- Une protection cartographiée des vignobles sanctuarisés sous le label « espaces naturels majeurs »

Carte de destination des sols :
En orange clair, les hameaux à développer
En vert foncé : les espaces naturels majeurs
En vert clair les zones naturelles



La communauté de communes du Créonnais :
La communauté de communes du Créonnais a présenté une forte croissance entre 1999 et 2004 (+19,9% d'habitants et + 21,4% de logements) et profite de l'attractivité économique de l'agglomération bordelaise.

Dans le recensement de 1999, les caractéristiques principales de la communauté de Communes du Créonnais étaient :

- une croissance démographique soutenue de 1990 à 1999 (+8,2%)
- un indice de jeunesse élevé (60% de la population à moins de 45 ans)
- l'attractivité économique de Bordeaux
- un solde migratoire et naturel positif
- une forte croissance du parc de logements avec beaucoup de logements récents (+de 50% des logements ont moins de 30 ans), peu de vacance (5% des logements) et un habitat diversifié (ancien/récent ; pavillon/collectif ; location/accession)

Les communes riveraines et leur développement :

La Sauve Majeure est une commune de 1335 habitants (recensement 2005) dont l'activité est essentiellement viticole. Elle possède deux monuments inscrits au patrimoine de l'UNESCO. Elle est régie par un POS qui date de 1997.

Créon est une des sept bastides de Gironde et compte 3666 habitants (2004). Elle est le chef-lieu de son canton et c'est aujourd'hui la ville centre de la Communauté de Communes du Créonnais. La commune est régie par un PLU.
Langoiran est une commune de 1992 habitants dont l'activité principale est la viticulture. Elle possède un PLU depuis 2005.
Saint Genès de Lombaud est une commune viticole de 272 habitants. Elle est régie par le RNU.
Tabanac possède 974 habitants. Son PLU date de 2004.
Capian compte 624 habitants. Sa carte communale date de 2005.
Le Tourne est une commune de 696 habitants. Elle est régie par un PLU depuis 2004.

Carte RP02 communes voisines

1-4 Analyse démographique

1-4-1 Evolution de la population municipale :

Lors du recensement de 2005, la population de Haux est de 740 habitants., soit une population stable depuis 1999.
C'est une commune peu dense en nombre d'habitants. (0,7 habitants / ha, soit moitié moins que la moyenne cantonale qui est 1,69 habitants / ha)

	2005	1999
Population	740	732
Part des hommes (%)	51,2	48,6
Part des femmes (%)	48,8	51,4

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitation principale

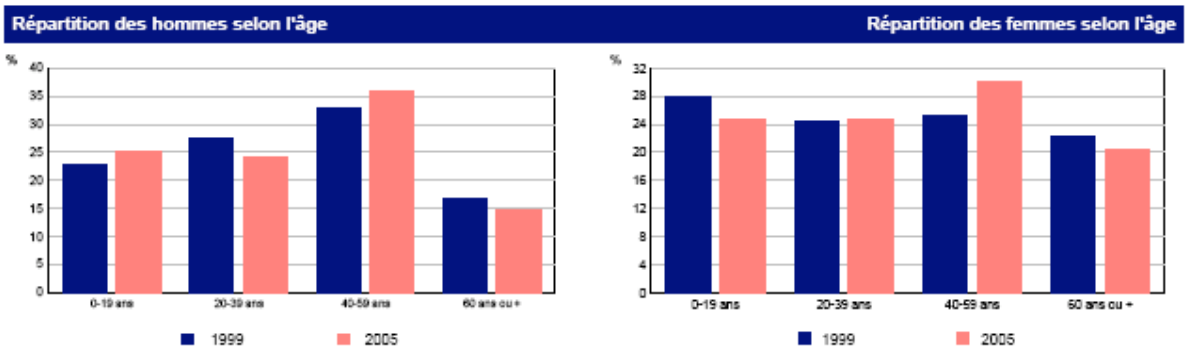
Cette stabilité correspond , entre 1990 et 1999 à un équilibre entre un solde naturel positif et un solde migratoire négatif.

Evolution de la population	**Haux**
Solde naturel 1990 - 1999	+ 54 hab
Solde migratoire 1990 - 1999	- 51 hab

Source : Insee

1-4-2 Répartition de la population :

Le recensement de 2005, comparé à celui de 1999, fait apparaître ces six dernières années une tendance à l'augmentation de la classe d'âge 40-59 ans, et à une baisse de la classe d'âge supérieure à 60 ans.



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitation principale

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitation principale

1-4-3 Taille des ménages :

Le nombre moyen d'habitants par ménage est 2,6.

Composition des ménages

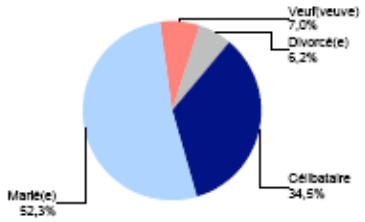
	2005	1999
Nombre de ménages	280	281
Part des ménages d'une personne (%)	21,4	23,1
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	65,0	65,8
Nombre moyen de personnes par ménage	2,6	2,6

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

1-4-4 Mobilité des résidents :

On se base ici sur l'étude comparative du lieu de résidence actuel et du lieu de résidence d'il y a 5 ans ou plus.
Elle montre une stabilité des résidents (soit 78,7% sur la même commune et 74,4% dans le même logement entre 2000 et 2005).

Etat matrimonial en 2005 des 15 ans ou plus



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005

Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2005
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	696
la même région (%)	96,0
la même commune (%)	78,7
le même logement (%)	74,4
une autre région ou à l'étranger (%)	4,0

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005

1-4-5 Le parc de logements :

Haux compte 304 logements au recensement de 2005, avec une proportion importante de résidences principales (92,1% des logements), constituées majoritairement de maisons (95,7%).

Catégories de logements

	2005	1999
Ensemble des logements	304	307
Résidences principales	280	281
Part dans l'ensemble des logements (%)	*92,1*	*91,5*
Résidences secondaires et logements occasionnels	14	14
Logements vacants	10	12

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 RP99 - Exploitation principale

Parc des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	280	281
dont		
- part des maisons (%)	95,7	95,7
- part des appartements (%)	4,3	1,1

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 RP99 - Exploitation principale

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est supérieur à 5.

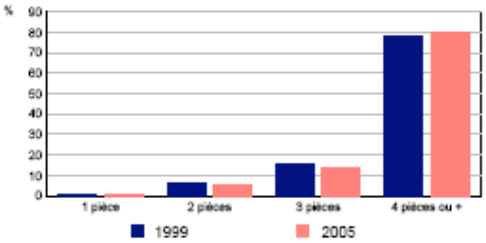
Le parc de logement est assez ancien : 54,3% des résidences datent d'avant 1949, 5% ont été construites depuis 1999.

Caractéristiques des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	**280**	**281**
Part des propriétaires (%)	*73,9*	*69,0*
Part des locataires (%)	*20,7*	*23,5*
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	54,3	52,7
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	5,0	///

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

Nombre de pièces des résidences principales



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 RP99 - Exploitation principale

Nombre moyen de pièces

	2005	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	**5,1**	**4,9**
Nombre moyen de pièces par maison	5,2	4,9
Nombre moyen de pièces par appartement	3,0	4,0

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitation principale

1-4-6 Statut d'occupation de l'habitat :

La part des propriétaires est majoritaire (73,9%) et a augmenté au regard des chiffres de 1999. La part des locataires soit 20,7% a diminué depuis 1999. Ces chiffres ne prennent pas en compte la réalisation récente de logements sociaux (maisons groupées du bailleur Aquitanis)

1-4-7 Economie :

L'économie de Haux est majoritairement viticole.
En 2004, on dénotait 16 entreprises artisanales, commerciales et de services. L'absence de prestations de santé est à souligner.
Cependant, Haux profite également de l'attractivité de l'agglomération bordelaise et de son bassin d'emploi puisqu'on constate qu'un nombre croissant d'actifs travaillent hors de la commune et principalement dans l'agglomération bordelaise.

Selon le recensement de 1999, la part des agriculteurs sur la commune est largement supérieure à la moyenne nationale.

Emploi	Haux	Moyenne Nationale
Agriculteurs	8,2%	2,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	9,4%	6,4%
Cadres, professions intellectuelles	10,6%	12,1%
Professions intermédiaires	22,4%	22,1%
Employés	18,8%	29,9%
Ouvriers	30,6%	27,1%

Source : Insee ; recensement 1999

Le taux d'activités atteint en 2005 les 45,7% avec une baisse continue du nombre de chômeurs, soit 33 inscrits en 2005.

Type d'activité

	2005	1999
Population	**740**	**732**
Actifs	371	357
Actifs occupés (%)	45,7	42,9
Chômeurs (%)	4,5	5,9
Inactifs	369	375
Retraités ou pré-retraités (%)	18,0	18,4
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	6,5	7,1
Autres inactifs (%)	25,4	25,7

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitation principale

Population active

	2005	1999
Population active (14-63 ans)	**370**	**353**
Population active occupée	337	310
Chômeurs	33	43
Taux d'activité (%)	73,9	73,4
Taux de chômage (%)	8,9	12,2

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitation principale

1-4-8 Viticulture et agriculture :

Un tiers du territoire communal est occupé par des vignes et près de 30% par des terres cultivées et des prés.
Il y a actuellement une vingtaine d'exploitation viticoles sur la commune.
Le recensement agricole de 2000, fait apparaître une superficie totale de 530 ha de vignes, dont 389 ha plantés.
En 2004, la superficie agricole moyenne utilisée des exploitations était de 22ha.
Cette activité représente une dizaine de chefs et coexploitants à temps complet et moins d'une soixantaine de salariés à temps complet.

2-Etat initial de l'environnement

2-1 Analyse paysagère

Le paysage à l'échelle du territoire :

Haux appartient au plateau de l'Entre-Deux-Mers, au Nord-Est de l'axe Gironde-Garonne, prolongement des reliefs calcaires du massif central. Ce plateau est largement entaillé de vallées. Elle est délimitée à l'Est et à l'Ouest par deux vallées qui s'ouvrent vers le Nord. De multiples vallons, initiés par ces vallées génèrent un relief segmenté sur l'ensemble du territoire.

Haux est une commune vallonnée puisqu'elle est constituée de collines, elles même creusées de nombreux talwegs. Ce relief permet de nombreux points de vue qui font la richesse du paysage de la commune.

Le point culminant se situe à 96 m au Nord-Est de la commune, entre le vallon du Lubert et celui de la Jeanganne.
Le point le plus bas est aux alentours de 13 m d'altitude, à la pointe Sud de la commune.

Le réseau hydrographique de Haux a été structuré autour de deux ruisseaux, le Lubert et le Gaillardon, sur lesquels s'appuient les limites communales. Leur rencontre a permis la formation de la vallée de l'Estey au Sud de la commune. Ces vallées possèdent un fond, plus ou moins large, qui permet une exploitation des terres humides. L'extrémité Sud de ces vallées est inondable.

Les vallées secondaires entaillées le plateau calcaire moins profondément mais sont soulignées par des forêts souvent très denses. Le sol ainsi drainé est favorable à la culture de la vigne.

Les plans d'eau et retenues sont plutôt rares. Il en existe quelques-uns notamment traversés par le château Lamothe sur la vallée de Lubert
Sur la commune de Haux, on compte une proportion non négligeable d'eaux souterraines.

Les boisements sont relativement moins importants sur la commune de Haux que sur le territoire alentour. Ils occupent préférentiellement les pentes des vallées, les soulignent et les referment.
Dans le fond des vallées, un paysage bocager agricole persiste.
La plupart des ripisylves sont elles aussi maintenues.
Les parcs des châteaux se situent dans le paysage ouvert des collines viticoles et constituent un paysage remarquable.
On dénote également quelques arbres isolés et hameaux qui ponctuent le paysage agricole.

Carte RP03 relief

L'essentiel de l'urbanisation s'organise sur les hauteurs, suivant les bandes étroites des lignes de crêtes.
Le bourg de Haux, Grand Chemin, Les Faures, Le Gréteau s'inscrivent ainsi le long des routes qui parcourent les points hauts du relief de la commune.
L'urbanisation récente plus diffuse que l'ancienne s'intègre plus difficilement dans le paysage. En effet, le relief des collines offre des points de vue remarquables qui pénalisent l'intégration paysagère des lotissements créés sur les versants.
Le hameau de Courcouyac propose une implantation singulière sur le relief: en proue à la confluence des deux vallées principales de la commune. Celui-ci marque fortement l'entrée Sud.
Les fermes et les châteaux ponctuent le paysage des collines viticoles.

L'occupation du sol :

Haux est une commune rurale de petite taille, largement dominée par son activité viticole et agricole. En effet, 33% du territoire communal est occupé par des vignes et 29,5% par des terres cultivées et des prés et 28,8% par des bois et landes. Seulement 0,3 % (soit 3 hectares) sont classés terrains bâtis ou à bâtir au cadastre de 2000.

Le sol de la commune est majoritairement agricole ou naturel (91%).
Ses paysages vallonnés à perte de vue lui confèrent un charme tout particulier.

L'évolution des paysages :

La carte de Guyenne (XVIII° siècle) révèle un mode d'occupation du sol similaire à ce que l'on peut observer aujourd'hui, soit les vignes implantées sur les pentes douces des collines calcaires et les habitats dispersés sous forme de hameaux ou de fermes isolées.
Le territoire actuellement majoritairement occupé par la vigne, a connu une croissance significative des exploitations viticoles.
Les principales masses boisées correspondent aux boisements anciens de la carte de Belleyme. Il semble que les petits boisements se soient développés le long des vallées.
Le bourg ancien de Haux était positionné en dehors des voies de communication principales reliant la vallée de la Garonne à Créon dans l'Entre-Deux-Mers. Le hameau du Grand Chemin, situé sur un axe majeur (la D239) a connu un développement plus important, qui lui confère aujourd'hui le statut de centre administratif.

La stratification des paysages :

Le territoire communal est structuré par le bassin versant du Lubert-Gaillardon :

- les vallées principales (Lubert et Gaillardon) caractérisées par un fond plat plus ou moins marqué. Elles inscrivent dans le plateau deux corridors arborés, créant des coupures dans le territoire.

- les vallées affluentes secondaires et les talwegs, boisés !; Elles rythment le paysage de collines et isolent des unités paysagères.

- les collines à dominante viticole, mais qui peuvent connaître des variations paysagères. Le secteur de prairie, autour de la Lande, marque une unité paysagère particulière. Les boisements sur les pentes au delà des vallées, referment ponctuellement le paysage.

Perceptions et vues :

Le paysage collinaire de la commune de Haux permet une vue panoramique. Celle-ci se développe sur les reliefs, en l'absence d'obstacle visuel proche (boisements, constructions…). On perçoit largement le paysage lointain, parfois sur 360°. Toute construction dans ce type de paysage peut avoir un fort impact visuel, car elle visible de loin.

Dans les vallées, se développe une vue cadrée. En effet, le regard est cadré par les versants de part et d'autre des talwegs, ou par les cuestas de part et d'autre des vallées plus importantes. Toute construction dans le creux des vallées, où la vue est dirigée, le long des talwegs, peut avoir un fort impact visuel et bloquer la vue.

De part et d'autre des versants des vallées se développent les vis à vis. Lorsqu'on se trouve sur un versant, tout ce qui se situe sur l'autre est très visible. Toute urbanisation sur les deux versants d'une même vallée, surtout lorsqu'elle est étroite, peut entraîner une gêne mutuelle entre les habitations.

Carte RP04 Paysage

2-2 Le milieu naturel

Le sol : géologie et pédologie

Les dénivelés de la commune de Haux restent peu importants car la formation géologique de ces terrains résulte principalement d'une sédimentation fluviale et marine.

Le haut plateau de Haux, traversé par la D239, est constitué d'une ossature calcaire recouverte par des sables et des graviers enrobés d'une argile jaunâtre à rougeâtre.
Une grande partie des dépôts constitutifs de cette terrasse est attribuée à la formation de la Garonne.
Les calcaires des Astéries, également nommés « calcaires de l'Entre-Deux-Mers » sont très présents sur la commune et affleurent la partie basse des coteaux.
De nombreuses carrières souterraines ont été creusées dans ces calcaires sur l'ensemble de la commune.
Aujourd'hui 19 zones de carrières abandonnées sont répertoriées. Elles présentent des risques d'effondrements localisés à leurs aplombs et abords immédiats.

Les coteaux à l'Est de la commune sont recouverts de formation colluviales issues de la superposition des nappes alluviales anciennes. Cas colluvions chargés d'argiles sont susceptibles d'empâter les versants et de s'affaisser. Ils pourraient provoquer des mouvements de terrains localisés.

La nappe de l'aquifère oligocène contenu dans les formations de calcaires à Astéries, est assez poreuse. Cependant, elle ne peut fournir que des ressources en eau très variables car les multiples vallées génèrent un drainage important.
La forte proportion d'argile présente dans ces calcaires peut entraîner des retraits et des gonflements de terrains.

La structure pédologique des horizons supérieurs rencontrés sur la commune résulte de la structure géologique décrite ci-dessus.

Le plateau dominant de la commune est recouvert de limons clairs à texture légère et de sables limoneux désaturés.

Les coteaux de la commune, constitués de graves alluviales et du calcaire à Astéries sont composés de sols bruns calcaires un peu lessivés, très caillouteux et assez lourds.
L'orientation des versants et la composition variée de ces sols fournissent les conditions optimales à la culture de la vigne.

Les fonds des vallées sont recouverts d'argiles sableuses grises et d'argiles limoneuses. Ces sols sont plus riches et plus hydromorphes car ils subissent des engorgements temporaires ou permanents ; ils tendent notamment vers la tourbe.
Ils sont principalement utilisés pour diverses cultures.

Les boisements se sont principalement développés sur les pentes des vallons recouverts d'alluvions et de colluvions acides.

RP05 géologie

Les ZNIEFF :

Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique sont répertoriés au nombre de trois sur la commune, soit une de type 1 et deux de type 2 :

- les bois de Degans (ZNIEFF type 1) sont composés de Charmes, de Hêtres et comptent quelques espèces rares de la région.

- la vallée et les coteaux du Gaillardon (ZNIEFF type 2) comportent une grande diversité floristique notamment dans les prairies humides et les boisements en bas de pente.

- la seconde ZNIEFF de type 2 s'étale sur les vallées et coteaux du Gaillardon et de Lubert. La diversité des milieux y est très forte du fait de la topographie et de nombreuses espèces rares au niveau régional et national y ont été répertoriées.

La carte page suivante met en évidence la compatibilité du zonage et des périmètres de ZNIEFF : à l'exception des zones AU du Bourg et du Grand chemin qui se superposent aux ZNIEFF en limite des zones et sur des surfaces réduites, et de quelques zones urbaines déjà construites (UA de Greteau, UB du Grand chemin, UA de Courcouyac), le zonage tient compte des ZNIEFF en généralisant un zonage de type N ou A.

RP06 les ZNIEFF

2-3 Le cadre de vie : état des lieux

L'occupation bâtie du territoire
La commune de Haux se caractérise par une organisation en hameaux où il est possible de distinguer des hameaux principaux et des hameaux secondaires.
Les hameaux principaux sont Grand Chemin, Le Bourg/Saint Laurent, Les Faures/Pourquet, Gréteau.

Actuellement, le hameau Grand Chemin s'affirme comme le village centre, regroupant les commerces, la mairie, les écoles et la salle des fêtes.
Le Bourg quant à lui garde une certaine centralité par la présence symbolique de l'église romane Saint Martin.

Les hameaux secondaires n'ont pas connu ce développement et leur urbanisation reste limitée. Il s'agit des hameaux de La Lande, Les Tuileries, Courcouyac, Lagasse
Globalement, l'habitat reste peu élevé (R+1 ou R+2) et peu dense avec une urbanisation régulièrement en alignement des voies ou des jardins ou des habitats dispersés sur le territoire.

Le village du « Bourg » constitue le bourg historique de Haux, qui s'est développé le long d'une voie Est-Ouest qui relie le plateau au ruisseau de Lubert et autour de l'Eglise Saint Martin dont certains murs et bases datent du XI° siècle.

Le hameau du « Grand Chemin » s'est développé le long de la D239, qui traverse la commune du Sud au Nord, en ligne de crête du relief des collines.
La traversée de « Grand Chemin » est caractérisée par l'alternance du bâti, alignés sur la route, des espaces publics ouverts et d'une vue sur les exploitations viticoles.
Le côté Ouest de la voie est marqué par un alignement de façades, interrompu par des cours et ruelles.
Le côté Est est moins régulier. On y remarque des alignements perpendiculaires à la voie, le long des anciens chemins menant aux châteaux viticoles.
Au Nord du Grand Chemin, ont été réalisées deux opérations de lotissements, sur une typologie pavillonnaire pour l'une et mixte pour la seconde et des opérations de logements groupés (sociaux).

Le hameau de « Courcouyac » au Sud de la commune est construit sur un rocher de calcaire et est remarquable par sa topographie accidentée et l'organisation du bâti autour de ruelles et de terrasses.
Ce hameau est noté dans les zones archéologiques sensibles pour des gisements du paléolithique et mobilier du néolithique.

Le hameau « Les Faures/Pourquet »s'est développé sur un point haut le long de la D239, à proximité de « Grand Chemin ». L'habitat groupé marque deux séquences, « Les Faures et Le Pourquet » entre lesquelles s'est développée une urbanisation plus récente.
La position du hameau permet des vues remarquables sur le paysage.

Le hameau « Le Gréteau » occupe la ligne de crête de l'autre côté de la vallée le séparant du Bourg

Le bâti du hameau est très groupé.
L'urbanisation récente s'est développée dans le contre-bas du hameau, le long du chemin reliant « le Gréteau » au Bourg au travers de la vallée.

Le hameau « Les Tuileries » est caractérisé par une urbanisation récente et très peu dense qui s'inscrit sur le rebord du coteau boisé.

Le hameau de « La Lande » se situe à flanc de colline et offre des vues lointaines vers le Sud. L'urbanisation y est peu dense et s'étire le long des voies.

Equipements, commerces et services :

La commune de Haux est dépendante de Créon et de Langoiran, et au-delà de l'agglomération bordelaise:

- pour les équipements de petite enfance et scolaires
- pour les équipements culturels (cinéma, spectacle…), de loisirs et sportifs
- pour les commerces et services

Les services et commerces disponibles sur la commune de Haux sont liés à l'administration communale et aux services (la mairie, l'agence postale), à l'école élémentaire (dans le cadre d'un regroupement pédagogique), à la vie associative (salle des fêtes, maison des associations) et à la restauration (un bar-retsaurant):

Structure viaire et déplacements :

La trame viaire de la commune s'appuie sur le double axe D20, vers Langoiran et Créon et D239 vers Langoiran et La Sauve et sur la D140 au Sud.

Certaines voies communales jouent un rôle de maillons transversaux (VC1, VC de Lalande) entre ces départementales et desservent les hameaux principaux de la communes.

La commune est desservie par un réseau de transports en commun (Desserte par la ligne 404 Bordeaux - Créon du réseau Trans'Gironde au point d'arrêt « les écoles ») et par les cars de ramassages scolaires .

Des cheminements de randonnée (boucle locale et départementale) traversent la commune.

RP 07 déplacements

Traitement des déchets :
La commune adhère au SEMOCTOM (Syndicat de l'Entre-deux-Mers-Ouest pour la collecte et le Traitement des Ordures Ménagères).

Les ordures ménagères sont regroupées au centre de transit de Saint Léon avant d'être incinérées à l'usine de Bègles ou enfouies au Centre d'Enfouissement Technique de Lapouyade.

Haux ne possède pas de déchetterie (la plus proche est à Saint Léon), mais possède une aire de tri sélectif au carrefour VC1/ RD20.

Activité viticole :

Espaces naturels majeurs du SCOT :
Les terres viticoles remarquables sont classées en espace naturel majeur et sont protégées à ce titre. Ainsi, l'essentiel de l'urbanisation doit être développé en dehors de ce périmètre.

Secteurs en Appellation d'Origine Contrôlée :
Les secteurs AOC de la commune de Haux couvrent une large partie du territoire puisqu'ils représentent 40 à 60% de la surface communale. L'essentiel des secteurs bâtis sont exclus du périmètre AOC.
Les AOC de la commune de Haux sont Cadillac, Premières Côtes de Bordeaux et les Appellations génériques de Bordeaux.

RP 08 chateaux

RP09- AOC

RP10- ENM

2-4 Contraintes du territoire

Schéma d'assainissement :
L'ancien schéma directeur d'assainissement date de 1996-1997 et est remplacé par le schéma joint en annexe au dossier de PLU.
En effet, l'augmentation de la population envisagée, ajoutée à la nécessité de doter certains quartiers d'un assainissement collectif obligent à étudier la question des réseaux et du traitement des eaux usées sur le territoire communal.

Périmètres de protection liés aux éléments remarquables :
Le service régional d'Archéologie mentionne les sites archéologiques de la commune.
Les ZNIEFF sont des espaces sensibles qui doivent être protégés par un zonage naturel.
Haux est soumise à une servitude de protection des sites et monuments naturels au niveau du Parc de la Peyruche.

La commune est également soumise à des servitudes de protection des Monuments Historiques :
- l'église Saint Martin
- le château de Haut-Sage
- le périmètre de protection de l'église de Saint-Genès de Lombaud

La commune possède de nombreux boisements remarquables. Leur préservation est assurée par un classement en EBC.

Périmètres de protection liés aux risques naturels :

Haux est ainsi classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée à des risques d'effondrement de ces carrières.
Ce risque est localisé à l'aplomb des anciennes exploitations de pierre et de leurs abords immédiats :19 zones sont ainsi répertoriées.
D'après le bureau des Carrières du Conseil Général de la Gironde, ces zones s'étendent sur 27 ha environ.
Ces carrières affectent la voie départementale (D239), la voirie communale sur 700m, ainsi qu'une quinzaine de bâtiments.

Les zones inondables concernent la pointe Sud Ouest de la commune, soit Lagorce et le bas de Courcouyac, le Moulin de Barbot, le bas des Tuileries-Nord et le moulinde Moutous.
La commune de Haux est concernée par le SDAGE du Bassin Adour Garonne.

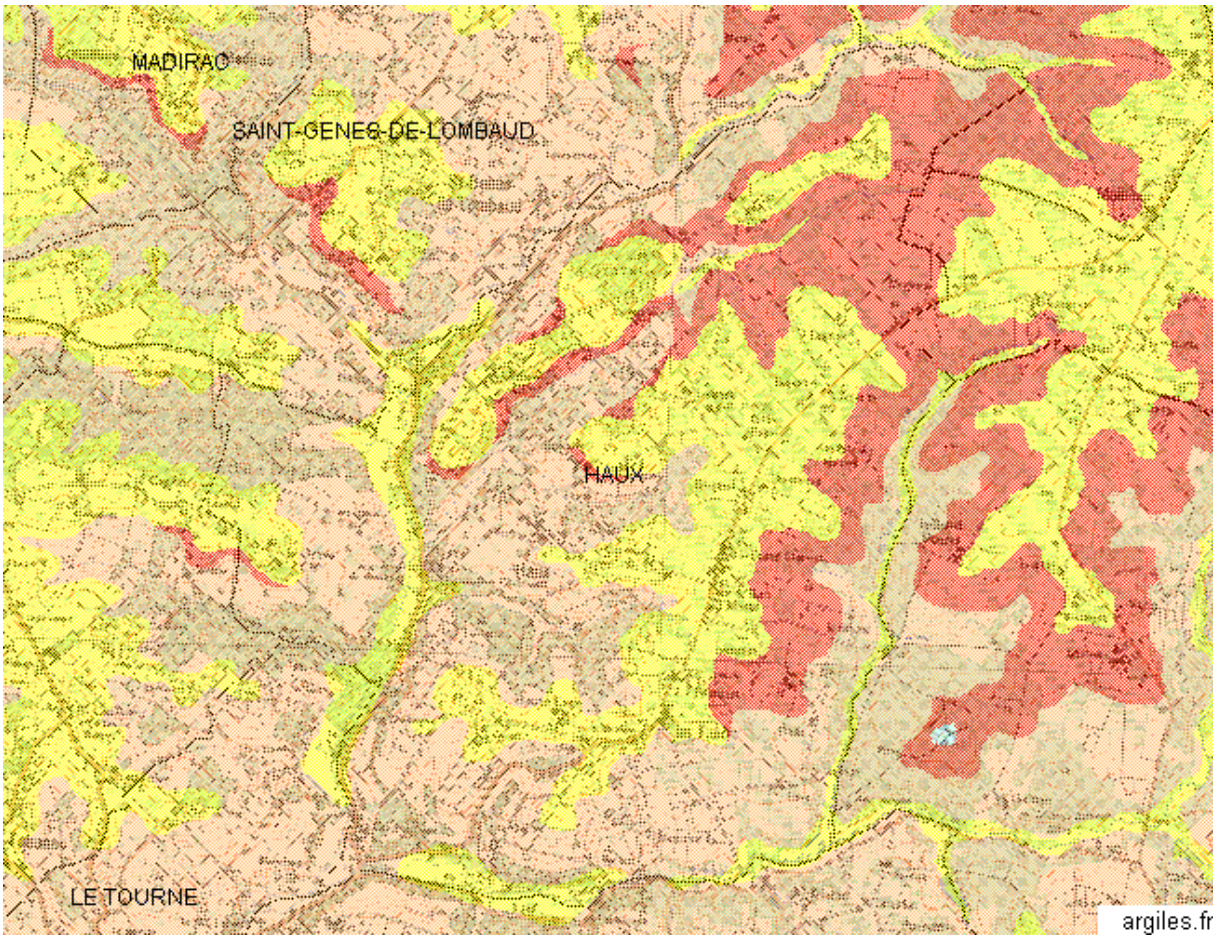
La carte page suivante met en évidence la compatibilité des zones à risque et du zonage.

RP11- protections

La totalité du territoire communal présente des risques de « retrait gonflement des argiles ».

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Ces risques sont cartographiés par le BRGM, selon l'importance du risque.
En rouge : aléa fort
En bistre : aléa moyen
En jaune : aléa faible
Etant donnée la faible précision de cette carte, le risque est considéré comme général sur le territoire communal et porté ainsi sur la carte 5-6 des périmètres de risques .



3- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3-1 Constats et enjeux du PADD : la volonté communale

Le renouvellement de la population :
La population de Haux doit se renouveler, de façon mesurée mais régulière, pour permettre une continuité du service assuré par les équipements scolaires et de loisirs, et de maintenir une vie associative riche .

L'implantation des nouvelles constructions :
Les constructions récentes individuelles se sont principalement installées le long des axes principaux en multipliant les accès riverains le long des départementales. Au contraire, les opérations groupées et lotissements sont souvent insuffisamment reliées aux voiries existantes. Ainsi, il paraît essentiel d'organiser le développement de nouveaux quartiers en créant des liaisons avec les axes principaux et de favoriser le développement des circulations douces.

Une adaptation nécessaire du schéma d'assainissement et des réseaux :
Certains hameaux doivent être raccordés au réseau d'assainissement collectif pour des raisons physiques d'impossibilité d'assainissement autonome. Le prolongement ou l'adaptation des voies et réseaux seront réalisés au fur et à mesure des besoins, par la commune ou les porteurs de projet privés.

Le rôle central du hameau du Grand Chemin :
Le centre de Haux au lieu-dit Grand Chemin rassemble aujourd'hui l'essentiel des équipements publics et commerces, il doit être restructuré et son rôle de centralité ainsi affirmé.

La protection du patrimoine architectural et paysager :
Haux possède un patrimoine naturel et architectural riche et de remarquables vues lointaines qui font l'identité de la commune et doivent être protégés.

La prise en compte des risques :
Les carrières souterraines et les zones inondables de la commune, situées respectivement au Sud-Ouest et à la pointe Sud-Ouest de Haux représentent des risques naturels qui sont pris en compte dans la définition des limites d'urbanisation.

Une économie qui reste majoritairement agricole et viticole :
L'essentiel de l'économie de la commune est agricole et viticole. Afin de maintenir la cohérence des exploitations, on évitera les morcellements par les constructions d'habitations et on privilégiera le maintien des unités foncières importantes. L'artisanat et le commerce de première nécessité continueront d'être accueillis dans les zones urbaines et naturelles construites. Les autres services seront fournis dans le cadre de l'intercommunalité, auprès des communes proches de Créon et Langoiran.

3-2 Le projet d'aménagement et de développement durable en 7 points

Les sept points du projet d'aménagement et de développement durable sont les suivants :

- assurer un **développement démographique mesuré** conforme au schéma directeur (SCOT)par une densification et un développement des hameaux principaux
- sécuriser et **améliorer la qualité des déplacements** par le biais de la création de liaisons douces et de voies de desserte inter-quartiers
- planifier **un schéma d'assainissement** collectif
- restructurer et **requalifier le centre de Haux** au lieu-dit Grand Chemin en permettant le développement des équipements et des services
- recenser et **protéger les éléments du patrimoine paysager**, urbain et architectural de la commune ainsi que la préservation des cônes de vue
- tenir compte des **risques naturels** (effondrements des carrières souterraines, retrait-gonflement des argiles, inondation) dans l'évolution des hameaux
- protéger **l'économie agricole et viticole** du territoire

3-3 La cohérence des documents PADD/PLU

<u>Développement démographique mesuré</u>

Le PADD envisage :
L'accueil de nouvelles populations dans 3 types d'environnements :

- dans les hameaux et constructions existantes : on incitera à la rénovation des logements vacants et la réhabilitation d'anciens entrepôts ou friches
- autour des hameaux existants : en proposant de nouveaux quartiers reliés aux hameaux principaux
- en territoire agricole et viticole : on autorisera la rénovation ou le changement de destination de bâtiments agricoles de caractère sans nuire au paysage

Le PLU prévoit :

- autorisant une densité de construction forte dans la zone urbaine UA
- en proposant des zones à urbaniser en couronne des hameaux et constructions existantes
- permettant aux maisons de la zone agricole et viticole de s'étendre et de se rénover (pastillage en zone Ne, zone naturelle habitée où seuls le changement de destination, la rénovation et l'extension du bâti existant et annexes est possible)

<u>Sécurisation et amélioration la qualité des déplacements</u>

Le PADD envisage :

- le développement des hameaux en épaisseur par la création de voies de desserte reliées aux voies principales.
- le développement des circulations douces (piétons, vélos…)

- des emplacements réservés afin de permettre des élargissements ou aménagements de carrefours sur les axes principaux pour des raisons de sécurité

Le PLU prévoit :
- d'implanter les zones AU autour des zones urbanisées existantes
- de réserver des emplacements pour les cheminements doux entre quartiers et équipements
- de réserver des emplacements pour la réalisation de carrefours élargis

Planification d'un schéma d'assainissement collectif

Le PADD envisage :
- le développement de l'assainissement collectif qui entraînera la création d'une ou deux unités distinctes de la station existante pour tenir compte du développement de la population

Le PLU prévoit :
- de réserver des emplacements pour la réalisation de dispositifs d'épuration

Restructuration et requalification du centre de Haux

Le PADD envisage:
- un espace public central de près d'un hectare comprenant une place publique devant l'école

Le PLU prévoit:
- l'aménagement de cette place sur un foncier communal (voir orientation d'aménagement)

Recensement et protection des éléments du patrimoine paysager, urbain et architectural et préservation des cônes de vue

Le PADD envisage :
Le recensement et la protection :
- des zones naturelles, des bois, des arbres isolés remarquables, du patrimoine architectural rural et viticole et du patrimoine urbain (zonage et règlement)
- des vues lointaines et des entrées de hameaux avec des emprises permettant la plantation d'arbres d'alignement, le marquage de limites franches à l'urbanisation et les cônes de vues à préserver dans les zones à urbaniser.
- le report des servitudes de protection des monuments et sites dans le dossier PLU
- le périmètre de permis de démolir obligatoire défini dans le règlement

Le PLU prévoit :
- confirmant la protection des éléments bâtis remarquables de la commune
- protégeant les cours d'eau et leur ripisylves par leur classement en zone Nr ainsi leurs pourtours sont rendus inconstructibles

- classant les paysages et boisements remarquables en zone Np, zone naturelle de protection des paysages et boisements remarquables
- classant les boisements remarquables en EBC

Prise en compte des risques naturels dans l'évolution des hameaux

Le PADD envisage :
- une protection de l'habitat dans les secteurs à risques

Le PLU répond en :
- créant une bande inconstructible de 20m de part et d'autre des cours d'eau (zone Nr)
- reportant les périmètres de zones à risques inconstructibles : carrières et zones inondables

Protection de l'économie agricole et viticole du territoire

Le PADD envisage :
- le maintien des surfaces agricoles autour des sièges d'exploitation et sur les terres favorables à la vigne ou à l'agriculture
- le recensement de l'habitat et des dépendances agricoles et leur zonage permettant leur rénovation ou extension mesurée

Le PLU répond en :
- implantant les zones AU autour des zones urbanisées existantes, sans morceler les zones agricoles
- conservant la majorité des espaces naturels majeurs en zone agricole ou naturelle
- permettant à certaines maisons (habitées par des ménages dont l'activité professionnelle n'est pas agricole , mais situées au milieu de la zone agricole) de s'étendre de façon mesurée et de se rénover. Pour cela , sont créées de petites zones Ne où les extensions du bâti existant et de ses annexes est possible. Ces zones sont réduites autant que possible en nombre et en surface. Ainsi, elles ne morcellent pas davantage les terrains agricoles.

4 - Le projet de zonage du PLU

4-1 Répartition et proportion des zones du PLU :

Zones urbaines :
Les zones urbaines (U) cumulées couvrent une petite proportion (3,65%) du territoire communal.

Les zones UA correspondent aux agglomérations d'habitat anciennes et assez denses de Haux (emprises au sol de 10% à 30%), où les constructions sont en général édifiées à l'alignement.

Les zones UA sont développées :

- Au lieu dit Grand Chemin (6,7 ha): l'urbanisation constituée autour de la RD239 s'est épaissie vers l'Est. Il faut permettre de construire les parcelles face à la mairie, de réorganiser les liaisons entre quartiers, et d'étendre légèrement à l'Est cette urbanisation. Un schéma d'aménagement précise ces intentions.
- Au lieu dit « Le Bourg » (4 ha) : L'urbanisation historique s'est développée autour de l'église. Le bourg ancien, de part sa compacité, justifie un zonage dense, qui autorise quelques constructions et extensions.
- Au lieu dit « Greteau» (2,6 ha): L'urbanisation s'est développée en hameau dense, autour de cours et de chemins. Le hameau, justifie un zonage dense, qui autorisera quelques constructions et extensions.
- Au lieu dit « Courcouyac» (1,3 ha) : L'urbanisation s'est développée en hameau très dense sur les pentes d'un rocher. Du fait de sa forte densité, et de la présence de carrières, le zonage dense n'autorisera de fait que des projets de rénovations ou petites extensions.
- Au lieu dit « Les Faures» (1,6 ha) : Il s'agit d'un petit hameau regroupé, constitué le long de la RD239. Le zonage autorisera quelques extensions.

Les zones UB correspondent aux quartiers d'urbanisation plus récentes et peu dense, développés autour de bourgs anciens et le long des voies principales, où les constructions sont en général implantées en retrait des voies.

Les zones UB sont développées :

- Au lieu dit Grand Chemin (10,2 ha) : l'urbanisation s'est développée au Nord et à l'Est du bourg plus ancien, sous forme d'habitat isolé (quelques vieilles fermes) et de lotissements (années 1980 et 2005). Cette zone autorisera la construction de quelques parcelles enclavées, et une extension légère au Nord.
- Au lieu dit « Le Bourg » (3 ha) : L'urbanisation s'est développée le long des voies communales à partir du bourg ancien. Le zonage autorisera quelques extensions et constructions en second rang au Nord de la VC1.
- Au lieu dit « Les Faures» (5,5 ha) : L'urbanisation s'est développée au Nord du hameau le long de la RD239. Le zonage autorisera quelques extensions et ponctuellement des constructions en second rang de part et d'autre de la départementale.

La zone UX est une zone réservée à une activité industrielle (distillerie) jugée incompatible avec l'habitat.
Elle est limitrophe de la commune de Saint Genès de Lombaud, où la plus grande partie de l'activité est développée. L'activité ne possède pas d'accès sur la commune de Haux.

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser (AU) représentent 0,70% de la surface communale ce qui suffit à répondre aux objectifs démographiques de la commune.
Il s'agit de quartiers à développer à caractère d'habitat, d'équipements ou de commerces. Les densités réglementées et la typologie urbaine se rapproche des zones UB.

Ces zones seront développées autour des hameaux principaux :

- Au lieu dit « Le Bourg » (5,5 ha): En continuité du bourg ancien, de part et d'autre de la VC1, sur un îlot actuellement en friche et en contrebas au Nord de la voie, cette zone se développera autour de voies à créer permettant un maillage du bourg. Un schéma d'aménagement précise la répartition des zones constructibles, lisières à planter, accès obligatoires et principes de desserte interne.
- Au lieu dit Grand Chemin (1,8 ha): Cette zone constitue un lien entre les quartiers Nord (zone UB) et le cœur du hameau constitué par l'école et les espaces publics autour.

Zones naturelles :
Les zones naturelles (N) s'étendent sur 34% du territoire communal et permettent de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine paysager et des espaces naturels. Elles se divisent en plusieurs zones présentant différents degrés de protection.

Les zones Nr correspondent à la zone naturelle de protection des cours d'eau et de leur ripisylve. Elles ont la forme de bandes axées sur les ruisseaux, de largeur totale comprise entre 20 et 25 m.

Les zones Np sont les zones naturelles de protection des paysages et boisements remarquables. Elles correspondent aux boisements actuels et peuvent comporter quelques maisons ou anciennes fermes isolées.

Les zones Ne sont des zones naturelles habitées, situées en territoire agricole, où seuls le changement de destination, la rénovation et l'extension du bâti existant et annexes est possible.

Les zones Nh sont des zones naturelles où sera autorisée la construction limitée d'habitations, comme l'autorise l'article R123-8 alinea 3. Il s'agit de zones limitées en taille, qui ne sont ni agricoles, ni forestières, et dont la constructibilité ne portera pas atteinte à la sauvegarde des sites, de milieux naturels ou des paysages.

La zone au lieu dit « tuileries » est implantée sur de grandes parcelles actuellement partiellement construites et devrait permettre la réalisation de trois maisons au plus.

EBC :
Les bois protégés par le classement EBC sont :
- les arbres isolés
- les bois dans les vallées principales : 55 ha
- les parcs de châteaux et les allées: 7 ha
-

Zones agricoles :
Les zones agricoles (A) couvrent plus de la moitié de la commune, soit 61,5%.
Elles sont protégées par un double classement (Espaces naturels majeurs et appellation d'origine contrôlée).
Elles n'autorisent que les activités agricoles et constructions liées à cette activité.
La totalité des zones viticoles et agricoles actuellement exploitées est classée en zone A. Les zones AOC sont classées en A, quelle que soit leur actuelle exploitation (quelques bois peuvent ainsi être classés en zone A).

Orientations d'aménagement :
L'évolution du lieu dit « Le Bourg » fait l'objet d'une orientation d'aménagement sur les zones AU, UB et UA : elle fait apparaître les principes à retenir pour les secteurs constructibles en coeur d'îlot, en contrebas de la VC1 au lieu dit Prats-barrats, en second rang de la zone UB, en bordure de la VC1 en secteur UA. Elle précise le maillage de voie de desserte.
Les projets de construction seront de plus soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
Les projets proposés devront être compatibles avec le schéma pour les secteurs constructibles, les espaces plantés en cœur d'îlot (implantation et surface indicative), les lisières plantées en bordure des voies communales (largeur 15m environ) qui intègrent les cheminements piétons, les accès aux îlots constructibles, les liaisons de voirie de desserte (largeur d'emprise 10m), les reculs de construction par rapport à l'alignement, le carrefour à aménager.
La capacité attendue pour la zone AU du Bourg est de l'ordre de 16 logements.

L'évolution du lieu dit « Grand Chemin » fait l'objet d'une orientation d'aménagement sur les zones AU, UB et UA : les secteurs constructibles face à la mairie, les parcelles à désenclaver, l'aménagement des espaces publics principaux (projet de la convention d'aménagement de bourg), les liaisons automobiles et piétonnes.

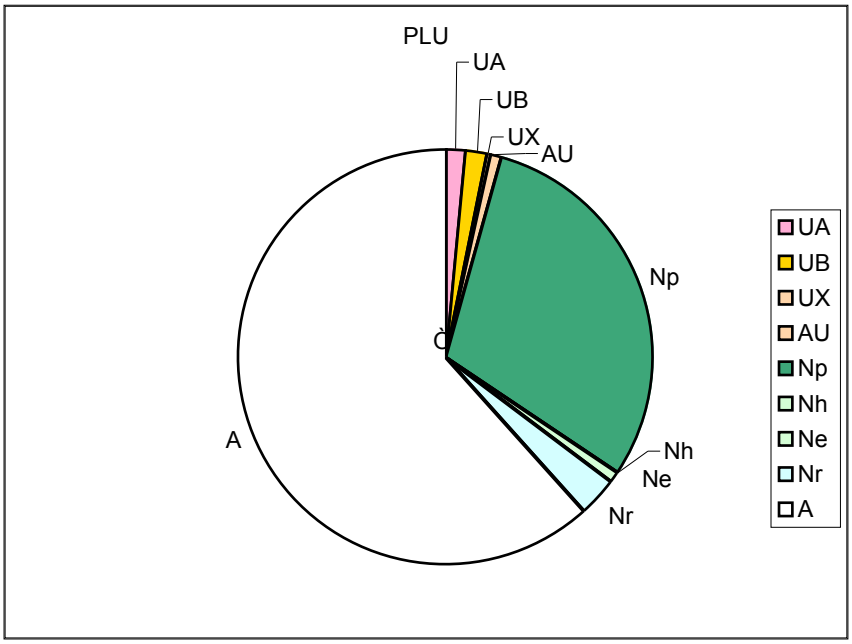
Les projets proposés devront être compatibles avec le schéma pour les secteurs constructibles, la préservation des grands arbres face à la mairie (deux chênes et deux tilleuls), les cheminements piétons (emprise 5m), les accès aux îlots constructibles, les liaisons de voirie de desserte à travers le lotissement (largeur d'emprise 10m), les alignements sur la route départementale.
La capacité attendue pour les zones AU, UB et UA au Grand Chemin est de l'ordre de 25 logements.

Carte RP12 zonage

PLAN LOCAL D'URBANISME

	PLU	
UA	16,5	1,56%
UB	19,42	1,84%
UX	3,31	0,31%
AU	7,29	0,69%
Np	315,98	29,92%
Nh	1,5	0,14%
Ne	8,05	0,76%
Nr	33,98	3,22%
A	649,97	61,55%
commune	1056,00	100,00%

ZONES URBAINES	3,71%
ZONES A URBANISER	0,69%
ZONES NATURELLES	34,04%
ZONES AGRICOLES	61,55%



4-2 Capacités démographiques des zones du PLU :

1- dans les zones actuellement construites :

Etant donnée la vacance faible de l'habitat existant (10% en 2005), il est estimé que la capacité à accueillir de nouveaux habitants dans celui-ci (théorique : 30 logements disponibles) est négligeable et compensée par le desserrement des ménages.

2- dans les zones urbaines constructibles :

Les terrains constructibles en zones urbaines totalisent 2,80 ha et se répartissent ainsi :

- Le Bourg : 0,5 ha
- Grand Chemin : 2,1 ha
- Greteau : 0,2 ha

Les surfaces constructibles sur ces zones, déduction faite des voiries d'accès sont évaluées à 70% des surfaces totales, soit 2,00 ha.

La capacité de ces zones est évaluée à 30 logements :

- Le Bourg : 10 logts
- Grand Chemin : 18 logts
- Greteau : 2 logts

La densité moyenne (rapport du nombre de logements sur les surfaces de terrain constructibles) est de :30/2= 15 logements / hectare.

3- dans les zones à urbaniser :

Les terrains constructibles en zone AU totalisent 7,36 ha et se répartissent ainsi :

- Le Bourg : 5,5 ha
- Grand Chemin : 1,86 ha

Les surfaces constructibles sur ces zones telles qu'elles ressortent des schémas d'aménagement (déduction faite des voiries et espaces verts) totalisent 4 ha et se répartissent ainsi:

- Le Bourg : 3 ha
- Grand Chemin : 1 ha

En tenant compte des limitations réglementaires sur les constructions (emprise au sol de 20%, implantation obligatoire dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement, recul des limites séparatives), **la capacité de ces zones est évaluée à 24 logements :**

- Le Bourg : 16 logts
- Grand Chemin : 8 logts

La densité moyenne (rapport du nombre de logements sur les surfaces de terrain constructibles) est de :24/5 = 5 logements / hectare.

4- dans les zones naturelles constructibles :

Les zones naturelles constructibles (3,5 ha) proposées se répartissent ainsi :

- Tuileries : 1,28ha
- Lagasse: 0,20ha

En tenant compte des limitations réglementaires sur les constructions (emprise au sol de 10% limitée à 150 m2 de SHON par habitation, implantation en recul de 5m par rapport à l'alignement), **la capacité de ces zones est évaluée à 4 logements.**

Au total, sur le territoire communal:

La capacité totale brute est évaluée à 60 logts, soit 146 habitants.

La capacité totale assortie d'un taux de rétention foncière de 10% (taux bas, étant donnée l'attractivité supposée de terrains constructibles à Haux) est évaluée à 54 logts, soit 131 habitants.
(en appliquant une moyenne de 2,43 habitants par logement, qui est la moyenne communale actuellement constatée).

Une évolution de la population mesurée, conforme aux hypothèses du SCOT :

Hypothèse du schéma directeur :

Le schéma directeur valant SCOT approuvé prévoit deux hypothèses de développement pour Haux (selon la croissance de la CUB), à partir de la population de 1999 qui était de 732 habitants.

L'hypothèse maximale fait apparaître une prévision de population de 966 habitants en 2020 (32% d'augmentation, soit 234 habitants).

Recensement de 2005 :

Début 2005, l'INSEE recense sur la commune 304 logements, et une population de 740 habitants (soit 2,43 hab/logt).

Evolution de 2005 à fin 2006 :

Les constructions non comptabilisées jusqu'à fin 2006 sont :

- maisons individuelles : 16 PC accordés en 2005 et 2006
- logements locatifs : 14 PC accordés en 2005

Les 14 logements locatifs se répartissent ainsi : 4 de Type 3, 8 de Type 4 et 2 de Type 5.

L'apport de population en 2006 peut être estimé à 30 x 2,4 = 72 habitants environ.

On peut estimer la population de Haux, fin 2006 à hauteur de 812 habitants environ (740 + 72).

Hypothèse 2020 d'après le zonage du PLU :

La population nouvelle résultant des constructions permises par le zonage du PLU est d'environ 134 habitants.

La population totale estimée à l'horizon 2020 serait de 943 habitants (812 + 131) .

Elle est donc conforme aux hypothèses du SCOT .

Une évolution dans la continuité du rythme de construction moyen à Haux :

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL
MAISONS NOUVELLES	1	2	1		2	3	8	8	**25**
LOCATIF							14		**14**
EXTENSIONS/MODIFICATIONS	4	6	2	1	3	3	2	3	24
GARAGES	2	2	1	1	1	1	1	1	10
HANGARS AGRICOLES		2				1			3
ABRIS JARDINS			2						2

Le rythme est de 39 logements entre 1999 et 2006, soit une moyenne de 5 logements par an (maisons et logements locatifs additionnés).

Le nombre total de logements autorisé par le zonage du PLU est de 54 à 60 logements sur 14 ans (de 2006 à 2020) , soit en moyenne 4 logements par an.

Le rythme d'urbanisation est maintenu dans la continuité (légèrement inférieur) de celui des huit dernières années.

5- Le règlement

Les zones urbaines UA, UB et UX sont caractérisées en fonction de leur densité, des formes urbaines existantes et souhaitées, ou de leur spécificité fonctionnelle (habitats, activité, équipements…). Le réglement a pour objet de fixer les règles permettant une cohérence des constructions et aménagements avec la typologie dominante de chaque zone.

Caractère de la zone UA :

Il s'agit de la zone d'urbanisation ancienne assez dense de Haux, à savoir le centre bourg de Haux au lieu-dit Grand Chemin et les hameaux les Faures/Pourquet et Le Bourg/Saint Laurent.
Il constitue une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

- implantation des constructions principales obligatoire à l'alignement des voiries existantes ou à créer
- implantation des constructions possible sur les limites séparatives sauf si la façade comporte des ouvertures (dans ce cas, implantation à 2 mètres minimum de la limite)
- implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

La hauteur à l'égout des toits ou sur l'acrotère ne doit pas excéder 9m.

Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone urbanisée peu dense constituée de quartiers à caractère d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments seront édifiés à proximité de l'alignement.

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

- obligation de construire la façade d'un bâtiment principal dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement
- implantation des constructions possible sur les limites séparatives sauf si la façade comporte des ouvertures (implantation à 2 mètres minimum)
- implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30%** de la surface de l'unité foncière.
La hauteur des constructions à l'égout des toits ou sur l'acrotère ne devra pas dépasser 7m.

Caractère de la zone UX :

Il s'agit d'une zone réservée à une activité industrielle incompatible avec la proximité d'habitat.
Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

- implantation des constructions en recul de l'alignement d'au moins 10m
- implantation des constructions en recul sur les limites séparatives d'au moins 4m
- implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30%.**
La hauteur des constructions à l'égout des toits ou sur l'acrotère ne devra pas dépasser 15m.

Caractère de la zone AU :

Il s'agit ici d'une zone naturelle non équipée. Ce sont des quartiers en développement où la construction d'habitations, de services et d'équipements sera admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation rationnelle compatible avec le PLU.

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

- obligation de construire la façade d'un bâtiment principal dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement
- implantation des constructions principales en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction en tout point, avec un minimum de 4 mètres. Implantation des annexes de hauteur inférieure à 3,50m autorisée en limite séparative.
- implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

Pour la zone AU du bourg, l'emprise au sol sera limitée à **20%** par unité foncière, hors espaces verts communs figurés au schéma d'aménagement.
Pour la zone AU du grand chemin, l'emprise au sol sera limitée à **30%** par unité foncière.

La hauteur à l'égout des toits ou sur l'acrotère ne doit pas excéder 7m.

Caractère de la zone A :

Il s'agit d'une zone de richesse agricole et viticole, qui doit être conservée comme telle de par son caractère rural et son intérêt paysager. C'est une zone de protection des terres et de l'activité agricole et viticole.

Le principe y est celui de l'inconstructibilité, hormis pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

- une implantation en retrait minimum de 5m de l'alignement
- une implantation des constructions possible sur les limites séparatives sauf si la façade comporte des ouvertures (implantation à 2 mètres minimum)
- les constructions sont implantées à proximité les unes des autres

La hauteur à l'égout des toits ou sur l'acrotère ne doit pas excéder 7m.

Caractère de la zone N :

Les zones naturelles sont classées selon leur qualité paysagère. Elles comprennent l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysagers.
La constructibilité y est très limitée puisque n'y sont admises que les constructions d'équipements publics et l'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des logements existants.

Sont répertoriées les zones :

- Nr, zone naturelle de protection des cours d'eau avec une inconstructibilité stricte
- Np, zone naturelle de protection des paysages et boisements remarquables où seuls sont autorisés le changement de destination, la rénovation et l'extension du bâti existant
- Nh, zone naturelle habitée où seuls sont autorisés le changement de destination, la rénovation et l'extension du bâti existant et la construction limitée des habitations
- Ne, zone naturelle habitée où seuls sont autorisés le changement de destination, la rénovation et l'extension du bâti existant

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes:

- une implantation en retrait minimum de 5m de l'alignement
- implantation des constructions principales et annexes libre sur les limites séparatives, sauf si la façade comporte des ouvertures (implantation à deux mètres minimum de la limite)
- implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

La hauteur à l'égout des toits ou sur l'acrotère ne doit pas excéder 7m.

Dans les zones Ne et Np, sont autorisées l'extension ou la création d'annexes de bâtiments existants avant l'approbation de la révision du PLU :

- limitée à 50% des surfaces de bâtiments d'emprise au sol inférieures à 100m2
- limitée à 30 % des surfaces de bâtiments d'emprise au sol supérieures à 100m2.

Dans les zones Nh, sont autorisées la construction d'habitation limitée à 150 m2 d'emprise au sol par habitation,et l'emprise au sol sera limitée à **10%** de l'unité foncière.

6- Incidences du PLU sur l'environnement

Au regard de la description de l'état initial de l'environnement , décrit au chapitre 2, les incidences que le plan local d'urbanisme va générer sur l'environnement sont les suivantes :

- **les ressources naturelles**

L'objectif est d'assurer une utilisation durable des ressources naturelles physiques (eau, air, sol, énergie) en les préservant autant que possible.
L'extension des zones habitées et leur dispersion sur le territoire génère une augmentation de l'utilisation de ces ressources. L'augmentation des déplacements automobiles génèrent une consommation d'énergie et une pollution de l'air.

Le zonage du PLU limite l'extension des zones habitées en deux localisations (Le bourg et le Grand Chemin), ce qui préserve le territoire d'un étalement ou d'une dispersion des zones construites.
De plus les zones AU ne représentent qu'un pourcentage faible du territoire communal (0,7%).
Les schémas d'aménagement des zones AU prévoient des circulations piétons/ vélos entre quartiers, et en direction des équipements (mairie, école).
Le Plu prévoit des emplacements réservés pour des lagunages (au Bourg et à Courcouyac), afin d'améliorer le traitement des eaux usées, et d'éviter des rejets polluants dans les cours d'eau.

- **la bio-diversité et les milieux naturels**

L'objectif est une préservation de la biodiversité et de la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction.

Les zones naturelles du PLU protègent les zones sensibles : les cours d'eau et leur ripisylves (classement Nr), les ZNIEFF en fond de vallée (classement Np), les bois de valeur des vallées principales (classement EBC), les espaces naturels de qualité non cultivés de tous types (Classement Np).
Ces classements interdisent toutes nouvelles constructions, limitent les extensions en zone Np, obligent à des autorisations de coupe et abattage dans les EBC.

- **le patrimoine culturel**

L'objectif est d'assurer une protection, mais aussi une vitalité du patrimoine culturel de la commune.
Le PLU rappelle les rayons de protection des bâtiments classés, et prévoit une protection supplémentaire pour le bâti à conserver (Eléments bâtis protégés au titre de l'article 123-1 alinea 7 du code de l'urbanisme).

Le PLU prévoit au Grand chemin (abords de l'école) la conservation d'espaces publics ouverts permettant la vie de village : les rencontres, les jeux, la promenade.

Le PLU prévoit la protection des parcs de château et des arbres remarquables par un classement en EBC.

- **les paysages et les sites**

Le paysage de Haux est un paysage vallonné et viticole, avec des vues lointaines depuis les routes de crête, quelques points de mire remarquables (les châteaux, le clocher de l'église), des vallées ouvertes ou resserrées autour des cours d'eau.

Le PLU a pour enjeu la préservation de cette qualité de paysage visuel. Pour cela, il développe un zonage avant tout naturel et viticole (95,6% du territoire).
Il concentre les nouvelles zones à urbaniser en deux lieux (Grand Chemin et le Bourg) qui seront peu visibles et n'interfèreront pas sur les vues lointaines à préserver , notamment depuis les axes principaux parcourus (départementales 239 et 20).

- **les nuisances, pollutions et risques**

L'objectif est de limiter et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature, qui peuvent porter atteinte à la santé ou la vie.

Le PLU met en évidence les risques connus (cartes annexées au présent rapport de présentation) : inondation, risques d'éboulement liés aux carrières , risques sur la stabilité des constructions liés à l'argile. Il prévoit que ces zones ou leur proximité ne soit pas constructibles (article 2 du règlement des zones concernées).
Il isole les zones polluantes (zone UX) des zones d'habitat par les zones naturelles assez larges.

- **le cadre de vie**

L'objectif est d'améliorer le cadre de vie quotidien des hommes et de réduire les nuisances de l'environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisir.

Le PLU a pour objectif de permettre un renouvellement de la population , tout en maintenant des conditions de vie agréables pour les anciens et nouveaux habitants. Le voisinage est une notion qui, dans le règlement du PLU, se concrétise par des règles sur l'emprise au sol, les distances entre constructions, les distances aux limites, les hauteurs. Il s'agit à la fois de ne pas trop consommer d'espace, et de ne pas créer des densités mal supportées.
Les secteurs constructibles en zones UA proposent des densités moyennes de 15 logements par hectare. Il s'agit de logements urbains (regroupés par quartier , à l'alignement des voies), adapté à de nouveaux habitants.
Les secteurs constructibles en zones UB et AU proposent des densités moyennes de 5 à 7 logements par hectare. Ce sont des petites unités à échelle humaine (de l'ordre de 10 à 15 logements) qui seront ainsi créées.