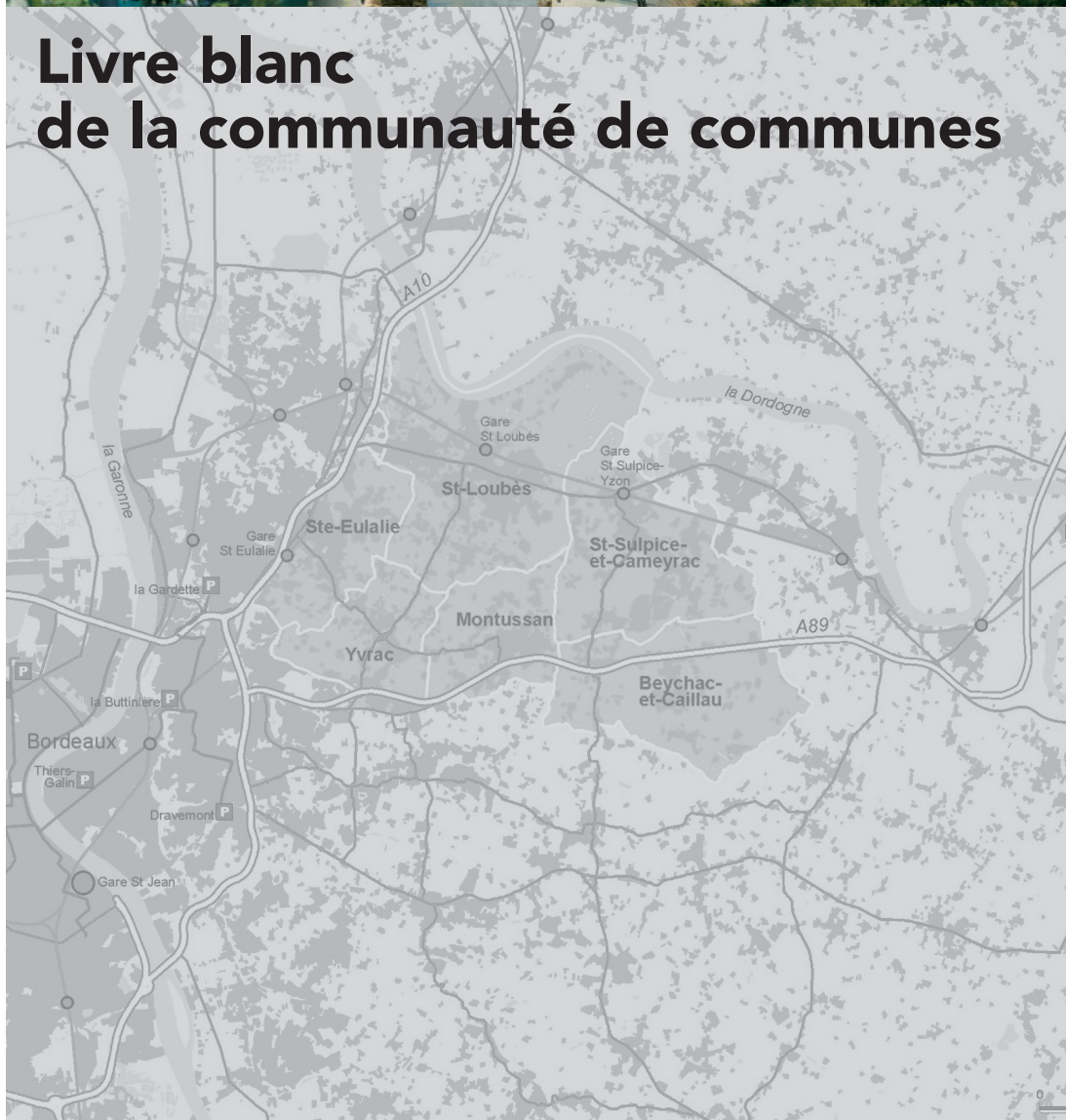


Communauté de communes du secteur de Saint Loubès



Livre blanc de la communauté de communes



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

10/03/09

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

La communauté de communes du secteur de Saint Loubès a souhaité établir un «livre blanc» sur l'aménagement de son territoire.

Ce document vise à fonder un socle commun de réflexion des élus locaux.

Il constitue par ailleurs un porter à connaissance local à l'adresse du Sysdau dans le cadre de la révision du schéma directeur valant SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en septembre 2001.



Équipe projet

Chef de projet
Vincent Schoenmakers

Équipe projet
Emmanuelle Gaillard
Caroline Martin
Laurence Orliac

Avec la collaboration de
l'atelier de production graphique
Katia Lagouarde

Composition de l'étude

L'étude se consacre dans un premier temps au diagnostic circonstancié des espaces naturels, de l'économie, de l'habitat, des revenus des déplacements et des transports.

La dernière partie aborde les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes.



Sommaire

1 | Les espaces naturels paysagers

1.1 Esquisse du cadre physique de la communauté de communes

1.2 Les contraintes réglementaires et naturelles

1.2.1 Les contraintes réglementaires

1.2.2 Le potentiel agricole à préserver

2 | une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

2.1 Un territoire cible pour les activités de logistique et de transport

2.2 Un territoire d'emploi privé, structuré par des entreprises de petite taille

2.2.1 La majeure partie des entreprises comptent moins de 10 salariés

2.2.2 Répartition de l'emploi local sur le territoire de la communauté de communes

2.3 Un territoire plus dynamique que la moyenne girondine

2.4 Un tissu économique principalement porté par des entreprises relevant de la sphère dite « productive »

2.5 Une sous représentation de la sphère résidentielle

2.6 La viticulture, une activité locale essentielle

2.6.1 Depuis 2000/2001, la viticulture bordelaise subit une crise significative.

2.6.2 L'activité économique viti-vinicole est parallèlement fragilisée par la pression foncière

2.6.3 La cohabitation entre les espaces viticoles et les zones urbaines : quelles possibilités de maintien de l'économie agricole?

2.6.4 Bilan

Sommaire

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

3.1 Une attractivité résidentielle toujours importante

- 3.1.1 Une dynamique démographique plus modérée depuis 1999
- 3.1.2 Une attractivité réelle auprès des familles
- 3.1.3 La production de logements reste élevée
- 3.1.4 Un monopole de l'individuel dans la production récente
- 3.1.5 Un marché sous tension

3.2 Un parc peu adapté à l'évolution des besoins en logements

- 3.2.1 Un parc de logement insuffisamment diversifié
- 3.2.2 Un parc social sous-dimensionné
- 3.2.3 La nécessaire prise en compte des « publics spécifiques »
- 3.2.4 Bilan

4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes

- 4.1 Les rémunérations versées par les entreprises du territoire sont plutôt faibles
- 4.2 En revanche, le revenu moyen des ménages est plutôt élevé
- 4.3 Bilan

5 | Les déplacements et les transports

- 5.1 Les déplacements des actifs résidant et/ou travaillant localement
- 5.2 Le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité routière
- 5.3 La desserte en transports collectifs est exclusivement assurée par le transport interurbain Trans'gironde et le transport ferroviaire
 - 5.3.1 Des lignes de cars interurbains, peu performantes en terme d'offre mais un potentiel de clientèle important
 - 5.3.2 L'offre ferroviaire devient attractive mais reste à conforter

6 | Les enjeux du développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

- 6.1 Les enjeux en matière de démographie et d'organisation de l'habitat
 - 6.1.1 Les projections démographiques
 - 6.1.2 L'organisation territoriale et l'offre en matière d'habitat
- 6.2 Les enjeux en matière de développement économique
 - 6.2.1 Certaines zones d'activités anciennes doivent faire l'objet d'une attention particulière pour bénéficier d'une meilleure attractivité
 - 6.2.2 La polarité commerciale de Grand Tour
 - 6.2.3 Les emplois offerts localement sont moins rémunérateurs que la moyenne girondine
 - 6.2.4 Les emplois « productifs » doivent être complétés par une offre plus significative d'emplois « résidentiels »
 - 6.2.5 Les entreprises cherchent à réduire les coûts et bénéficier d'une bonne image

Sommaire

6.3 Les enjeux en matière de déplacements et de transport

6.3.1 Améliorer significativement la performance du transport inter-urbain

6.3.2 Établir un niveau de service des transports inter-urbains plus fréquent et plus régulier, calé sur les besoins réels de déplacements

6.3.3 En complémentarité des cars interurbains, optimiser le transport ferroviaire régional

6.3.4 La mise en place d'une Autorité Organisatrice des Transport transcendant les imites de la CUB

6.4 Les enjeux en matière d'environnement

6.4.1 Une meilleure appréhension de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des milieux naturels ;

6.4.2 La prise en compte de la viticulture locale

6.4.3 Une meilleure prise en compte des risques naturels et des nuisances

6.4.4 Une meilleure valorisation de la Dordogne

Annexes



1 | Les espaces naturels paysagers

1 | Les espaces naturels paysagers

La communauté de communes du secteur de Saint Loubès bénéficie d'un cadre naturel riche et relativement varié sur une superficie réduite d'un peu plus de 80 km².

Le paysage a été et reste encore largement façonné par l'homme qui y déploie une agriculture largement tournée vers la vigne qui, avec les palus de la Dordogne, forment l'identité paysagère de l'ensemble des 6 communes.

1.1 | Esquisse du cadre physique de la communauté de communes

La géographie de la communauté de communes se caractérise par des paysages naturels originels tranchés.

Le fort développement de la viticulture tend cependant à homogénéiser quelque peu ses principaux traits.

On peut schématiquement distinguer :

- **La dépression de la vallée de la Dordogne** qui ourle la commune de Saint Loubès.

Situées à une moyenne de 4 m NGF, les basses terres de palus situées derrière le bourrelet alluvial constituent le champ naturel d'expansion des crues de la rivière. Bénéficiant d'un substrat riche en granulat déposé par la divagation historique du fleuve, certains secteurs ont fait l'objet d'une exploitation d'extraction de matériaux.

Ces palus sont cependant bien préservés et constituent un remarquable ensemble bocager principalement dédié à l'élevage agrémenté de quelques arpents de vignes (A.O.C Bordeaux) et cultures céréalières.

La majeure partie du site a d'ailleurs été recensée au titre des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique¹ (ZNIEFF).

- **Le vaste plateau calcaire de l'Entre-deux-Mers** occupe la majeure partie de la communauté de communes.

D'une hauteur maximale de près de 83 m sur le secteur de « Rivalet » (Beychac-et-Cailleau) il suit une pente générale de déclivité sud-nord.

Contrairement à sa partie ouest qui surplombe la Garonne par un talus de plus de 60 mètres de haut, sur le secteur, le plateau ne présente pas de ligne de coteau abrupt et s'enfonce progressivement jusqu'à disparaître au niveau de la voie ferrée Bordeaux-Paris qui a été construite à la limite des zones inondables et des premiers exhaussements.

1 | Les espaces naturels paysagers

Ce plateau présente une topographie de croupes aux pentes plus ou moins prononcées, sculptées par le réseau hydrographique affluent de la Dordogne et de la Garonne.

Il s'agit principalement :

- de la vallée de la « Laurence » dont l'action érosive a dégagé quelques reliefs différenciés entre Montussan et Cameyrac (notamment le puissant talweg de « La poste ») ;
- de la vallée de « Cante-rane » surtout marquée par les bois qui l'occupent ;
- du « Gesta » qui marque la limite sud-est de la communauté de communes par une vallée de plus de trente mètres de profondeur,
- seuls les ruisseaux du « Moulin » et du « Gréseau » sont captés par la Garonne. Ils baignent respectivement Yvrac et Ste Eulalie avant de s'unir en aval dans le Gua. De faible ampleur sur le secteur, ces deux cours d'eaux n'ont pas eu d'action érosive très marquée.

L'ensemble plateau/vallée alterne des sols dont la qualité varie entre :

- des prédominances alluviales en fond de vallées qui forment des terres lourdes et humides généralement dédiées à l'élevage ;
- des formations remaniées sur les flancs les plus abrupts des vallées sur lesquelles s'épanouit un cortège diversifié d'essences arborescentes feuillues selon le gradient hygrométrique du substrat ;
- des formations argilo-calcaires qui constituent les terroirs de prédilection de la viticulture locale qui, sans conteste, constitue la principale richesse du secteur malgré le récent retournement de conjoncture.

L'ensemble du terroir viticole est classé en appellation d'origine contrôlée (A.O.C) ; Il s'agit des « Premières côtes de Bordeaux » qui couvrent une partie des communes de Sainte Eulalie et Yvrac, et des « Bordeaux » et « Bordeaux supérieurs » sur les autres communes.

La majeure partie de la production est constituée de vin rouge sous l'appellation « Bordeaux » et « Bordeaux supérieur ». Quelques exploitants agrémentent par ailleurs leur offre en rosé.

Si les terroirs viticoles sont principalement situés sur le plateau, il convient parallèlement de préciser que les palus comptent des exploitations viticoles produisant des crus de qualités qui, grâce à des méthodes de vinification d'excellence se distinguent à l'égal des vins dudit plateau.

Plus anecdotique localement, la production en blanc est couverte par l'appellation « Entre-deux-Mers ».

1 | Les espaces naturels paysagers

La vigne constitue par ailleurs un révélateur de la morphologie du terrain par son effet amplificateur sur le relief et la perspective paysagère : la densité des pieds, les cépages blancs ou rouges, la largeur des rangs, les différents coloris de terroirs, la taille, l'exposition..., façonnent une large diversité de paysages évoluant au fil des saisons. La saisonnalité de la vigne offre en effet une représentation particulière à chaque époque de l'année et la variation de ses couleurs, dans leurs intensités et teintes, provoque une large palette de contrastes.

Les vignobles et leurs bâtis, souvent de qualité architecturale remarquable, constituent ainsi de véritables tableaux paysagers qui valorisent le cadre de vie de la communauté de communes.

1.2 | Esquisse du cadre physique de la communauté de communes

1.2.1 | Les contraintes réglementaires

Ces contraintes sont schématiquement de deux ordres :

- les servitudes d'utilité publique et projets d'intérêt général,
- les documents d'urbanisme opposables aux POS et PLU des cinq communes. Il s'agit en l'occurrence du schéma directeur valant SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 29 septembre 2001.

A. Les servitudes d'utilité publique

Hormis les servitudes d'utilité publique d'ordre commun telles que celles relevant des cours d'eau non domaniaux, de halage et marchepied, des canalisations d'eau et d'assainissement, des grandes infrastructures de transports (voie ferrée, autoroutes...), des canalisations de transport et de distribution de l'énergie (gaz, électricité...), des abords de cimetières et des protections des transmissions (radioélectriques, téléphoniques...), **le territoire local n'est grevé par aucune servitude particulière.**

Nota: les Plans de préventions des risques d'inondations sont abordés dans le chapitre suivant.

Sur le plan du patrimoine bâti et naturel, on peut relever un certain paradoxe dans la mesure où le secteur s'inscrit dans l'Entre-deux-mers, riche terre d'histoire anciennement mis en valeur par l'homme, et ne recèle paradoxalement que :

- 4 monuments inscrits ou classés⁽¹⁾.

- Sur Saint Sulpice et Cameyrac :
 - la croix du cimetière du XVI^{ème} siècle (classée en 1908),
 - l'église de Cameyrac (inscrite le 21/12/1925),
 - l'église de Saint-Sulpice (abside inscrite en 1925).
- Sur Saint loubès : la Chapelle Saint Loup et le sol attenant. (inscrits en 1992)
- **un site inscrit** sur la commune de Montussan : Château de Puymiran répertorié en 1977.

1 | Source : SDAP 33

1 | Les espaces naturels paysagers

Or, à l'instar de l'ensemble de la région bordelaise, la viticulture locale a néanmoins largement marqué l'ordonnancement des paysages et a permis le développement d'un patrimoine bâti spécifique remarquable : les « châteaux » viticoles qui forment un patrimoine architectural unique, déclinant une large palette architecturale entre le château classique et la « folie », ou la maison bourgeoise et la chartreuse.

Bon nombre de ces bâtiments est parallèlement accompagné d'un parc emblématique (cèdres, magnolias...) d'ailleurs plus ou moins bien conservé.

A ces nobles bâtisses, on peut ajouter les nombreux corps de fermes cossus ou plus simplement des maisons de maître girondines.

En complément de ces « sièges d'exploitation », on recense une poignée de petits hameaux de qualité à l'habitat ancien plus ou moins compact, malheureusement largement dénaturés par l'urbanisation pavillonnaire de ces trente dernières années.

B. Le schéma directeur valant SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 29 septembre 2001

• Les espaces naturels majeurs

En matière d'espaces naturels et ruraux, le schéma directeur décline localement les les trois catégories suivantes :

Sur la communauté de communes, il s'agit de zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation viticole (ou autres productions agricoles n'altérant pas le potentiel viticole des terrains).

Seuls les bâtiments à usage viticole ou agricole sont autorisés.

Tout développement résidentiel y est interdit.

De même, toute exploitation de ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières) y est interdite.

• Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales ou paysagères

Il s'agit de zones où la préservation des espaces naturels est prioritaire, compte tenu de leur usage actuel, de leurs potentialités ou de leurs caractéristiques environnementales ou paysagères.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière en terme d'usage et d'aménagement pour garantir leur intégrité ou leur fonction.

1 | Les espaces naturels paysagers

Localement, leur identification a pris en compte les quelques arpents de zones AOC non intégrés dans les espaces naturels majeurs et certains espaces recensés comme de qualité potentielle (ZNIEFF des palus de la Dordogne).

L'urbanisation y est interdite en dehors des parties actuellement urbanisées.

• Les espaces agricoles

Ce sont essentiellement des espaces à usage agricole au sens large (culture et élevage), sans caractéristique paysagère ou environnementale nécessitant une protection particulière.

Localement, il s'agit principalement des zones inondables de la Dordogne.

Le maintien et les conditions de développement des activités économiques que l'on y trouve nécessitent d'y interdire toute urbanisation qui, soit deviendrait un obstacle (en particulier pour l'effet réciprocity de nuisances de certains bâtiments agricoles), soit augmenterait le mitage urbain.

• Les zones inondables

Les communes de Saint Loubès et Saint Sulpice-et-Cameyrac sont couvertes par un plan de prévention des risques d'inondations, approuvé le 9 mai 2005 par Monsieur le Préfet de la Gironde.

Ce document réglementaire constitue une servitude d'utilité publique. Il est opposable aux PLU et fixe les conditions d'aménagement des basses terres inondables.

Le PPRI local s'inscrit dans la continuité des dispositions prises dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en septembre 2001, à savoir ;

Un aléa de référence calculé en tenant compte des protections existantes.

⇒ **Reste que, sur la communauté de communes du secteur de Saint Loubès, les élus concernés ont toujours dénoncé la non prise en compte par les services de l'Etat de certains travaux de surélévation des digues réalisés dans la décennie 1990 et considèrent par conséquent que l'aléa défini est trop important.**

Un projet global de protection de l'agglomération figuré sur la carte de destination générale des sols par des espaces strictement dédiés à l'expansion des crues et des sites potentiellement aménageables sous conditions.

⇒ **Les élus locaux refusent les dispositions figurant dans le schéma directeur et considèrent que les espaces dédiés à l'expansion des crues sont trop prégnants et ne tiennent pas compte des nécessités de développement local.**

1 | Les espaces naturels paysagers

C. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

La ZNIEFF est une reconnaissance nationale de l'intérêt faunistique ou floristique d'un site ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique mené sous l'autorité du Muséum national d'histoire naturelle et pour le compte du ministère de l'Environnement.

Il faut noter que le recensement en ZNIEFF ne confère au site aucune protection réglementaire mais peut révéler la présence d'espèces protégées qui, elles, font l'objet de mesures réglementaires.

Cet inventaire sert ainsi théoriquement de base à l'élaboration des documents d'urbanisme et d'outil d'aide à la décision et de prise en compte environnementale dans la mise en place d'aménagements.

Sur le territoire de la communauté de communes, on distingue les ZNIEFF suivantes.

- **les ZNIEFF de type I de superficie limitée et caractérisées par leur intérêt biologique qui, selon la DIREN, abritent des espèces végétales ou animales protégées bien identifiées :**

- la vallée du Gesta et une partie de la ZNIEFF dite du « coteau calcaire de Salleboeuf » sur la commune de Beychac-et-Cailleau ; (voir page suivante)
- la zone centrale des palus dites de St Loubès et d'Izon » sur les communes de Saint Sulpice-et-Cameyrac et de Saint Loubès ;
- les frayères de Cavernes sur Saint Loubès ;
- les frayères du port d'Asques sur Saint Loubès.

- **les ZNIEFF de type II, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et offrant des potentialités biologiques importantes dont les équilibres généraux doivent être préservés :**

- la ZNIEFF dite des « palus de Saint Loubès et Yzon » sur les communes de Saint Sulpice-et-Cameyrac et de Saint Loubès. (voir page suivante)

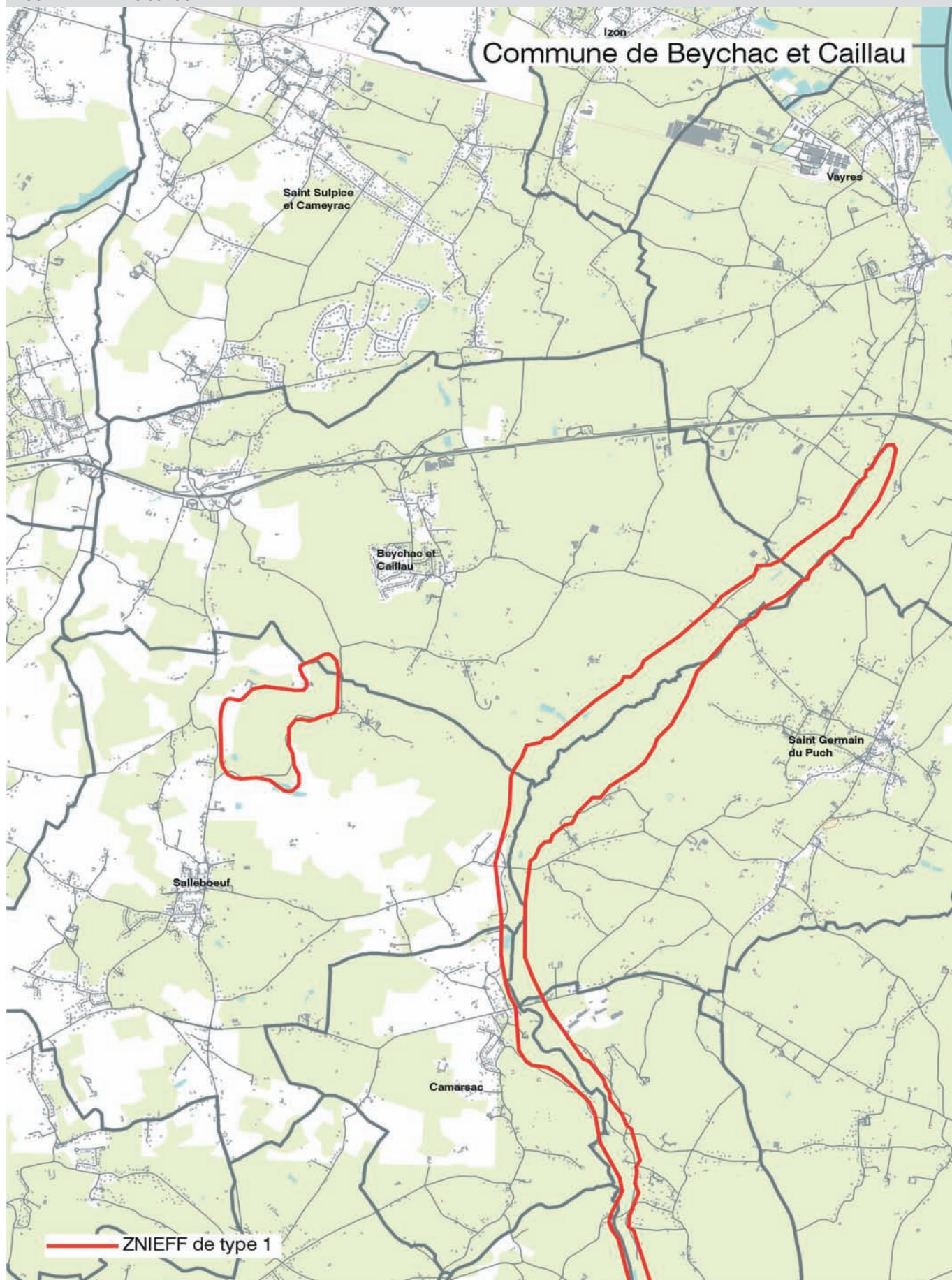
D. Les zones Natura 2000

Le lit mineur de la Dordogne est classé en Natura 2000.

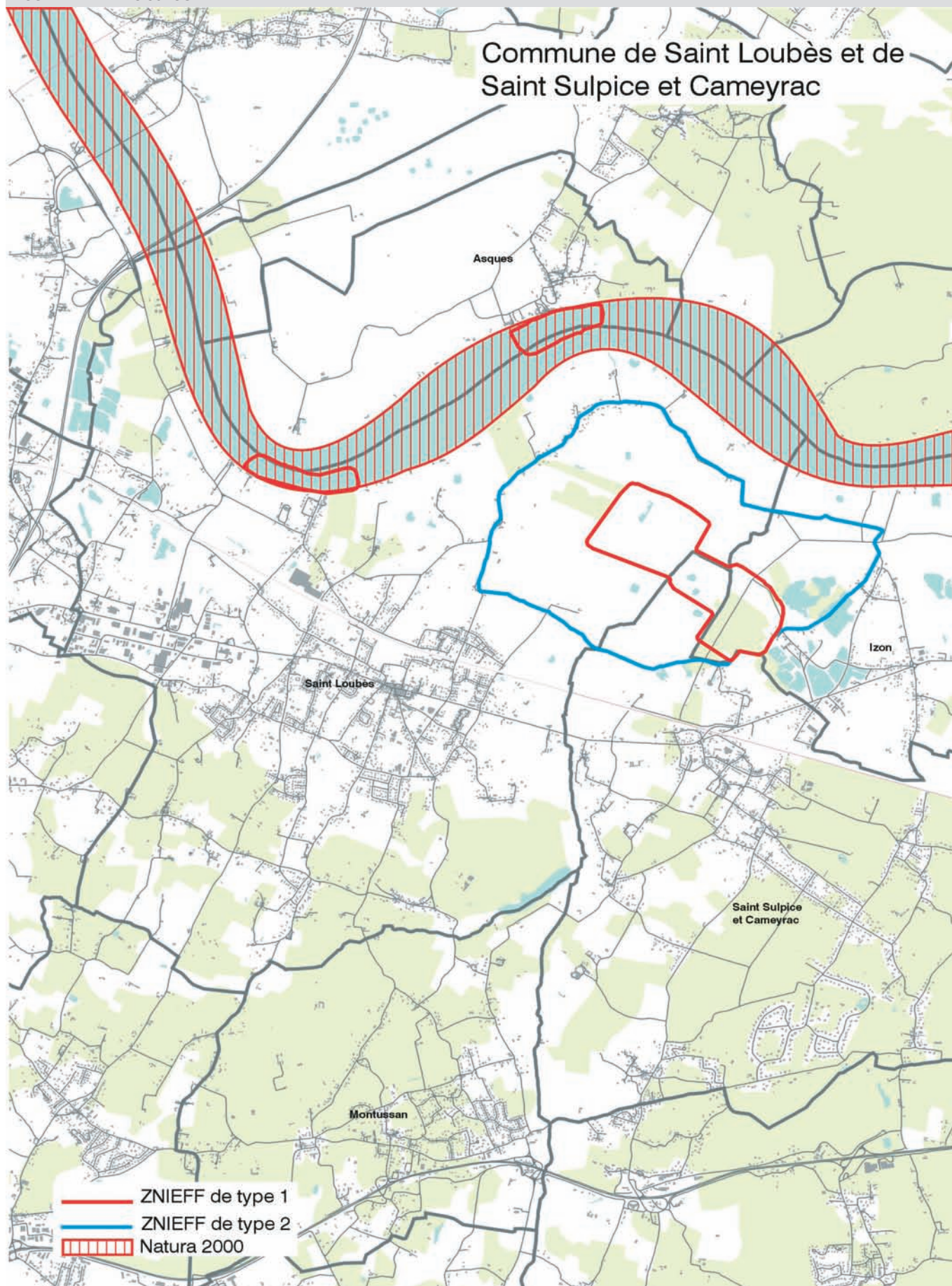
Cette démarche relève d'une directive de l'union européenne qui vise à créer un réseau écologique cohérent des espaces naturels. Ces espaces comprennent des zones spéciales de conservation (ZSC), pour les habitats naturels et les habitats d'espèces (directive habitat du 21 mai 1992), des zones de protection spéciales (ZPS) pour les habitats des espèces d'oiseaux (directive « oiseaux » du 2 avril 1979).

L'objectif de ce réseau vise à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels dans un état de conservation favorable.

Les ZNIEFF locales



Les ZNIEFF locales



1 | Les espaces naturels paysagers

Il doit aussi concilier les exigences écologiques avec les exigences des activités existantes telles que l'économie (activités agricoles et forestières), les loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air), qui doivent être soutenues lorsqu'elles contribuent aux objectifs de préservation de la biodiversité et d'entretien des espaces ruraux.

1.2.2 | Le potentiel agricole à préserver

A. Le patrimoine viticol

La Communauté de communes se caractérise par son excellence viticole, synonyme de mise en valeur du territoire et de valorisation d'un patrimoine à forte valeur économique.

Cette activité n'en demeure pas moins une importante contrainte eu égard au développement urbain de chacune des communes dans la mesure où la valeur des terroirs supports induit une protection particulière au titre du schéma directeur.

La majeure partie des terroirs viticoles est ainsi maintenant « sanctuarisée » et inconstructible.

Le solde, qui a fait l'objet d'une protection moins forte, est inscrit en espace « naturel protégé pour des raisons économiques, environnementales ou paysagères » dont la préservation est prioritaire mais dans lesquels certains aménagements ou activités peuvent être menés s'il est établi qu'il est impossible de les mettre en œuvre ailleurs.

B. La zone bocagère des palus de la Dordogne

Hors viticulture, la principale activité agricole recensée sur le territoire de la communauté de communes est tournée vers l'élevage, essentiellement rassemblé dans la partie bocagère des basses terres inondables de Saint Loubès et Saint Sulpice et Cameyrac.

A noter que, contrairement à d'autres zones humides tels que les marais de la presqu'île d'Ambès, Parempuyre, Blanquefort, Cubzac-les-ports, Asques, etc... l'expansion de la maïsiculture semble être maîtrisée sur le secteur au bénéfice de la préservation du bocage et des quelques vignes de palus déjà évoquées.

Cet état de fait est louable dans la mesure où la culture industrielle de céréales n'est pas sans conséquence sur les zones de palus.

En effet, à titre d'exemple, les zones humides de la CUB et du Cubzaguais ont été largement remodelées : ainsi, outre le changement radical de paysage, la monoculture intensive menée depuis plusieurs années dans des zones humides alluvionnaires s'est accompagnée de travaux et d'usages agricoles incompatibles avec l'équilibre du milieu.

Une partie de ces zones a été drainée. La biodiversité s'y est considérablement appauvrie, ou a tout simplement disparue.



2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

2.1 | Un territoire cible pour les activités de logistique et de transport

Le positionnement géographique de la Communauté de communes du Secteur de Saint-Loubès, constitue la pierre angulaire de l'économie locale.

Située à la fois au carrefour de l'A10 et l'A89, en lisière de la CUB et de la rocade, la Communauté de communes est notamment un territoire cible pour les activités de logistique et de transports qui se sont implantées selon une logique d'opportunité.

Toutes les zones d'activités du territoire sont ainsi situées à proximité des deux infrastructures routières principales et disposent donc d'une bonne desserte.

Or, les effets de congestion, notamment sur l'A10, viennent amoindrir l'accessibilité de ces sites vers et depuis l'agglomération. Des pistes d'amélioration peuvent être envisagées grâce aux fortes potentialités du territoire en matière de multi-modalité (embranchements ferrés notamment).

La communauté de communes dispose d'environ 200ha dédiés aux sites économiques

- Avec une superficie de 125 hectares, **la zone d'activités de « La Lande », sise sur Saint Loubès**, est la plus vaste de la communauté de communes. Elle en constitue aussi le principal foyer d'emploi.

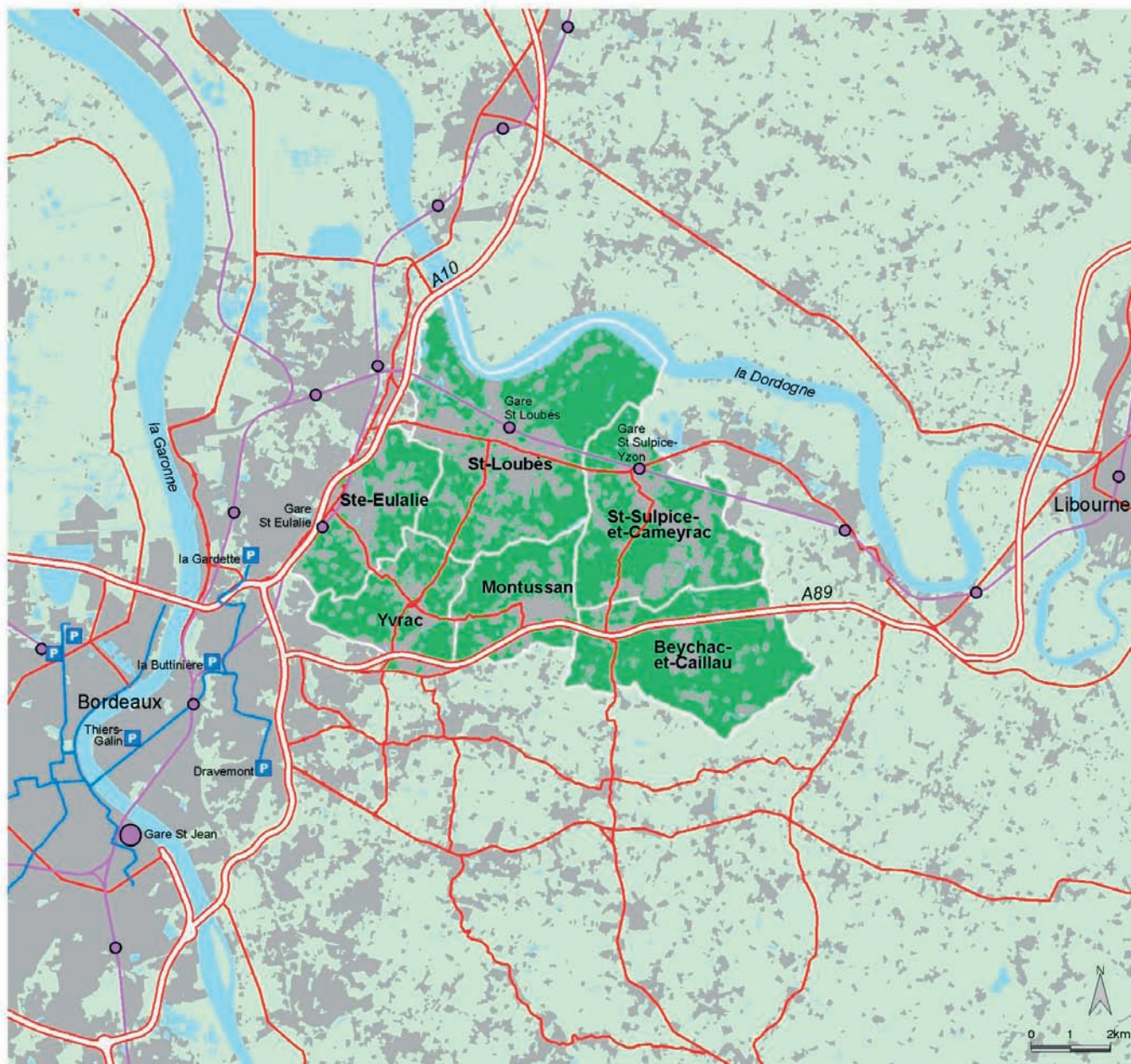
L'ensemble des terrains disponibles est occupé, mais près de 25 ha situés à proximité immédiate (secteur de Chartran) et potentiellement accessibles de façon aisée par la voie ferrée peuvent être aménagés. En large partie située dans le lit majeur de la Dordogne, cette réserve foncière ne sera que partiellement aménagée à court terme (soit environ 5 ha.).

En l'état actuel des protections intégrées au schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001 (zones inondables et protections viticoles), la zone d'activité La Lande ne possède aucune autre possibilité d'extension significative. Seules quelques opérations complémentaires marginales peuvent être envisagées.

Saint Loubès accueille les entreprises les plus importantes du territoire (Borehal, Cirma, Lafarge, Sanofi, Sezroul...).

- La **zone de Yvrac Grand Chemin** constitue le second pôle d'emplois du territoire. Elle ourle les marges sud de l'A89 et accueille principalement des activités de logistique.

Infrastructures et déplacements



- réseau tramway CUB et parc relais
- réseau ferré et gare
- réseau autoroutier
- réseau de voirie, desserte principale

sources : fonds topographiques
en provenance de la Bd-Carto98® - IGN ©
droits de l'état réservés
Traitement a'urba février 2009

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

- La commune de **Beychac-et-Cailleau** constitue quant à elle le troisième pôle d'emploi hors commerce (le quatrième en absolu après Ste Eulalie).

A l'instar d'Yvrac, elle tire profit de son positionnement le long de l'A89 (axe Bordeaux-Lyon-Genève) et des 3 échangeurs qui la desservent (n° 5, 6 et 7).

Les sites d'activités se répartissent sur chacun de ces trois échangeurs.

- L'échangeur de Beychac bénéficie d'implantations tertiaires significatives tels que le siège du syndicat viticole « Bordeaux » et activités associées, et le siège du constructeur immobilier IGC ;

- Portée par la communauté de communes, la récente **zone d'activité de « Bosc Plan »** est accessible par l'échangeur n°6

Les terrains actuellement aménagés sont occupés mais le site dispose de possibilités d'extension en prolongement immédiat, dans une perspective de court-moyen terme.

A moyen-long terme, les possibilités d'extension de la zone devront composer avec les terroirs viticoles protégés par le schéma directeur.

⇒ Des possibilités de renforcement du secteur peuvent être étudiées au sud de l'A89 à proximité d'implantations existantes telle que la société Oenoalliance qui constitue une entreprise phare du tissu économique de la communauté de communes. Reste à définir les modalités effectives d'une telle extension, en particulier d'un point de vue insertion paysagère et accès.

- Enfin, la commune bénéficie de l'échangeur n°7 (commune de Vayres) qui irrigue la partie est de son territoire où sont implantées des entreprises renommées telles que Alliance Inox et la société de tonnellerie Boute.

- Principale zone commerciale du territoire de la communauté de communes élargi à une large partie de la CUB rive droite (en particulier Presqu'île), le site de **Sainte Eulalie « Grand Tour »** marque l'entrée nord de l'agglomération bordelaise.

En développement continu, cette zone commerciale pâti de son succès. Elle est ainsi sujette à de récurrentes difficultés d'accès, en particulier depuis l'autoroute A10 en provenance du sud.

- La commune de Montussan dispose quant à elle d'un foncier économique plus épars le long de l'A89, et plutôt occupé par des PME et/ou artisans.

- La commune de Saint Sulpice-et-Cameyrac reste plus discrète.

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

2.2 | Un territoire d'emploi privé, structuré par des entreprises de petite taille

2.2.1 | La majeure partie des entreprises comptent moins de 10 salariés

La Communauté de Communes de Saint Loubès compte 1 672 établissements soit 1,5% des entreprises du département⁽²⁾.

Plus de 8 établissements sur 10 comptent moins de 10 salariés, **soit une moyenne équivalente à celle constatée sur l'ensemble du département de la Gironde.**

La communauté de communes accueille cependant une petite dizaine d'établissements de plus de 100 salariés.

Il s'agit entre autres de :

- IGC construction (Beychac-et-Cailleau) spécialisée dans la construction immobilière qui compte plus de 300 salariés,
- Borehal sur la ZI de la Lande à Saint Loubès, spécialisé dans le commerce de gros inter-entreprises (+200 salariés),
- Sezroul Transports sur la ZI de la Lande à Saint Loubès spécialisé dans le transport routier de fret inter-urbain (+ de 100 salariés),
- Sanofi sur la ZI de la Lande à Saint Loubès (+ de 100 salariés),
- Davigel à Yvrac sur la zone du Grand Chemin (+ de 100 salariés), dans le commerce de gros de produits surgelés,
- Oenoalliance sur Beychac-et-Cailleau (+ de 100 salariés),
- Delair Navarra à Yvrac (+ de 100 salariés), dans le Bâtiment,
- Cirma Electronics, sur la ZI de la Lande à Saint Loubès (+ de 100 salariés).

D'autres entreprises emploient moins de mains d'œuvre mais bénéficient par ailleurs d'une renommée certaine :

- La tonnellerie Boute sur Beychac-et-Cailleau (+ de 60 salariés),
- Lafarge sur la ZI de la Lande de Saint Loubès (+ de 50 salariés).

Nota :

Ces chiffres d'emplois locaux doivent être relativisés afin de tenir compte des éventuels effets de siège. En effet, les fichiers statistiques utilisés ne procèdent pas toujours à un dégroupage de l'emploi par établissement. Ainsi, certains effectifs déclarés localement ne travaillent pas sur place, et ce même s'ils y sont administrativement rattachés (exemple d'IGC).

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

2.2.2 | Répartition de l'emploi local sur le territoire de la communauté de communes

Précision méthodologique :

Les données mobilisées dans cette analyse sont issues de 2 sources : les fichiers de l'UNEDIC et les DADS⁽³⁾ fournies par l'INSEE.

- Les fichiers de l'UNEDIC ne prennent pas en compte l'emploi public. Il est donc impossible de les comparer avec les emplois INSEE du RGP99.

Ces données sont cependant très détaillées et permettent une meilleure appréhension des dynamiques économiques (type d'emploi par exemple). Par ailleurs, l'évolution de l'emploi privé est un bon indicateur pour appréhender la dynamique économique du territoire.

- Les Déclarations Annuelles de Données Sociales exploitées par l'INSEE sont quand à elles obligatoires pour toutes les entreprises relevant du régime général ou des collectivités publiques.

En terme absolu (nombre d'emplois), les DADS sont donc plus complètes, mais les informations disponibles restent plus globales et ne permettent pas une analyse détaillée, excepté les informations sur le lieu de résidence des salariés de l'entreprise. Les DADS seront par conséquent utilisées dans le cadre de la partie 4 de la présente étude (déplacements et transports).

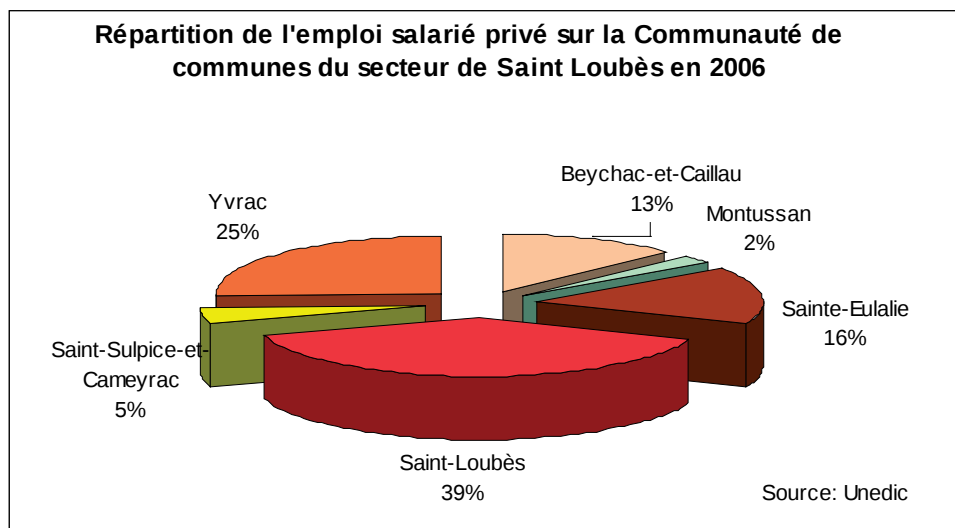
2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

En 2006, la communauté de communes de Saint-Loubès offrait, selon les sources :

- **7 230 emplois salariés privés (source UNEDIC)**
- **8 350 emplois privés et publics (source DADS).**

⇒ Saint-Loubès reste le pôle d'emplois principal avec 2 800 emplois salariés privés.

⇒ Yvrac s'affirme comme la seconde polarité avec 1 840 emplois salariés privés.



2.3 | Un territoire plus dynamique que la moyenne girondine

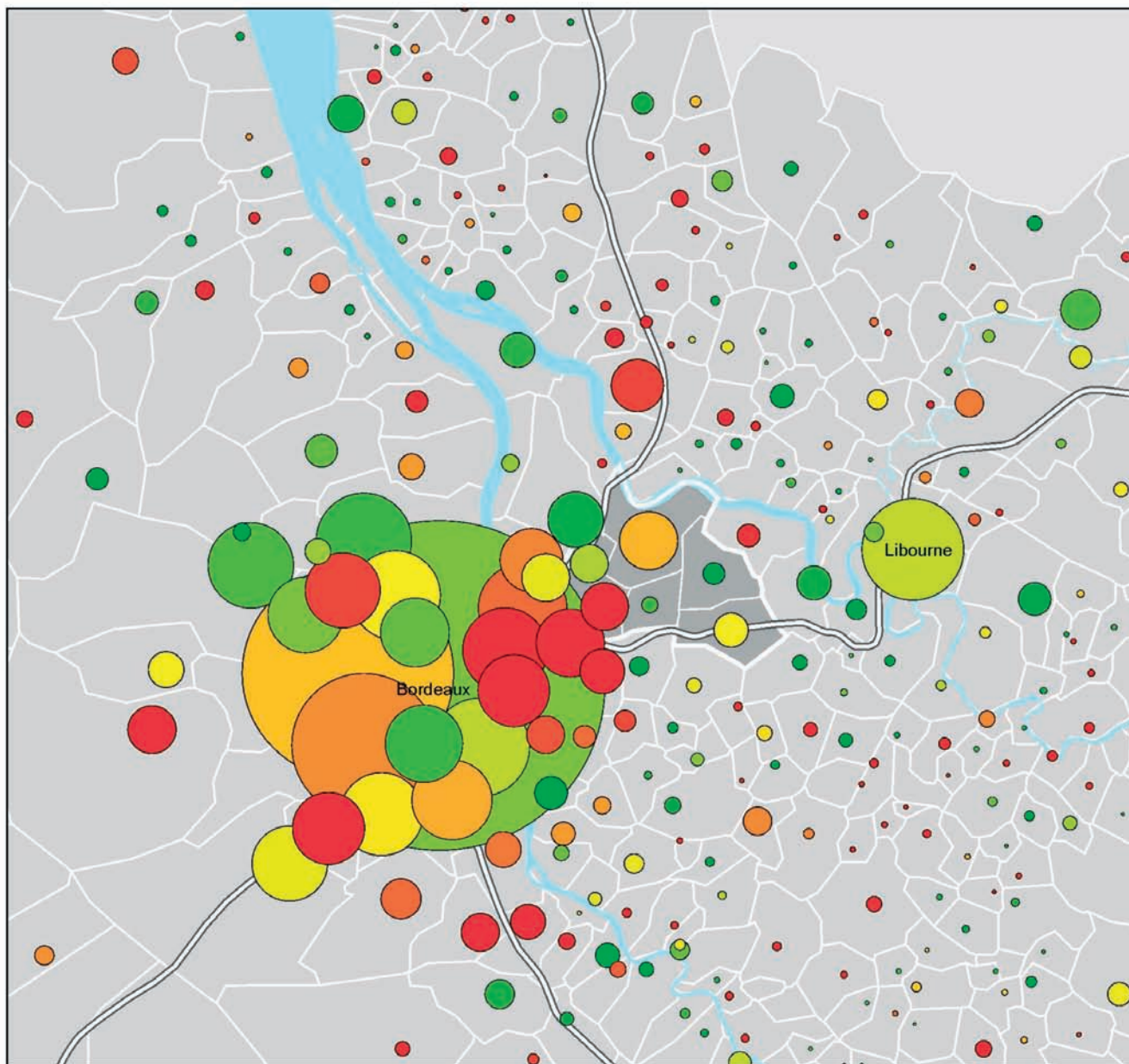
Entre 1998 et 2006, l'emploi salarié privé a connu une progression de 4,4% par an contre 2,6% pour l'ensemble du département. (voir page suivante)

⇒ **Durant cette période**, toujours selon les seules sources de l'UNEDIC, **plus de 2 000 emplois privés ont été créés** sur la communauté de communes.

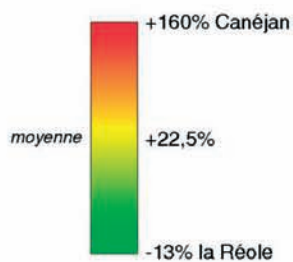
Deux communes ont été particulièrement dynamiques:

- la commune d'Yvrac avec la création de 1 100 emplois principalement dans le domaine des transports et des services aux entreprises,
- la commune de Saint Loubès avec la création de près de 700 emplois en 8 ans principalement dans le domaine des transports et des industries de Biens d'équipement.

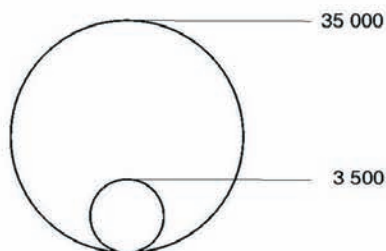
Évolution de l'emploi salarié privé entre 1998 et 2006



Taux d'évolution global entre
1998 et 2006



Nombres d'emplois privés salariés
en 2006



sources : fonds topographiques
en provenance de la Bd-Carto98® - IGN ©
droits de l'état réservés
données issues des Assedic-Unistatis 98-06
Traitement a'urba octobre 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

Évolution de l'emploi salarié privé entre 1998 et 2006 par commune

Commune	Emploi salarié privé 1998	Emploi salarié privé 2006	taux d'évolution annuel
Beychac et Caillau	745	929	2,8%
Montussan	164	175	0,8%
Sainte Eulalie	986	1143	1,9%
Saint Loubès	2111	2808	3,6%
Saint Sulpice et Cameyrac	391	333	-2,0%
Yvrac	729	1842	12,3%
Communauté de communes	5126	7230	4,4%
Gironde	284379	348389	2,6%

*** Nota :

En 2006, la commune d'**Yvrac** accueillait le siège social Sud-Ouest de la société Abilis (soit plus de 300 emplois spécialisés, dans le nettoyage, déclarés administrativement sur Yvrac, mais en fait répartis sur l'ensemble de la région). Cette société ayant quitté la commune depuis 2006, le nombre d'emplois local est maintenant (année 2008) inférieur. Il pourrait vraisemblablement se limiter à 1500 emplois

2.4 | Un tissu économique principalement porté par des entreprises relevant de la sphère dite « productive »

Rappel : Analyse effectuée à partir des fichiers de l'UNEDIC.

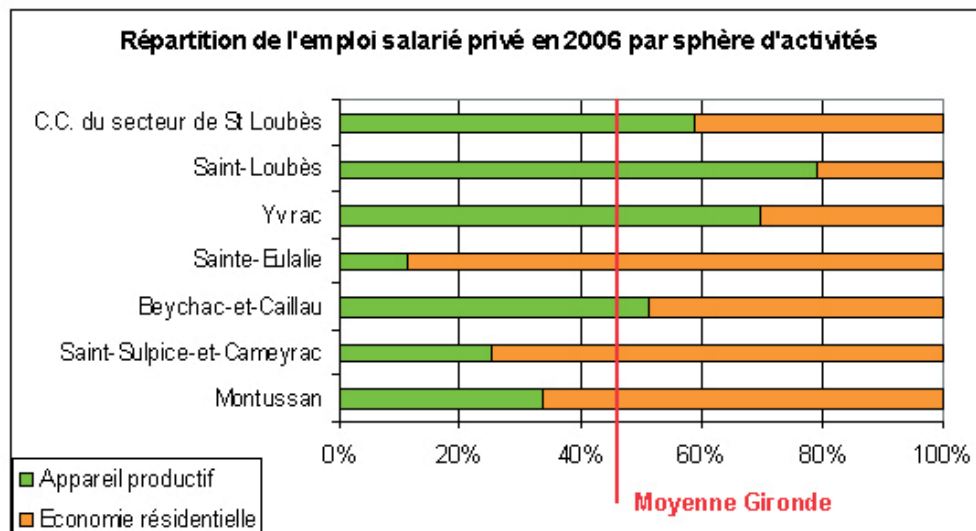
Nota :

La Sphère « Productive » est composée de l'industrie, des services aux entreprises, de la logistique, et plus généralement des établissements dont l'activité économique est orientée vers les marchés extérieurs au territoire local.

La Sphère « Résidentielle » correspond quant à elle aux services à la population présente sur le territoire dès lors qu'ils ne sont pas rendus par des établissements appartenant à la sphère publique.

Elle inclut également le secteur de la construction et les entreprises publiques constituées en établissements publics à caractère industriel et commercial à l'instar de la SNCF et la Poste.

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif



⇒ **La spécialisation productive de la communauté de communes est principalement liée à l'importance des secteurs des transports et de la logistique.**

Avec moins de 42% de l'emploi salarié privé relevant de la sphère résidentielle, ce type d'activité semble sous représenté en comparaison de la moyenne départementale qui s'élève à 53%.

Ce phénomène est en partie dû à la sous-représentation des services aux particuliers qui, localement pâtit peut être de la proximité immédiate de la CUB et notamment les polarités des Hauts de Garonne.

Comparativement, la communauté de communes des coteaux bordelais s'inscrit dans la même situation..

Poids comparés des sphères productives et résidentielles

EPCI	Appareil productif	Economie résidentielle
C. C des Côteaux Bordelais	57%	43%
C. C de Montesquieu	49%	51%
C. C du Libournais	48%	52%
Communauté Urbaine de Bordeaux	48%	52%
C. C des portes de l'Entre deux Mer	41%	59%
C. C du Cubzaguais	39%	61%
C. C Médoc - estuaire	35%	65%
C d'agglomération du bassin d'Arcachon	29%	69%

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

⇒ **Il convient par ailleurs de préciser que les entreprises de la Communauté de Communes versent en moyenne des rémunérations plus faibles que l'ensemble des entreprises girondines.**

Cette faiblesse relative s'explique principalement par l'importance des secteurs du transport et de la logistique qui se caractérisent par des valeurs ajoutées limitées

2.5 | Une sous représentation de la sphère résidentielle

L'offre locale en matière de commerces et services se décline comme suit :

Commune de Beychac-et-Cailleau

Excepté une petite « supérette », la commune ne dispose d'aucun commerce.

Afin de faciliter les achats des personnes non motorisées, la municipalité est associée avec la commune de Montussan pour mettre en place une navette hebdomadaire (A-R dans la matinée) à destination du centre commercial Carrefour de Lormont.

Une seconde navette hebdomadaire, privée, est mise à la disposition des clients de l'Intermarché de Saint sulpice-et-Camayrac.

Commune de Montussan

La commune bénéficie de la desserte des deux navettes évoquées ci-dessus.

Elle dispose par ailleurs d'une offre de récurrence quotidienne (boulangerie, tabac, pharmacie) complétée par des services à la personnes (coiffure, auto-école) et de santé.

Commune de Sainte Eulalie

Outre quelques commerces de proximité, l'offre locale se concentre sur le pôle commercial Grand Tour.

Commune de Saint Loubès

Située entre Ste Eulalie Grand Tour et l'Intermarché de Saint Sulpice-et-Cameyrac, la commune a de longue date promu un développement commercial calé sur du commerce de proximité. Considérant l'offre des communes voisines, les élus loubésiens privilégient en effet une offre complémentaire locale.

La commune décline ainsi une palette étoffée de petits commerces et services de proximité.

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

L'offre locale présente le visage classique d'un véritable chef-lieu de canton dynamique... sans pour autant en avoir la fonction, au profit de la commune de Carbon-blanc.

Le centre culturel de La Coupole renforce d'ailleurs cette prédominance locale.

A l'échelle de la communauté de communes, St Loubès bénéficie de l'offre la plus complète et diversifiée. Elle capte sans doute une partie des communes voisines pour certains services (banques, agence d'intérim, laboratoire médical, dentistes, experts comptables, notaire...).

Saint Sulpice et Cameyrac

Campés en cœur de bourg, le supermarché et la petite galerie commerciale associée concentrent l'offre locale.

Cet équipement rayonne sur une large partie de la communauté de communes, y compris grâce au système de navette privée.

La commune bénéficie par ailleurs d'une offre en services à la personne et de santé significative en regard de sa population.

Commune d'Yvrac

Excepté le supermarché sis au Poteau, la commune est entièrement dépendante de l'offre des communes voisines.

Une navette hebdomadaire est d'ailleurs disponible à destination du centre commercial de Lormont-Hauts de Garonne.

Consciente de cet écueil, la municipalité œuvre à la création de commerces de proximité en association avec un programme d'habitat social prévu dans le bourg.

Bilan

En regard des revenus médians supérieurs à la moyenne départementale, constatés pour chaque ménage résidant sur la communauté de communes (voir partie 3 de l'étude), l'offre de services aux particuliers apparaît comme moins importante que celle disponible sur des territoires socialement comparables.

⇒ **Il semble que le territoire peine à capter le revenu des ménages habitant sur place.**

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

Ce phénomène peut a priori s'expliquer :

- d'une part par la situation géographique de la communauté de commune et la facilité des déplacements vers la CUB et ses nombreuses aménités (y compris le centre de Bordeaux grâce au tramway). Sont principalement concernées les communes de Beychac-et-Cailleau, Montussan et Yvrac directement desservies par l'A89 ;
- d'autre part une proportion non négligeable de la population locale travaillant sur la CUB, elle y exerce plus volontiers ses besoins.

2.6 | La viticulture, une activité locale essentielle

Nota : les informations fournies dans ce chapitre 2.6 sont en large partie issues des études menées par l'a-urba entre 2006 et 2008 pour le compte du Sysdau (évaluation du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise).

Excepté quelques arpents de palus cultivés et/ou dédiés à une activité d'élevage déclinante et cultures en développement dans les vallées du Gestas et de la Laurence, **le secteur primaire local est quasi exclusivement tourné vers la viticulture.**

2.6.1 | Depuis 2000/2001, la viticulture bordelaise subit une crise significative

La filière viti-vinicole bordelaise s'est toujours inscrite dans des cycles d'euphorie et de dépression sur lesquels elle a toujours su « surfer » en rebondissant régulièrement.

Pourtant, après la dernière dépression des années 1970, l'actuel bas de cycle s'inscrit dans un contexte différent :

- la consommation moyenne en France baisse de façon structurelle ;
- pour la première fois dans l'histoire on assiste à une surproduction mondiale de vin par rapport à la consommation et les nouveaux foyers producteurs bénéficient d'un cadre réglementaire de vinification moins lourd, parfois plus novateur et généralement socialement plus précaire.

Leurs produits sont ainsi moins coûteux et les filières de commercialisation (ouvertes aux nouvelles normes de mercatique mondialisées) sont susceptibles de répondre plus rapidement à une demande volatile des consommateurs.

⇒ Rappelons que, en valeur, la commercialisation des vins de Bordeaux s'effectue aux 2/3 en France et le solde à l'exportation.

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

- Enfin, la crise économique qui se fait actuellement jour n'incite pas la filière à l'optimisme.

A titre d'exemple, les foires aux vins de l'automne dernier n'ont pas été bonnes et on constate un attentisme certain de l'ensemble des métiers de commercialisation (courtiers, négociants et centrales d'achats).

Corollaire de cette mévente généralisée, la loi de l'offre et de la demande induit une baisse significative de la majeure partie des productions locales.

Variation du prix du vin en euros par tonneau (retiraison en vrac)

Appellation	millésime 2002	millésime 2003	millésime 2004	Variation 02/04
Bordeaux rouge	1 047	938	865	-17,4%
Bordeaux supérieur	1 299	1 296	1 153	-11,2%
1 ^{ère} côtes de bordeaux	1 064	989	837	-21,3%
Haut-Médoc	1 554	1 561	1 418	-8,8%
Margaux	6 393	6 072	5 242	-18,0%
Graves	1 549	1 534	1 340	-13,5%
Pessac-Léognan	---	2 716	---	---
Bordeaux Blanc (blancs secs)	975	1 088	1 005	+3,1%
Entre deux mers (blancs secs)	1 055	1 135	1 107	+4,9%
Graves (blancs secs)	1 206	1 348	1 342	+11,3%
Pessac-Léognan (blancs secs)	---	1 576	1 846	
Bordeaux supérieur (blancs doux)	---	1 074	---	
1 ^{ère} côtes de Bdx (blancs doux)	1 323	1 389	1 359	+2,7%
Graves supérieurs (blancs doux)	1 303	1 816	1 894	+45,4%

Source : CIVB

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

Variation du prix du vin en euros par tonneau (retiraison en vrac)

Appellation	millésime 2002	millésime 2003	millésime 2004	Variation 02/04
Bordeaux rouge	1 253	1 154	1 102	-12,1%
Bordeaux supérieur	1 480	1 435	1 398	-5,5%
1 ^{ère} côtes de bordeaux	1 346	1 334	1 196	-11,1%
Haut-Médoc	2 148	1 733	1 892	-11,9%
Margaux	5 779	6 106	5 582	-3,4%
Graves	1 871	1 761	1 599	-14,5%
Pessac-Léognan	4 514	4 133	2 898	-35,8%
Bordeaux Blanc (blancs secs)	1 066	1 141	1 159	+8,7%
Entre deux mers (blancs secs)	1 089	1 138	1 111	+2,0%
Graves (blancs secs)	1 489	1 538	1 501	+0,8%
Pessac-Léognan (blancs secs)	---	2 776	---	---
Bordeaux supérieur (blancs doux)				
1 ^{ère} côtes de Bdx (blancs doux)	1 148	1 545	1 495	+30,2%
Graves supérieurs (blancs doux)	---	---	---	

Source : CIVB

Le cours du tonneau de « Bordeaux rouge », considéré comme l'indicateur de la santé de la filière viticole bordelaise a atteint le prix plancher de 925 euros de moyenne annuelle en 2004, soit un retour en arrière de 11 ans dans la progression des prix.

Depuis cette date, les cours sont étals et varient entre 930 et 950 euros.

En décembre 2008 (NDRL date de rédaction du présent rapport) les prix constatés ne baissent pas.

La crise se fait plus sentir au travers d'un attentisme général (personne n'achète) que par la baisse des prix.

L'activité des mois à venir devra par conséquent être scrutée avec attention.

⇒ **Outre une réduction globale des prix du vin depuis 2001, la filière doit aussi faire face à une baisse des prix des terroirs viticoles.**

Ainsi, avec un prix moyen de 19.000 euros l'hectare au premier trimestre 2007 l'A.O.C. Bordeaux rouge continue de chuter, perdant ainsi près de 45% de sa valeur par rapport à la moyenne de 2001.

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

⇒ L'actuel contexte économique de la viticulture pèse parallèlement sur les transactions des propriétés. Ainsi, les élus des communes de Montussan et de Saint Loubès constatent que les viticulteurs souhaitant arrêter leur activité ont de plus en plus de mal à trouver un repreneur.

2.6.2 | L'activité économique viti-vinicole est parallèlement fragilisée par la pression foncière

Précision méthodologique

Les informations traitées dans ce chapitre sont issues des données SAFER exploitées entre 2000 et 2006 à partir des notifications de ventes transmises par les notaires et concernant :

- l'ensemble des zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme ;
- les terrains agricoles de plus de 2500 m² sur les communes non couvertes par un document d'urbanisme (depuis 2003) ;
- les terrains viticoles classés en AOC et d'une superficie supérieure à 1000m² ;
- les biens bâtis à vocation agricole quelque soit la surface ;
- les biens forestiers.

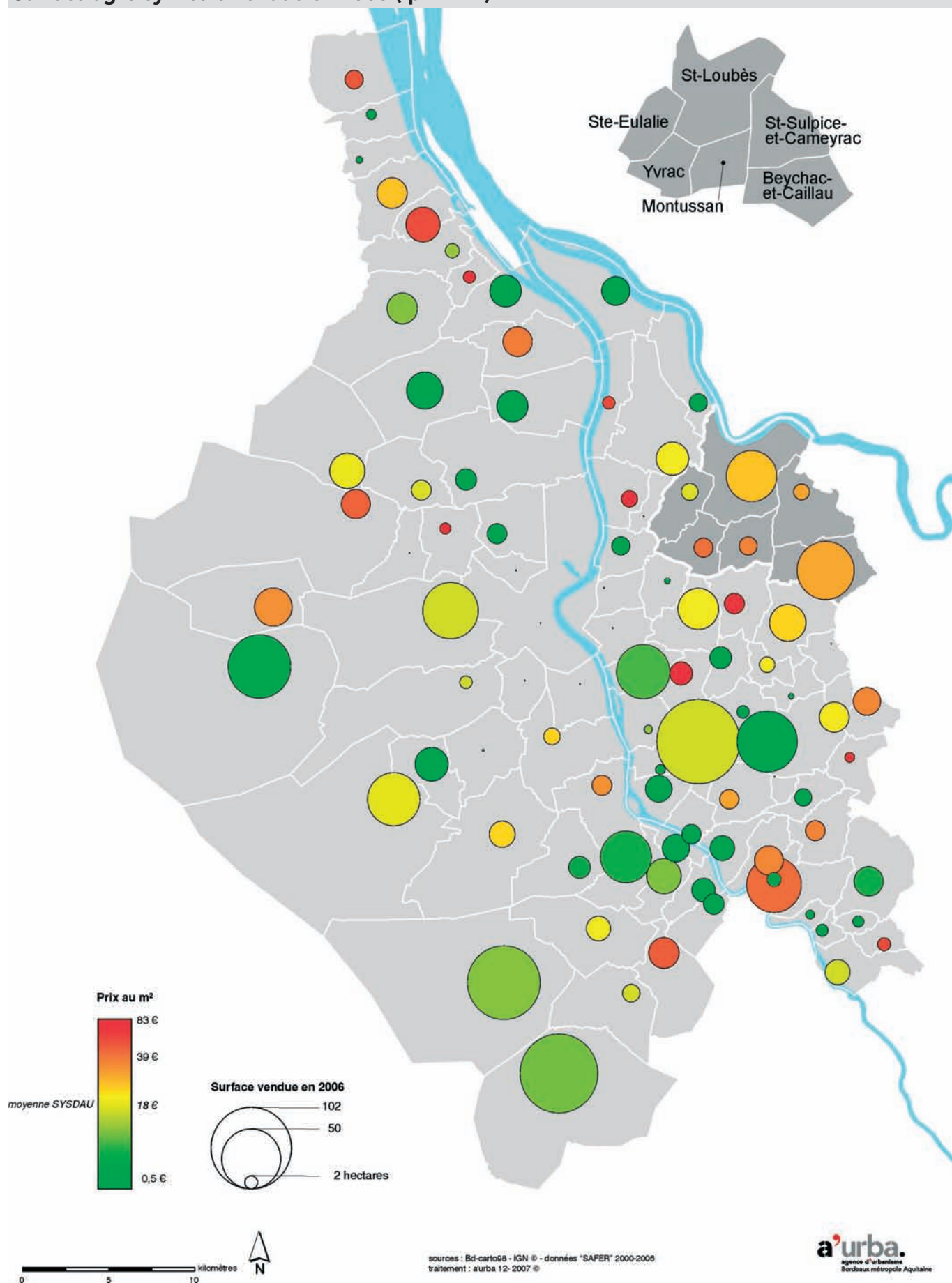
• En 2006, le prix moyen du m² agro-sylvicole vendu sur l'aire du Sysdau s'élevait à 18 euros.

• Sur la communauté de communes, il approchait les **28,5 euros**.

Nota : ce prix semblé élevé mais est issu des données SAFER calculé à partir des données suivantes :

Communes	Nombre de transactions en 2006	Surface totale (en hectare)	Prix / m ²
Beychac -Cailleau	18	48	27 euros
Montussan	10	4,4	35
Saint Loubès	52	37	24
Saint Sulpice -Cameyrac	9	3,3	28
Sainte Eulalie	6	3,7	17
Yvrac	14	4,8	39
Total	109	101,2	28,3 euros /m²

Surface agro sylvicole vendue en 2006 (prix m²)



2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

Les biais statistiques peuvent certes fausser l'information, reste que la viticulture locale bénéficie d'une bonne tenue comparativement à d'autres secteurs de l'Entre-deux-Mers.

Une des causes du différentiel de prix entre les données SAFER et le ressenti local peut parallèlement s'expliquer par la pression croissante des « urbains » sur l'acquisition de certains terrains viticoles.

En effet, la relative faiblesse des surfaces vendues par transaction peut annoncer une forte proportion de vente des terrains agricoles en vue de les aliéner (parcelle par parcelle) pour une urbanisation future.... le prix alors demandé (et accepté) est toujours nettement supérieur à celui du terrain agricole acheté pour exploitation.

Or, l'exploitation des données SAFER permet de constater une augmentation significative de la part des acquéreurs urbains dans le total des transactions.

Nota :

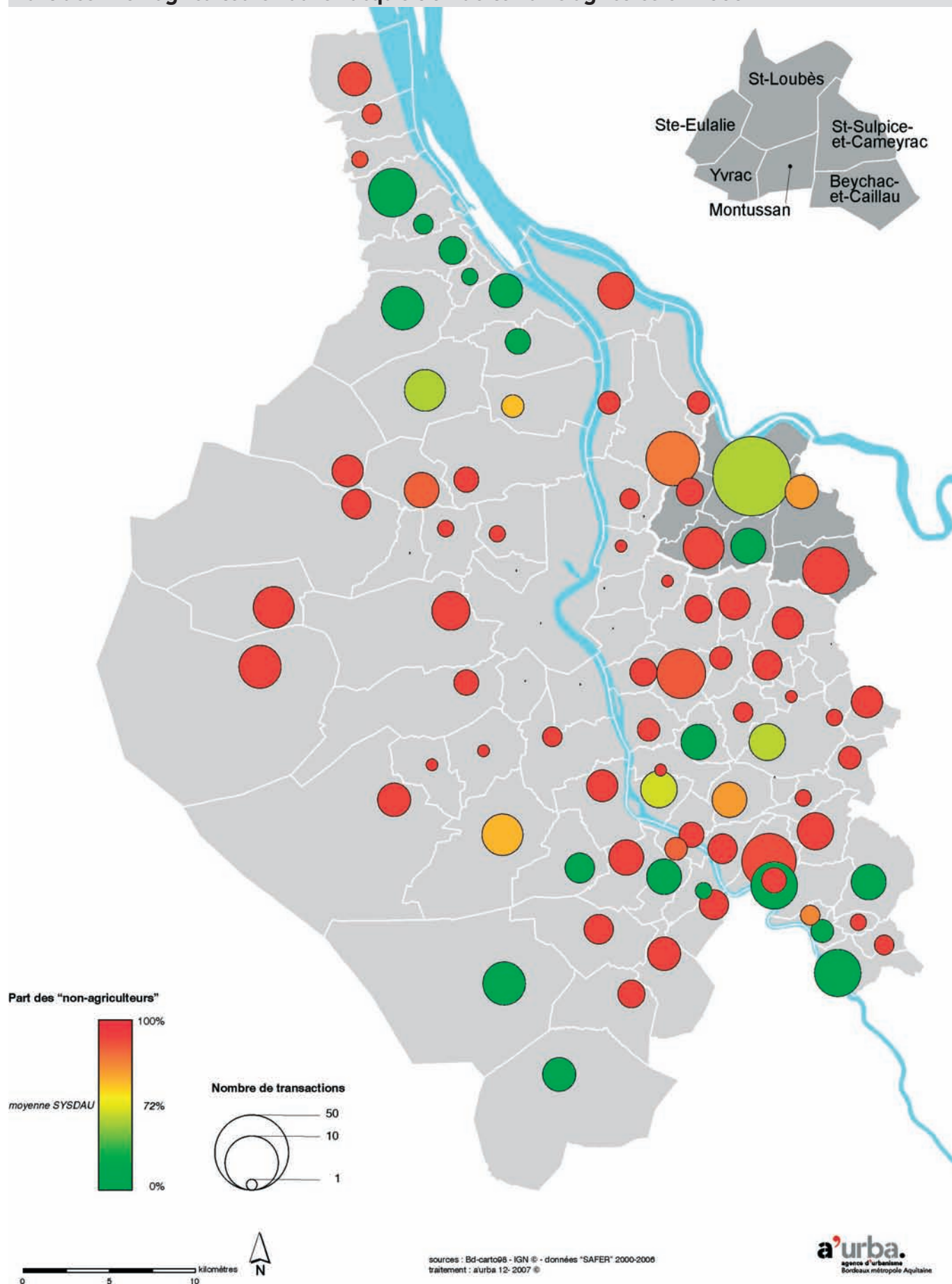
La SAFER nomme communément les acquéreurs urbains en tant que « non agriculteurs ». Il s'agit des personnes physiques ou morales n'ayant pas une profession agricole, des collectivités, des organismes d'Etat et autres structures rattachées.

Sur l'aire du Sysdau :

- seules 28% des transactions se sont ainsi réalisées entre agriculteurs en 2006 (soit 72% pour les « non agriculteurs ») contre 25% en l'an 2000 ;
- sur la communauté de communes, la part des « non agriculteurs » est nettement plus élevées (voir tableau ci-après) :

Communes	% de transactions opérées au bénéfice de « non agriculteurs »
Beychac -Cailleau	100
Montussan	31
Saint Loubès	67
Saint Sulpice -Cameyrac	84,5
Sainte Eulalie	100
Yvrac	100

Part des "non agriculteurs" dans l'acquisition de terrains agricoles en 2006



2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

2.6.3 | La cohabitation entre les espaces viticoles et les zones urbaines : quelles possibilités de maintien de l'économie agricole?

Précision méthodologique

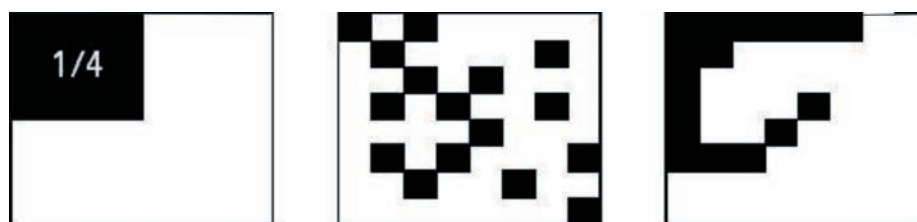
L'évaluation de la déstructuration de l'espace de production s'appuie sur :

- un relevé de la part du vignoble considéré sous influence urbaine dans la mesure où il est situé à moins de 100m de la limite du tissu urbain. Cette distance de 100m a été fixée dans la mesure où, d'une part, elle permet de restituer des données à l'hectare ($100\text{m} \times 100\text{m} = 1 \text{ hectare}$) et, d'autre part, elle correspond à la distance de réciprocité fixée pour les établissements d'élevage.
- la morphologie de contact entre espaces viticoles et le tissu urbain obtenue par le calcul du pourcentage de tissu urbain présent dans un rayon de 100m en chaque point de la vigne.

Cette approche purement statistique a dans un second temps fait l'objet d'une analyse spatiale permettant de définir des secteurs relativement homogènes pour une meilleure lecture et compréhension des phénomènes constatés.

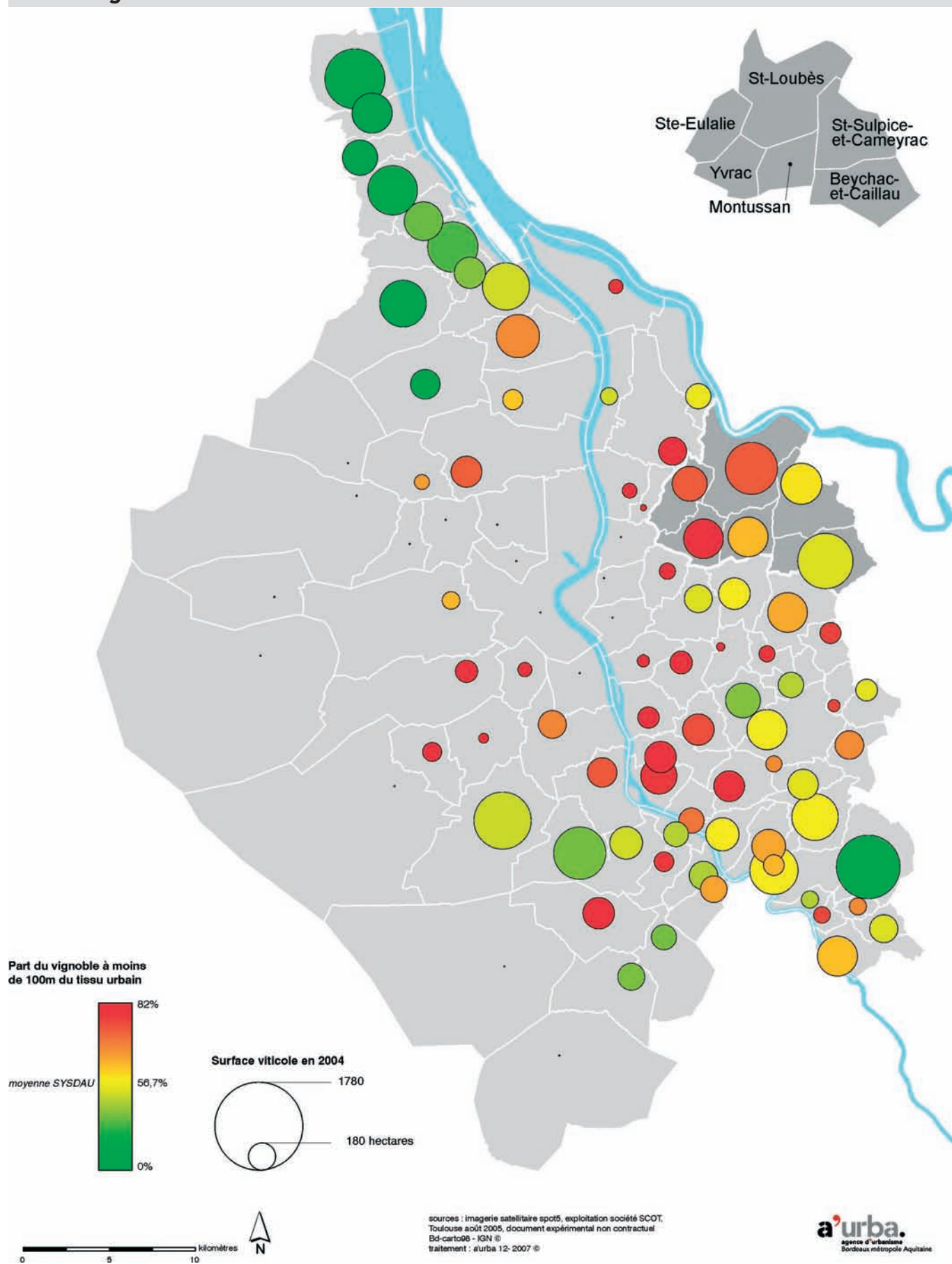
Cet exercice permet de mieux cerner les enjeux dans la mesure où un faible impact quantitatif peut masquer des problèmes qualitatifs de l'occupation du sol.

Ainsi à un taux d'urbanisation donné, par exemple 1/4, correspondent plusieurs formes urbaines qui n'auront pas le même impact sur le fonctionnement d'une exploitation viticole.



A titre d'exemple à proportion d'espace urbain identique pour les trois exemples ci-dessus, le scénario du centre se caractérise par un éparpillement élevé de l'urbanisation. La surface de contact avec les espaces agricoles est par conséquent plus importante, maximisant ainsi le risque de conflits et de désorganisation du territoire agricole.

Part du vignoble situé à moins 100 m d'un tissu urbain



2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

Localement, ce sont les communes de Beychac-et-Cailleau et de Saint Sulpice-et-Cameyrac qui disposent de l'organisation la plus respectueuse des zones bâties par rapport aux vignobles.

Ainsi, environ 60% des surfaces cultivées se situent à plus de 100 mètres d'espaces urbanisés, contre une moyenne de l'Entre-deux-Mers d'environ 50%.

Louable à l'échelle du secteur, cette proportion n'en demeure pas moins nettement inférieure à celle relevée sur le Médoc ou autres communes des Graves et Entre-deux-Mers plus lointain.

⇒ On retrouve là les conséquences d'une moindre valeur patrimoniale des vignes comparée aux appellations du Médoc, et la position géographique de la communauté de communes qui, plus proche de la CUB est par conséquent soumise à une pression urbaine supérieure.

Montussan s'inscrit dans une situation intermédiaire tandis que les 3 autres communes présentent des proportions importantes d'imbrication entre vignes et zone urbaine.

Morphologie des contacts entre les espaces viticoles et le tissu urbain

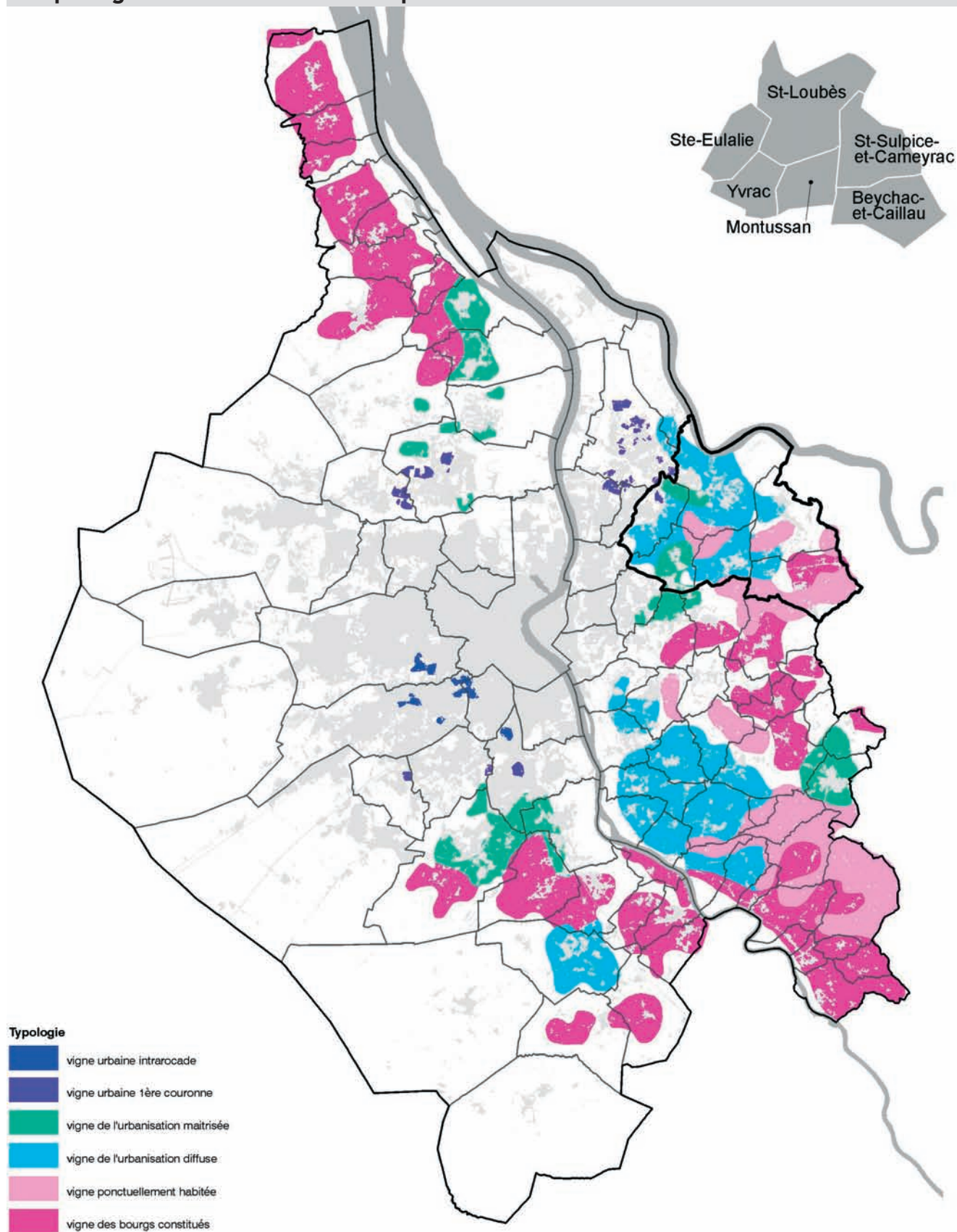
Voir carte ci-contre

Contrairement à d'autres secteurs viticoles de l'aire métropolitaine bordelaise qui semblent plus homogènes (notamment le Médoc), la communauté de communes présente un faciès assez diversifié de formes de contact entre les espaces viticoles et urbains.

Ce phénomène résulte de :

- la position géographique des communes ;
- la bonne tenue économique des exploitations locales ;
- la structure urbaine pré-existante (à titre d'exemple, Saint Loubès possède de nombreux petits hameaux anciens).

Morphologie des contacts entre les espaces viticoles et le tissu urbain



2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

Les différentes morphologies constatées localement peuvent être schématisées comme suit :

- **La viticulture de l'urbanisation diffuse** (voir illustrations ci-contre)

Cette typologie présente une organisation plus informelle des contacts entre les espaces viticoles et urbains.

Elle concerne une partie des communes de Montussan, Saint Eulalie et Saint Loubès.

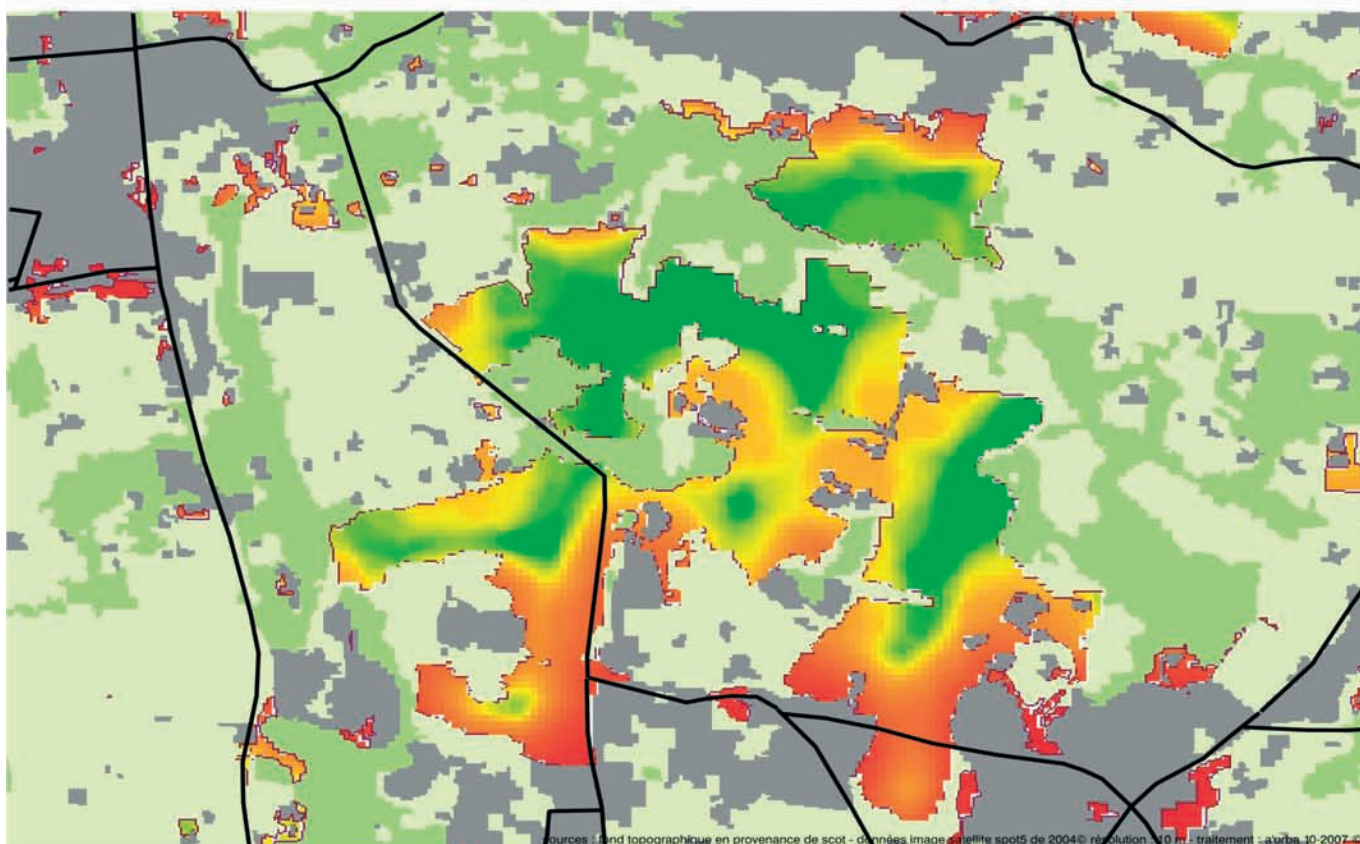
Originellement établies sous forme de bourgs et hameaux épars, Montussan et St Loubès sont exposées depuis une vingtaine d'années à une forte pression urbaine qui a simplement prolongé la situation historique sans faire l'objet d'une organisation particulière.

Au gré des mutations agricoles, « l'archipel urbain » a ainsi progressivement laissé place à une urbanisation s'opérant en simple ruban le long des nombreuses voies qui innervent le secteur.

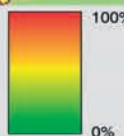
Ce mode de développement est le plus péjorant vis-à-vis de l'agriculture dans la mesure où il impose une forte interpénétration et concurrence des fonctions urbaines et rurales

Sainte Eulalie s'inscrit dans une situation intermédiaire.

La viticulture de l'urbanisation diffuse



Pourcentage de tissu urbain
dans un rayon de 100m
en un point de la vigne



tissu urbain
cultures - prairies
espaces boisés

— voirie

1ha

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 100 200 mètres

2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

- **La vigne des bourgs constitués et des secteurs ponctuellement habités** (voir illustrations ci-contre et page suivante)

Les communes de Beychac-et-Cailleau et de Saint Sulpice-et-Cameyrac présentent des formes de contact plus qualitatives.

Pourtant soumises à une certaine pression urbaine, les municipalités ont su préserver

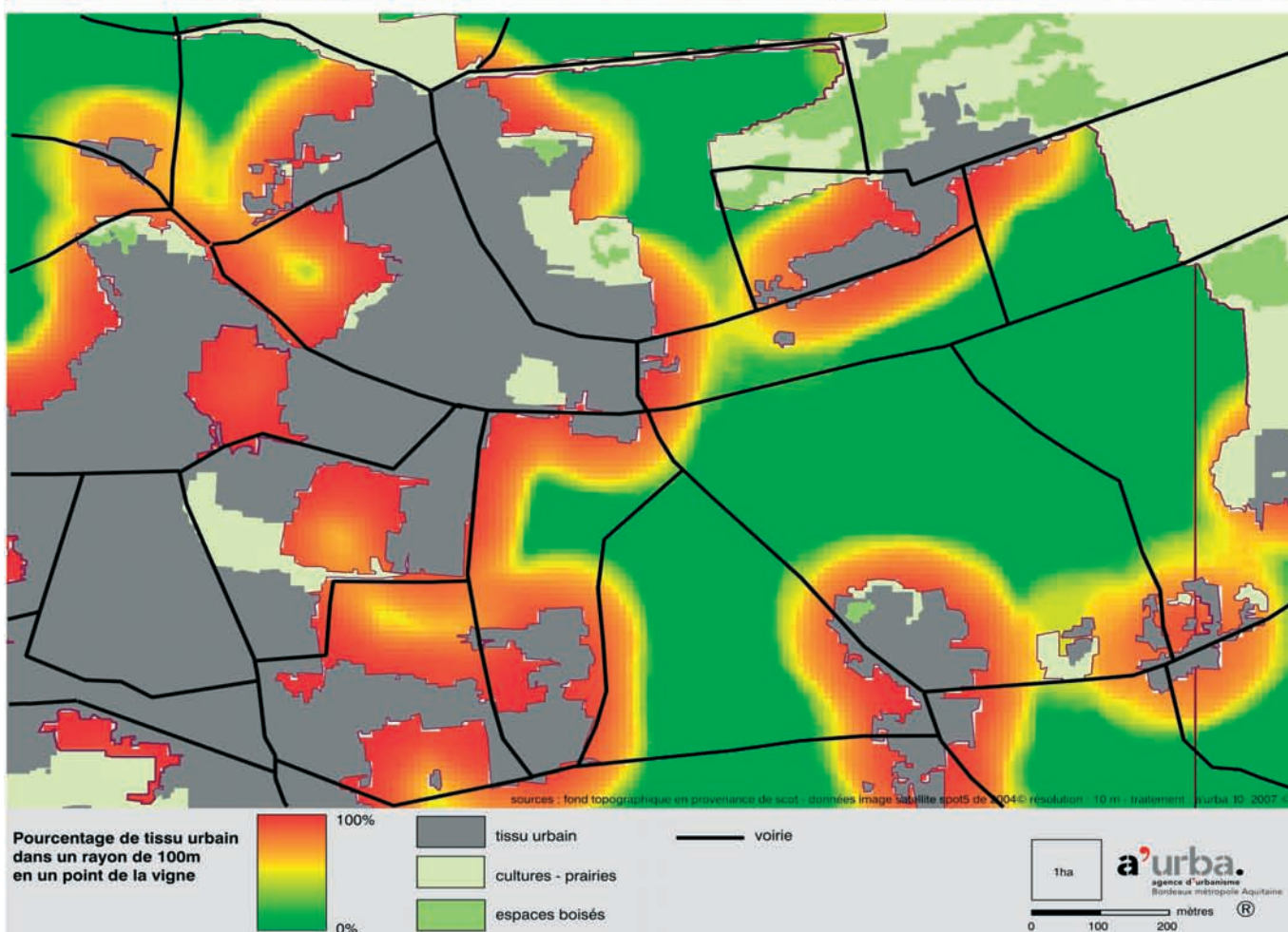
- les terroirs viticoles du développement pavillonnaire informel ;
- le développement des hameaux épars a été relativement maîtrisé et les conséquences sur l'agriculture restent limitées eu égard à la faible densité bâtie ;
- les marges des bourgs sont relativement nettes.

On retrouve par ailleurs la typologie de la « vigne ponctuellement habitée » au centre du grand plateau viticole partagé par les communes de Montussan, Saint Loubès et Yvrac.

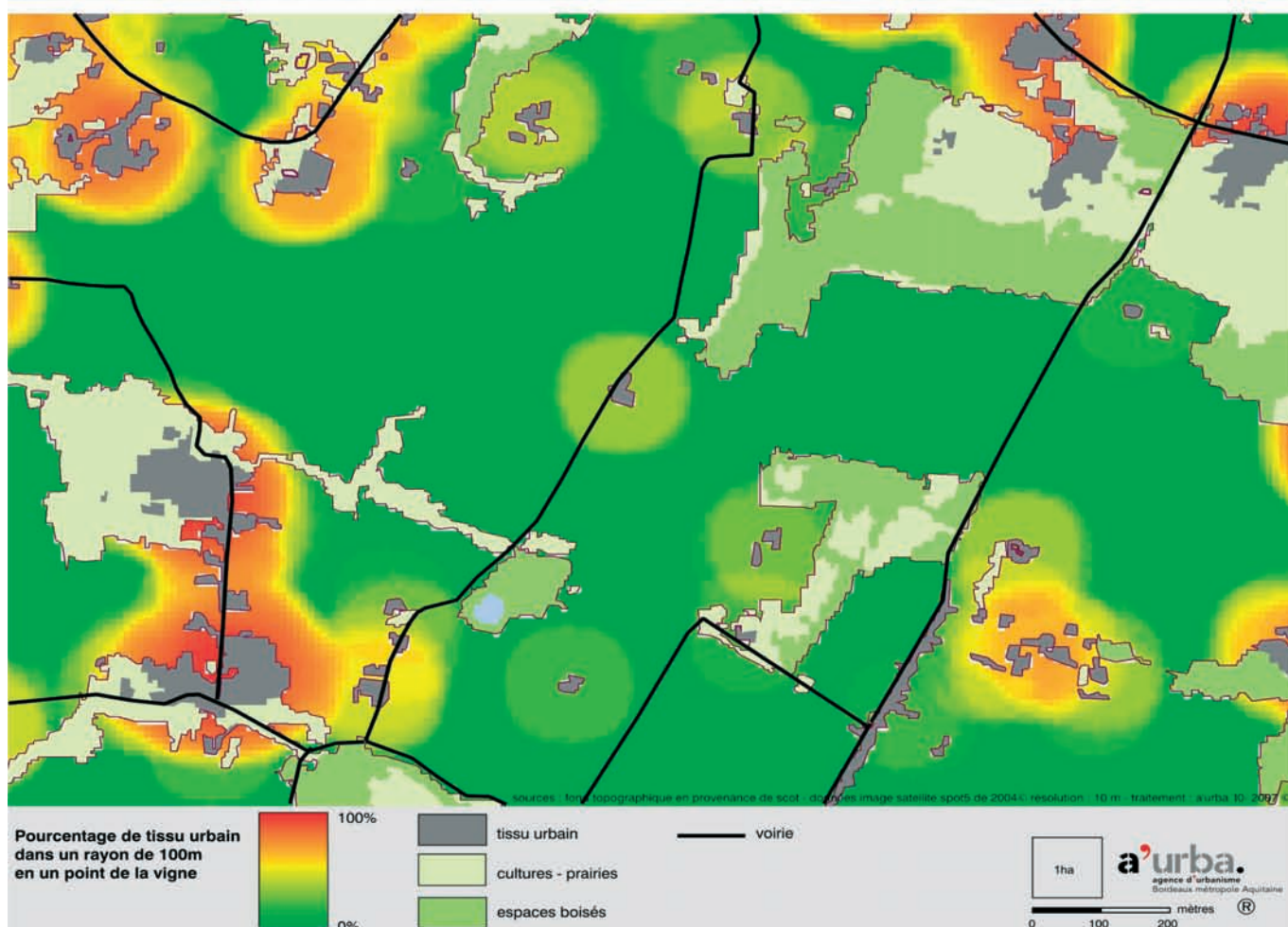
⇒ **Ce type d'organisation constitue un enjeu important. En effet, les conditions règlementaires du développement futur conditionneront :**

- le maintien d'une organisation du territoire respectueuse de l'ordre traditionnel permettant de conforter de façon cohérente les bourg ;
- ou, à contrario, une organisation informelle des hameaux qui évoluera vers une forme dégénérée de type « urbanisation diffuse ».

La vigne des bourgs constitués



La vigne des secteurs ponctuellement habités



2 | Une économie dynamique structurée par un positionnement géographique attractif

La viticulture de l'urbanisation maîtrisée (voir illustrations page suivante)

Peuvent être recensés comme tels les abords du bourg de Yvrac et Beychac-et-Cailleau

Cette forme de contact résulte du développement pavillonnaire des années 1960-1970, période pendant laquelle le bourg a été étoffé par une urbanisation principalement établie sous forme de lotissements dont les marges n'ont généralement fait l'objet que de peu de souci particulier d'intégration vis à vis de l'agriculture voisine.

2.6.4 | Bilan

L'actuelle déstructuration de certains secteurs du vignoble local permet de s'interroger sur leur pérennité à moyen terme.

Ainsi, quel mode de gestion de ces espaces peut-il être envisagé dans la mesure où les agriculteurs désintéressés par des parcelles devenues inexploitable n'auront de cesse de les vendre comme terrain à bâtir ?

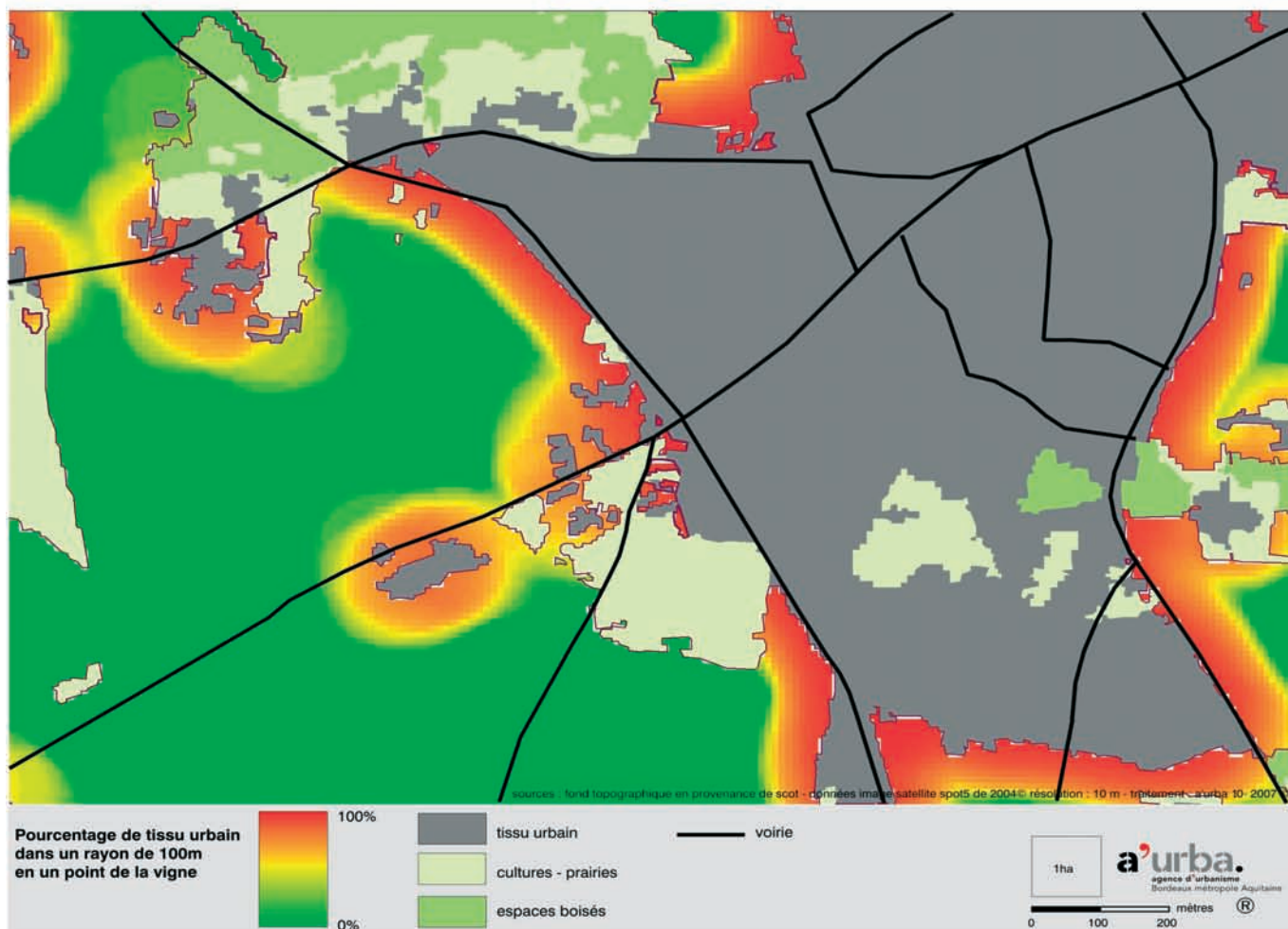
Or, dans ce cadre :

quid de l'aménagement effectif des espaces concernés sachant que les riverains déjà sur place s'opposent généralement à l'aménagement rationnel de nouvelles zones urbanisables dans les cœurs d'îlots agricoles ?

quelle prise en compte des paysages et de la nécessité de constituer des corridors écologiques et/ou continuums verts ?

enfin quelle mutabilité effective de certaines parcelles abandonnées mais parallèlement protégées au schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise ?

La viticulture de l'urbanisation maîtrisée





3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

3.1 | Une attractivité résidentielle toujours importante

Située dans le secteur élargi de l'aire urbaine de Bordeaux, la communauté de communes du secteur de Saint Loubès apparaît comme l'un des principaux points de convergence de la demande en logement en provenance de l'agglomération bordelaise ou de personnes extérieures à la région.

L'activité immobilière y enregistre une forte progression qui se traduit par une croissance importante du nombre de logements ainsi qu'un développement urbain sur l'ensemble des communes du territoire.

3.1.1 | Une dynamique démographique plus modérée depuis 1999

En 2007, la communauté de communes comptait 23 200 habitants (soit 1 800 de plus qu'en 1999).

Un habitant sur 3 vit sur la commune de Saint Loubès.

Si l'évolution démographique est largement positive sur l'ensemble du territoire, elle s'inscrit cependant dans un mouvement plus modéré que celui constaté entre 1990/1999.

Communes	Population 1990	Population 1999	Population 2007/2008*	Taux de variation annuel moyen 1990/1999	Taux de variation annuel moyen 1999/2007
Saint Loubès	6 207	7 090	7 639	1,49%	0,94%
Sainte Eulalie	3 930	4 189	4 544	0,71%	1,02%
Saint Sulpice et Cameyrac	3 520	3 932	4 269	1,24%	1,03%
Montussan	1 903	2 207	2 526	1,66%	1,70%
Yvrac	2 185	2 166	2 312	-0,10%	0,82%
Beychac et Cailleau	1 611	1 782	1 950	1,13%	1,13%
Total CDC	19 356	21 366	23 240	1,11%	1,06%
Gironde		1 287 334	1 383 384	0,66%	0,90%

*Source : INSEE et/ou estimations a'urba

La communauté de communes bénéficie d'une dynamique démographique plus affirmée que le département de la Gironde et la majeure partie des communautés de communes voisines ou situées comme elle en première couronne hors CUB.

* Recensement 2008

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Les taux de variation annuels moyens constatés sur la communauté de communes de du secteur Saint Loubès cachent cependant des disparités :

- les communes de Saint Loubès, Beychac-et-Cailleau et Saint Sulpice-et-Cameyrac restent très attractives et poursuivent leur croissance démographique, mais tendent à adoucir la courbe de croissance régulière qui les caractérise depuis les années 1970;
- Sainte Eulalie (+1,0 %) conforte son attractivité et tend à accentuer la courbe de croissance régulière;
- Yvrac (+0,8 %) retrouve une dynamique positive et davantage conforme à celle des communes voisines.

Pour mémoire, le développement démographique de la Communauté s'inscrit entre les hypothèses H1 et H2 définies pour le secteur Entre-deux-Mers dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001.

	Hypothèse H 1 (secteur Entre-deux-Mers)	Hypothèse H 2 (secteur Entre-deux-Mers)	Evolution 1999/2007
Taux de variation moyen annuel	1,33%	0,85%	1,01%
Population estimée	23 748 habitants	22 863 habitants	23 162 habitants

L'analyse de l'origine géographique des maîtres d'ouvrage sur la période 1999 - 2008 (mars 2008) indique :

- qu'une forte proportion des ménages désirant faire construire provient de la CUB (392, soit près de 46 % de l'ensemble), dont 178 issus de la rive droite (Bassens, Ambarès, Lormont, Carbon-Blanc...), et 95 de Bordeaux;
- la demande interne aux 6 communes représente 40% des D.O.C ⁽⁵⁾;
- la proportion des ménages ne résidant ni sur la CUB ni sur la communauté de communes, est faible (moins de 14 %).

A titre de comparaison, elle s'élève à 20 % sur la communauté de communes voisine du Cubzagais.

3.1.2 | Une attractivité réelle auprès des familles

Les évolutions démographiques constatées sur la communauté de communes s'inscrivent dans un courant migratoire largement positif⁽⁶⁾ (de +1,31 % sur Montussan à + 1,10 % sur Saint Loubès) porté par l'arrivée de familles avec enfants. La taille moyenne s'établit en 2005 à 2,69 pour la communauté de communes **soit une moyenne largement supérieure à la moyenne départementale (2,24).**

5 | Déclaration d'ouverture de chantier

6 | Selon les chiffres INSEE 1999

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Conformément à l'évolution nationale, **la taille moyenne des ménages enregistre toutefois une baisse** qui s'explique par le desserrement des ménages, lié d'une part à la décohabitation des jeunes vis à vis de leurs parents, aux séparations...ainsi qu'au vieillissement.

L'augmentation du nombre de ménages sans personnes à charge⁽⁷⁾ illustre ainsi cette tendance.

Bien que leur proportion sur la communauté (58% en 2006) soit largement inférieure à la moyenne départementale (68%), elle enregistre néanmoins une augmentation assez nette depuis plusieurs années : +19% sur la communauté de Saint Loubès (contre +14,5% sur le département) et atteint plus de 20% sur les communes de Saint Sulpice et Saint Loubès.

⇒ **La prise en compte du phénomène de desserrement est un élément essentiel dans la définition des besoins en logements dans la mesure où cela signifie qu'à population constante, les besoins en logements nouveaux perdurent. La prise en compte du phénomène de desserrement est un élément essentiel dans la définition des besoins en logements dans la mesure où cela signifie qu'à population constante, les besoins en logements nouveaux perdurent.**

Évolution de la part de ménages sans personnes à charge

Communes	% des ménages sans personnes à charge en 2000	% des ménages sans personne à charge en 2006	Evolution du nombre de ménages sans personnes à charge entre 2000-2006
Saint Loubès	54,1%	57,8%	+14%
Sainte Eulalie	51,9%	53,8%	+19%
Saint Sulpice et Cameyrac	53,5%	57,1%	+17%
Montussan	64,5%	57,9%	+21%
Yvrac	55,2%	61%	+22%
Beychac et Cailleau	61,1%	64,2%	+18%
Total CDC	54%	58%	+19%
Gironde	65%	68%	+15%

Source : DGI – Fichier TH 2000/2006

Malgré cette tendance au desserrement des ménages, l'attractivité du territoire auprès des familles ne se dément pas.

Au-delà de la proximité de Bordeaux et de la qualité certaine de son cadre de vie, le territoire offre également des possibilités d'installation en accession à la propriété.

7 | Ménages sans personnes à charge : personnes seules + couples

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

L'attractivité auprès des familles participe ainsi largement au renouvellement de la population.

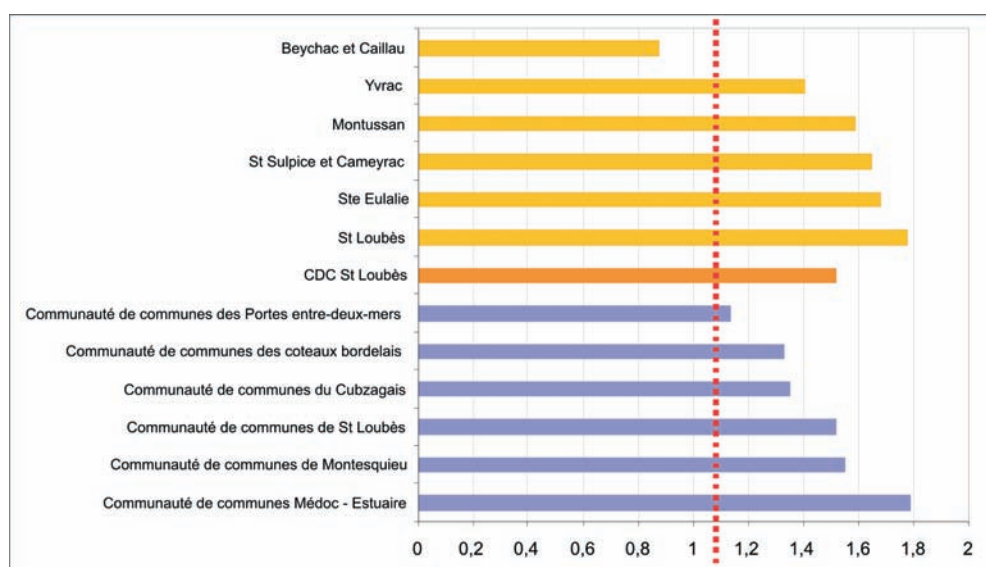
En témoigne **les indices de jeunesse particulièrement élevés** sur le territoire.

Nota: les données disponibles en la matière datent certes de 1999 mais constituent néanmoins un bon indicateur.

Par ailleurs, la proximité de l'agglomération bordelaise assure un renouvellement régulier de la population.

Indice de jeunesse en 1999

Indice de jeunesse du Département



Source: INSEE 1999

Cet indice de jeunesse nécessite des actions spécifiques en la matière. Ainsi :

Commune de Beychac-et-Cailteau :

• Petite enfance :

Les parents devant faire garder les enfants de moins de trois ans disposent du réseau de gardes maternelles de la CAF et d'une structure intercommunale (Beychac-et-Cailteau, Montussan et Saint Sulpice-et-Cameyrac) d'accueil pour temps partiel (½ journée ou quelques heures).

Cette structure intercommunale pâtit de son succès et ne parvient pas à répondre à la demande. Les parents doivent s'inscrire sur une liste d'attente.

⇒ Si la nécessité de conforter cette offre est reconnue par les 3 municipalités, reste à en caler les possibilités effectives dans le cadre du désengagement financier de la CAF

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

- Écoles :

En 2008, la commune compte près de 200 écoliers (90 en maternelle et 110 en primaire).

La municipalité envisage la création prochaine d'un nouveau groupe pour la maternelle. Elle disposerait ainsi de deux classes supplémentaires.

Commune de Montussan :

- Petite enfance : (voir Beychac-et-Cailleau)

- Écoles :

La commune comptait 5 classes de maternelles jusqu'à la rentrée 2008 où une a été fermée.

Le groupe primaire compte 8 classes.

Le foncier actuellement détenu par la commune permet de créer 4 nouvelles classes si besoin.

La municipalité a par ailleurs diligenté une étude ad hoc pour mieux cerner les besoins scolaires à moyen terme. Les résultats permettront de mieux cadrer le futur PLU.

Commune de Sainte Eulalie :

- Petite enfance :

Outre le réseau d'assistantes maternelles de la CAF, la commune dispose d'une crèche de 22 places et d'une halte garderie pour les plus de 2 ans.

- Écoles :

Outre un collège relevant de la compétence du Conseil Général, la commune compte

- 2 groupes de maternelles (4+3 classes) avec des possibilités d'extension.
- 10 classes de primaire dont une pour enfants en difficulté.

Nota: le collège de Ste Eulalie semble bénéficier d'une marge notable d'accueil complémentaire (capacité de 600 places pour 450 enfants).

Commune de Saint Loubès :

- Petite enfance :

Outre le réseau d'assistantes maternelles de la CAF, la commune dispose d'une crèche de 30 places et d'une structure d'accueil pour temps partiel de 15 places.

- Écoles :

Outre un collège de 900 places relevant de la compétence du Conseil Général, la commune compte :

- 2 groupes de maternelles (5+6 classes) avec des possibilités d'extension.
- 2 groupes de primaire (10+11 classes).

Nota: récemment reconstruit, le collège de Saint Loubès a d'ores et déjà atteint sa capacité d'accueil maximale.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Saint Sulpice et Cameyrac :

•Petite enfance : (voir Beychac-et-Cailleau)

•Écoles :

La commune comptait 5 classes de maternelles jusqu'à la rentrée 2008 où une a été fermée. Elle devrait rouvrir en 2009.

Le groupe primaire compte 11 classes.

Commune d'Yvrac :

•Petite enfance :

Les parents devant faire garder les enfants de moins de trois ans disposent du réseau de gardes maternelles de la CAF. Ceux souhaitant disposer d'une offre d'accueil pour temps partiel (½ journée ou quelques heures) peuvent s'adresser à la structure existant sur Artigues-près-bordeaux, commune avec laquelle Yvrac a passé des accords.

Nota : ces dernières années, deux tentatives de création de crèche parentale ont été avancées. Il semble que la demande ne fut pas suffisante.

•Écoles :

La commune dispose des terrains nécessaires à la confortation de l'existant qui, a priori, peut accueillir en l'état, les futurs enfants attendus consécutivement à la création des nouveaux logements prévus sur le secteur du Flaman.

3.1.3 | La production de logements reste élevée

En raison de sa situation privilégiée dans l'aire métropolitaine bordelaise, la communauté de communes du secteur de Saint Loubès connaît depuis plusieurs années une forte activité résidentielle et fait l'objet d'une urbanisation rapide.

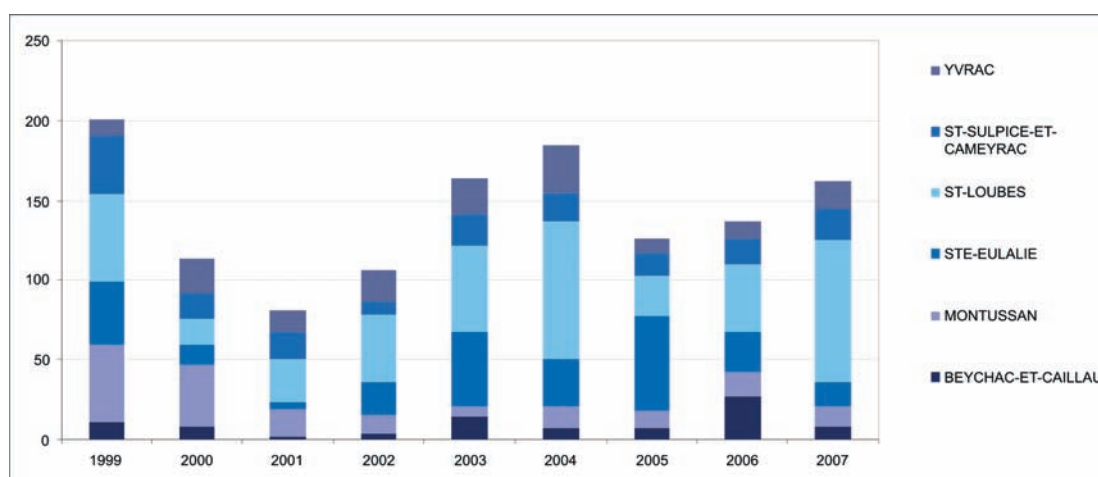
La pression foncière touche aujourd'hui l'ensemble des communes : Yvrac, Montussan, Saint Sulpice en particulier, ainsi que Beychac-et-Cailleau, dans une moindre mesure.

Ces communes rattrapent ainsi Saint Loubès et Sainte Eulalie plus anciennement développées.

Dans ce contexte, la maîtrise de la croissance démographique et urbaine constitue un enjeu fondamental afin de garantir la qualité du cadre de vie qui participe de l'attractivité de la communauté.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Volume de production (nombre de D.O.C.⁽⁸⁾/an)



Source : DRE – Déclarations d'Ouverture de Chantier

En 2005⁽⁹⁾, le parc de logements de la communauté de communes du secteur de Saint Loubès comptait plus de 9000 logements, soit une augmentation significative de 1 100 logement depuis 1999 (+14%).

Si l'augmentation du parc concerne pour 1/3 la commune de Saint Loubès, il est important de souligner que les taux de variation annuels moyens les plus significatifs sont enregistrés sur les communes d'Yvrac (2,57%) et de Montussan (2,34%), témoignant de la forte dynamique résidentielle de ces communes.

Bien que la commune de Sainte Eulalie fasse également l'objet d'une importante activité immobilière, son attractivité pâtit toutefois de la stigmatisation de ses copropriétés (les acacias et les bleuets devant prochainement faire l'objet d'une action de renouvellement urbain).

3.1.4 | Un monopole de l'individuel dans la production récente

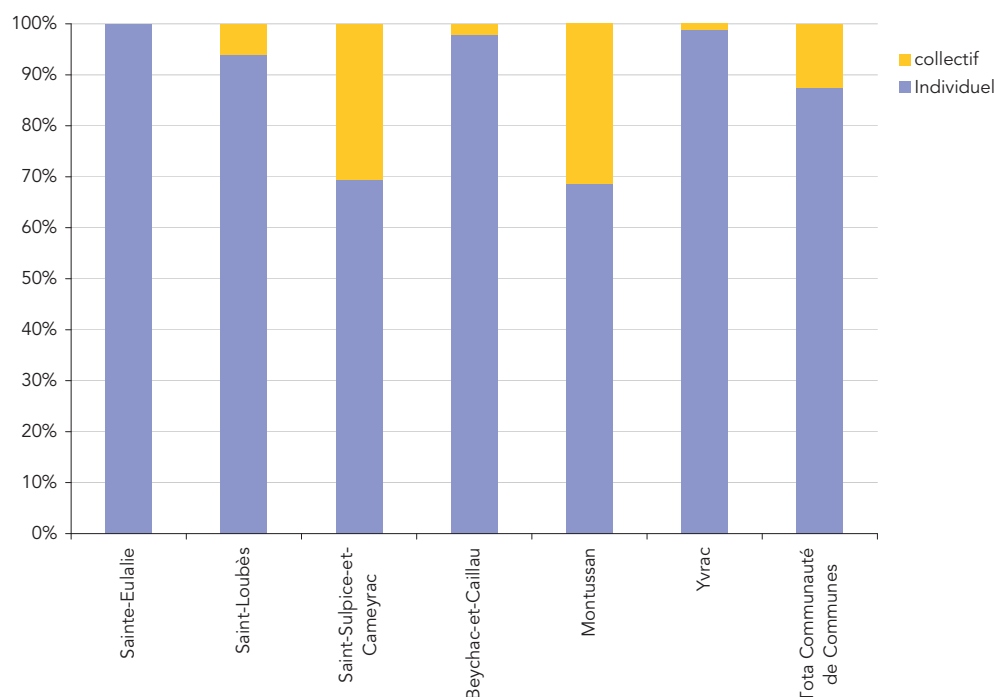
Représentant 93% de la production de logements sur 1999 et 2007, le logement individuel reste le modèle de construction dominant sur le territoire.

⇒ Or, ce mouvement s'est accompagnée d'une consommation foncière importante.

8 | D.O.C. : déclaration d'ouverture de chantier
9 | Source FILOCOM 2005

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Typologie des construction entre 1999 et 2007



Source : DRE – Déclarations d'Ouverture de Chantier

Avec une consommation foncière moyenne de 1 161 m² par logement construit (entre 1999 et 2007), le développement urbain du territoire de la communauté de communes du secteur de Saint Loubès s'inscrit certes dans les objectifs assignés par le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001, mais reste encore très consommateur d'espace.

Ainsi, si la consommation moyenne affichée dans le schéma directeur pour le secteur « Entre-deux Mers » (y compris les communes les plus périphériques) était de 14 60m²/logement construit, **la situation géographique de la communauté de communes du secteur de Saint Loubès inciterait plutôt à comparer ce territoire aux secteurs situés en périphérie de la CUB.**

Le développement de l'urbanisation, principalement sous la forme de lotissements, fait du parc local de logements un ensemble uniforme mais aussi particulièrement récent (plus de 50% du parc a en effet moins de 30 ans).

3.1.5 | Un marché sous tension

Le marché immobilier de plus en plus sélectif :

La forte attractivité du territoire s'est inévitablement accompagnée d'une hausse des prix de l'immobilier et du foncier.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Ainsi, selon les données PERVAL⁽¹⁰⁾ exploitées sur les 4 dernières années, les prix de vente ont enregistré, en moyenne, les évolutions suivantes :

- appartements anciens : + 140% ;
- maisons anciennes : + 40,3% ;
- terrains à bâtir : +57,1%.

Localement, le prix du m² de terrain avoisine aujourd'hui 50 à 60€/m².

Ce prix est supérieur de 20% à celui enregistré dans le Cœur Entre-deux-Mers (secteur de Créon) et de plus du double des prix pratiqués dans les cantons ruraux de Targon ou Sauveterre de Guyenne.

Si de telles évolutions s'expliquent par le jeu de l'offre et de la demande, elles découlent également de pratiques immobilières et foncières qui participent largement aux tensions du marché (développement du marché de la revente, découpage de parcelles, vente de terrains viticoles etc...).

Ces évolutions du marché se traduisent ainsi par des difficultés réelles de certains ménages à se loger et tout particulièrement les jeunes et primo-accédants qui trouvent de plus en plus difficilement des terrains constructibles abordables sur la communauté de communes.

Les communes limitrophes de la CUB (en particulier Sainte Eulalie et Yvrac) deviennent ainsi de plus en plus sélectives et voient se développer des formes d'habitat réservées à des publics plus aisés.

La faible vacance est un signe supplémentaire de tensions

En 2005, la communauté de communes se caractérisait par un taux de vacance très faible : 3,8 %, (346 logements) soit la moitié du taux enregistré sur le département de la Gironde.

Ce taux peut atteindre des indices particulièrement bas sur les communes d'Yvrac (1,7), et de Montussan (2,6).

Bien qu'elle soit déjà particulièrement faible, la vacance a enregistré une baisse de 14% entre 2001/2005.

Le parc potentiellement indigne⁽¹¹⁾ reste cependant encore bien présent sur le territoire : Il concerne encore 721 logements⁽¹²⁾, soit 8,6% du parc privé.

Ces logements abritent plus de 1700 personnes dans la communauté de communes. Les propriétaires occupants représentent plus de 40% des habitants du parc potentiellement indigne.

10 | Notaires de France- avril 2008.

11 | L'identification du parc potentiellement indigne provient du croisement de deux sources : la taxe d'habitation (logements classés en catégories 6 à 8) et l'impôt sur le revenu des personnes physiques (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM).

12 | FILOCOM 2005.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

3.2 | Un parc peu adapté à l'évolution des besoins en logements

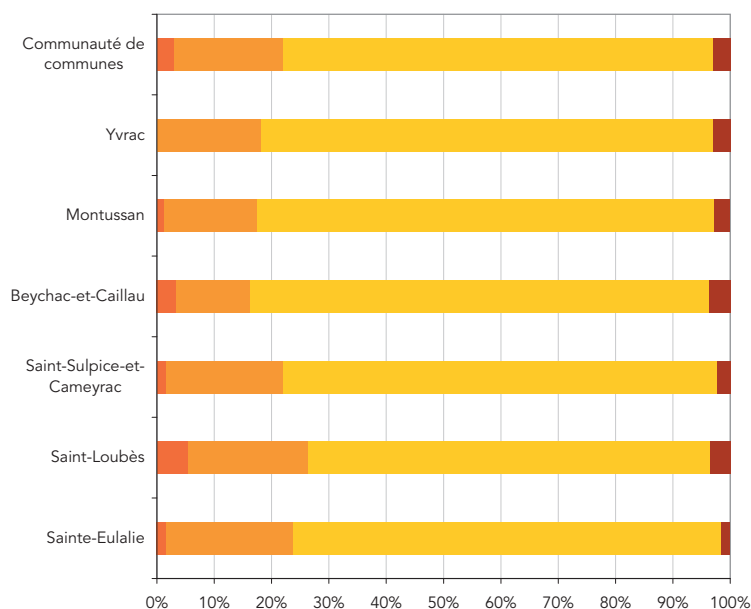
Le phénomène migratoire qui caractérise le territoire, à l'image de celui constaté sur l'Entre-deux-Mers depuis les années 70, a des conséquences importantes en matière de demande de logements tant en locatif qu'en accession à la propriété. Le manque de diversité de l'offre est réel en particulier en matière de logements locatifs.

La demande de logements locatifs associée à une offre très largement insuffisante et à une raréfaction du foncier exacerpent les difficultés d'accès au logement.

3.2.1 | Un parc de logement insuffisamment diversifié

Le statut de propriétaire est largement majoritaire sur la Communauté de Communes (73% pour une moyenne départementale de 49%). Cette proportion peut représenter jusqu'à 80% sur la commune de Beychac-et-Caillau.

Composition du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2005



Source : FILOCOM 2005

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

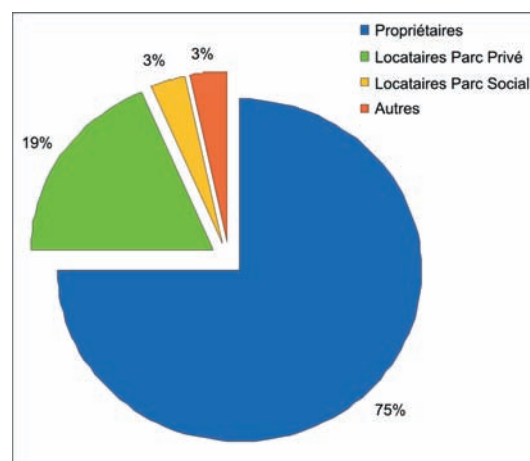
La part de locataires est quant à elle inférieure à la moyenne départementale.

Représentant à peine **22% des résidences principales** (contre 37% en Gironde), le parc locatif (privé + public) s'avère largement insuffisant pour permettre aux habitants de changer de logement en fonction de leurs besoins : départ des enfants du logement familial, choix d'emménagement en couple, naissances, mutations, séparations, recompositions de familles, dépendance et vieillissement...

⇒ **Or, répondre à ces différentes situations, et à cette gamme de besoins suppose que le territoire dispose d'une offre de logements suffisante et adaptée pour que chaque ménage puisse accéder à un type de logement en adéquation avec ses ressources et répondant le mieux possible à ses aspirations.**

Ainsi, si le parc privé répond pour partie à cette demande, l'offre y est insuffisante, souvent inadaptée et propose des loyers en augmentation constante et maintenant devenus inaccessibles à une large partie des ménages.

⇒ **Il convient par conséquent de développer une offre complémentaire augmentant significativement la part du logement « abordable ».**



source : FILOCOM 2005

3.2.2 | Un parc social sous-dimensionné

Au sein de l'offre locative, le parc de logements sociaux se révèle largement insuffisant, soit à peine 3%.

En application de la loi sur la Solidarité et le renouvellement de l'Urbanisme du 13 Décembre 2000, seules les trois communes de Sainte Eulalie, Saint Loubès et Saint Sulpice-et-Cameyrac relèvent de l'obligation d'atteindre un quota de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales.

Or, à ce jour, aucune des trois communes n'atteint ce quota.

En 2008, le parc social de la communauté de communes se compose de **393 logements** dont 386 dans le parc locatif public.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Selon l'inventaire SRU 2007, le nombre de logements manquants sur la Communauté de Communes est de l'ordre de 1000 logements, retard qu'il sera difficile de rattraper au regard de la production moyenne enregistrée au cours des dernières années : **21 logements produits par an entre 2000/2008.**

Consciente de ce problème, chacune des communes membres de la communauté s'est attelée d'impulser de nouvelles réalisations.

Ce mouvement résulte à la fois d'une préoccupation des élus locaux et des financements publics qui, depuis peu, semblent mieux répartis entre les communes du centre de l'aire métropolitaine (la CUB) et les communes plus périphériques.

Les élus locaux sont en effet unanimes pour reconnaître la pénurie en logements sociaux, reste cependant à leur offrir les moyens effectifs de réalisation dans le cadre de programmations adaptées à leurs besoins.

Le recensement des actions et/ou projets à court terme impulsés par chacune des communes permet de mieux cadrer la situation :

Commune de Beychac-et-Cailleau

Au cours de l'actuelle mandature doivent être mis sur le marché : 12 lots d'accession aidée à la propriété, 38 logements locatifs (financements PLUS et PLAI) et 6 logements adaptés aux personnes âgées.

Ces programmes se situeront dans le bourg de Cailleau.

Commune de Montussan

D'ici 2010, la commune sera dotée de 21 HLM supplémentaires (T2, T3 & T4) dans le bourg.

Commune de Sainte Eulalie

La commune se caractérise par une forte proportion de logements « privés sociaux de fait » (Acacias et Bleuets).

Notons également que la commune de Sainte Eulalie est éligible à la politique de la ville dans le cadre de la contractualisation avec l'Etat sur les 37 quartiers retenus sur l'agglomération bordelaise.

Le projet de longue haleine de reconstruction/démolition de la co-propriété des Bleuets et des Acacias actuellement en cours, est renforcé par la récente réalisation d'une vingtaine de logements sociaux.

L'action ANRU, permettra d'élever statistiquement l'actuelle proportion de logements sociaux de façon plus que significative (soit de 2,6% à 15% du parc total) en 2014.

Les projets seront réalisés dans le cadre d'une ZAC multi-sites instillée dans le tissu urbain existant.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

Commune de Saint Loubès

La municipalité s'appuie principalement sur les nouveaux outils offerts par le PLU, et en particulier la possibilité de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale⁽¹³⁾, de programme de logements, en l'occurrence sociaux.

Ainsi :

- 5 sites sont destinés à des opérations immobilières incluant à minima une proportion de 70% de logements sociaux* ;
- 1 site est réservé à 100% de logements sociaux*.

Des projets en cours compléteront le parc social existant d'environ 100 unités d'ici 2012, auxquelles il convient d'adjoindre une maison de retraite.

Saint Sulpice et Cameyrac

Courant 2009, 14 nouveaux logements sociaux seront livrés sur la commune. Un projet de 71 logements (T2, T3, T4 et quelques T5) est par ailleurs en cours de définition sur le secteur de Canteloup.

Commune d'Yvrac

Sur la période 2010-2012, la commune devrait bénéficier de la livraison de 75 logements HLM construits sur le site du Flaman⁽¹⁴⁾, dont 15 PLS, 10 PLAI et le solde en PLUS. Une douzaine de ces derniers est par ailleurs adaptée aux personnes âgées.

Bilan

L'offre de logements sociaux en cours de développement sur chacune des 6 communes doit être optimisée dans la mesure où :

les besoins sont croissants notamment pour permettre aux communes de loger leurs habitants en particulier les ménages à faibles ressources et jeunes souhaitant décohabiter.

l'offre sociale reste largement limitée aux PLUS et semble peut portée vers le logement très social (PLAI) et le PST (programme social thématique).

⇒ **Le développement du parc social intermédiaire (et très social) doit être encouragé afin de permettre une vraie mixité.**

13 | article L.123-2-b du Code de l'urbanisme

* La commune n'a cependant pas encore défini les proportions de logements sociaux locatifs et d'accession aidée.

14 | Le secteur a d'ailleurs fait l'objet d'une révision simplifiée du POS pour cause d'intérêt public afin d'établir le cadre réglementaire support de l'opération.

3 | Les dynamiques démographiques et de l'habitat

3.2.3 | La nécessaire prise en compte des « publics spécifiques »

Les personnes âgées et gens du voyage sont identifiés dans le PDALPD⁽¹⁵⁾ comme publics prioritaires, pour lesquels il est essentiel de développer une offre de logements adaptée.

Bien que la communauté de communes du secteur de Saint Loubès figure parmi les secteurs les plus jeunes du département, il est important de considérer et d'anticiper le vieillissement.

Au-delà des structures spécialisées, il est par ailleurs important de développer les dispositifs d'aide à domicile.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (élaboré en février 2003) complète le PDALPD pour développer une offre d'hébergement en direction des gens du voyage non sédentaires. Par ailleurs, la loi du 5 juillet 2000 oblige toutes les communes de plus de 5000 habitants à réaliser une aire d'accueil.

Au sein de la Communauté, seule la commune de Saint Loubès est soumise à cette obligation. Une aire d'accueil d'une capacité de 10 emplacements (soit 20 places) est en fonctionnement et répond ainsi à la forte demande liée à la proximité de la CUB.

En matière de logement d'urgence et de logement temporaire, cette offre est quasi nulle, puisqu'elle se limite à deux logements d'urgence à Sainte Eulalie.

Or, ce type de demande existe sur le territoire et concerne des familles avec enfants qui rencontrent des ruptures dans leur parcours personnel ou professionnel et ont ponctuellement besoin d'un hébergement de transition. Un développement de ce type d'offre semble donc nécessaire sur le territoire.

3.2.4 | Bilan

Le développement résidentiel harmonieux du territoire de la communauté de communes dépend des choix qui seront opérés par les élus en matière de formes urbaines et d'offre diversifiée du parc de logements.

La pression urbaine constatée sur les 6 communes est cependant tributaire des actions effectivement menées sur le territoire de la CUB.

Une large partie de cette pression est en effet due aux ménages « bordelais » qui migrent, souvent par défaut, faute de pouvoir accéder localement à la propriété dans des conditions économiques acceptables.

Le cadre réglementaire (notamment le PLU) offre pourtant des capacités constructibles répondant aux besoins ; reste à faire partager par tous la nécessité de mener les opérations d'urbanisme adéquates.

15 | PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées



4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes

4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes

Ces deux acceptions doivent faire l'objet d'une distinction précise dans la mesure où :

- **la rémunération** doit s'entendre comme les salaires, participations.... versées par les entreprises présentes sur le territoire de la communauté de communes.

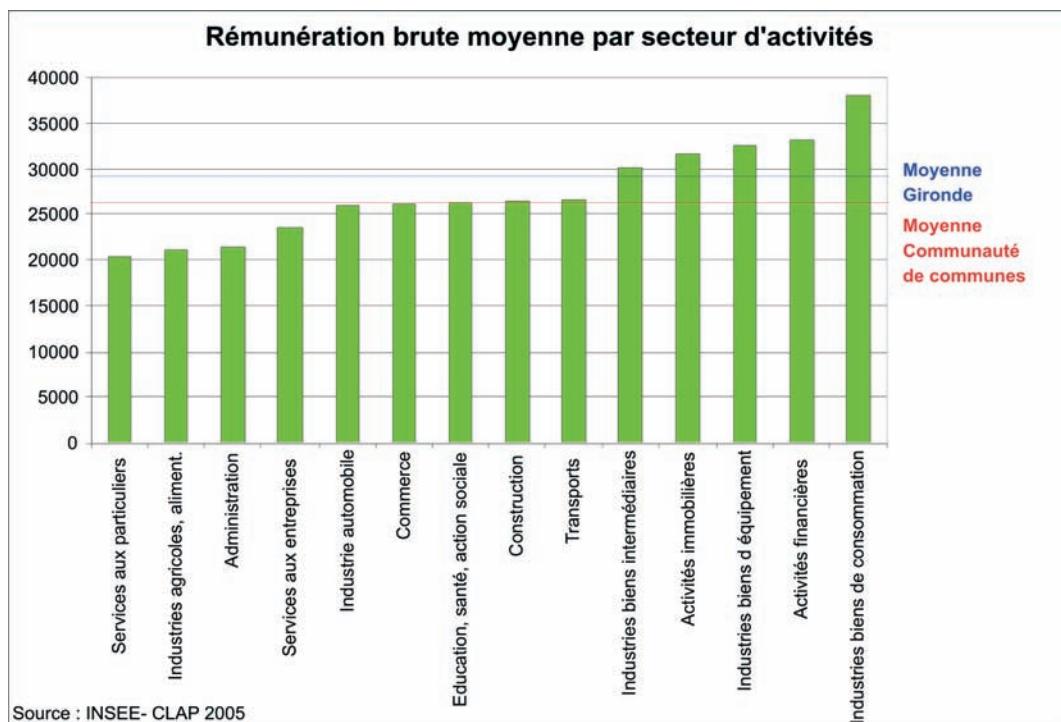
Ces rémunérations sont ainsi versées aux employés, qu'ils résident ou non sur une des 6 communes du territoire, et ne constituent en aucune manière un indice de la richesse locale.

Ainsi, à titre d'exemple caricatural, 100% des employés très bien payés d'une entreprise peuvent résider sur la communauté de communes tandis que seuls les petits salaires vivent à l'extérieur... notamment parce qu'ils ne trouvent pas à se loger sur place.

- **le revenu** représente quand à lui la somme d'argent (salaires, retraites, prestations sociales, autres...) dont bénéficie un ménage résidant sur la communauté de communes

4.1 | Les rémunérations versées par les entreprises du territoire sont plutôt faibles

Les entreprises de la Communauté de Communes versent en moyenne des rémunérations plus faibles que l'ensemble des entreprises girondines.



4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes

En 2005, la rémunération brute moyenne annuelle du territoire s'élève ainsi à moins de 26 000 € par employé. (voir carte page suivante)

Cette moyenne est inférieure à celle constatée sur l'ensemble du département de la Gironde qui, la même année, s'élevait à plus de 27 000 €.

Cette faiblesse relative trouve sa source dans le type d'entreprise principalement présent sur le territoire de la communauté de communes, et en particulier celles liées aux secteurs du transport et de la logistique.

En effet, bien qu'appartenant à la sphère « productive » souvent synonyme de salaires plus élevés que la sphère « résidentielle » (voir partie 1 de l'étude) le transport et la logistique sont plutôt caractérisés par des valeurs ajoutées limitées.

4.2 | En revanche, le revenu moyen des ménages est plutôt élevé

En 2005, le revenu annuel médian local par ménage s'élevait à près de 32 000€, soit une moyenne de 2 600€/mois/ménage.

La moyenne départementale était de 25 200€, soit 2 100€ mensuels.

Nota:

Selon les sources utilisées, la composition du revenu moyen peut être différente. Certaines études intègrent ainsi les prestations sociales (ce qui est le cas pour les chiffres communiqués dans le présent chapitre 4.2), tandis que d'autres les excluent.

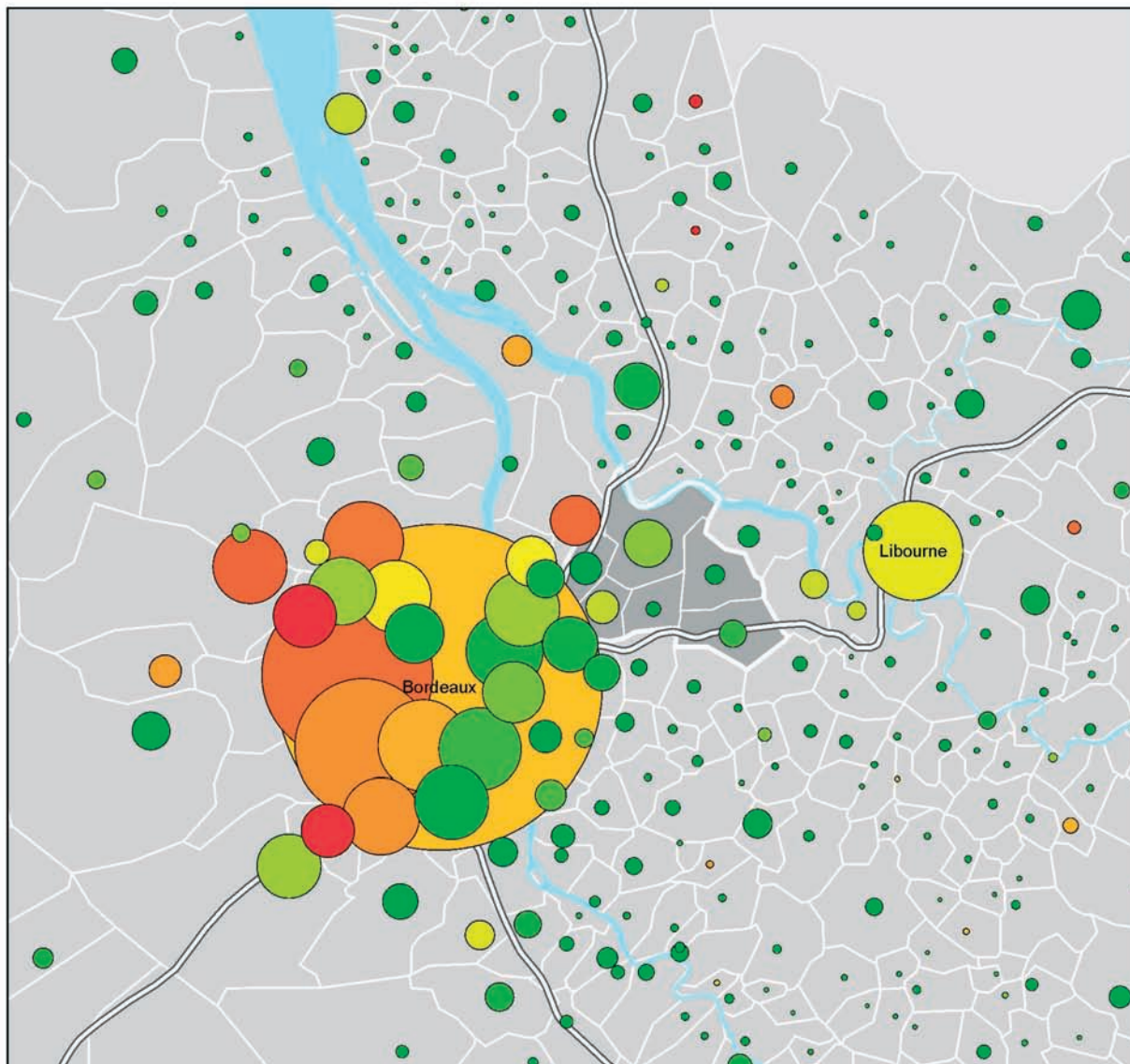
L'exploitation des données 2005 issues de la direction Générale des impôts indique ainsi un revenu moyen par foyer fiscal d'un peu plus de 20 000 € sur la communauté de communes contre une moyenne départementale environ de 16 700 €. (cf cartes pages suivantes).

Toutefois, malgré un revenu médian supérieur à la moyenne girondine, l'analyse des niveaux de revenus au regard des plafonds HLM permet de nuancer la situation.

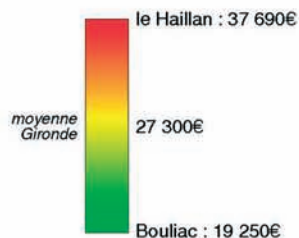
En effet :

- 57% des ménages de la communauté de communes sont éligibles au logement social (leurs ressources sont inférieures à 100% des plafonds HLM) et 74% ont des ressources leur permettant d'accéder au logement social⁽¹⁶⁾.
- la communauté de communes compte également 25% de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM, ce qui les rend éligibles au logement « très social » (PLAI).

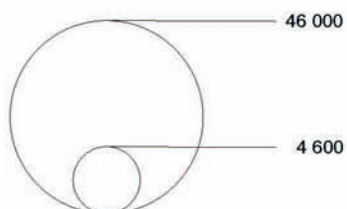
Rémunération brute moyenne



Rémunération brute
moyenne en 2005



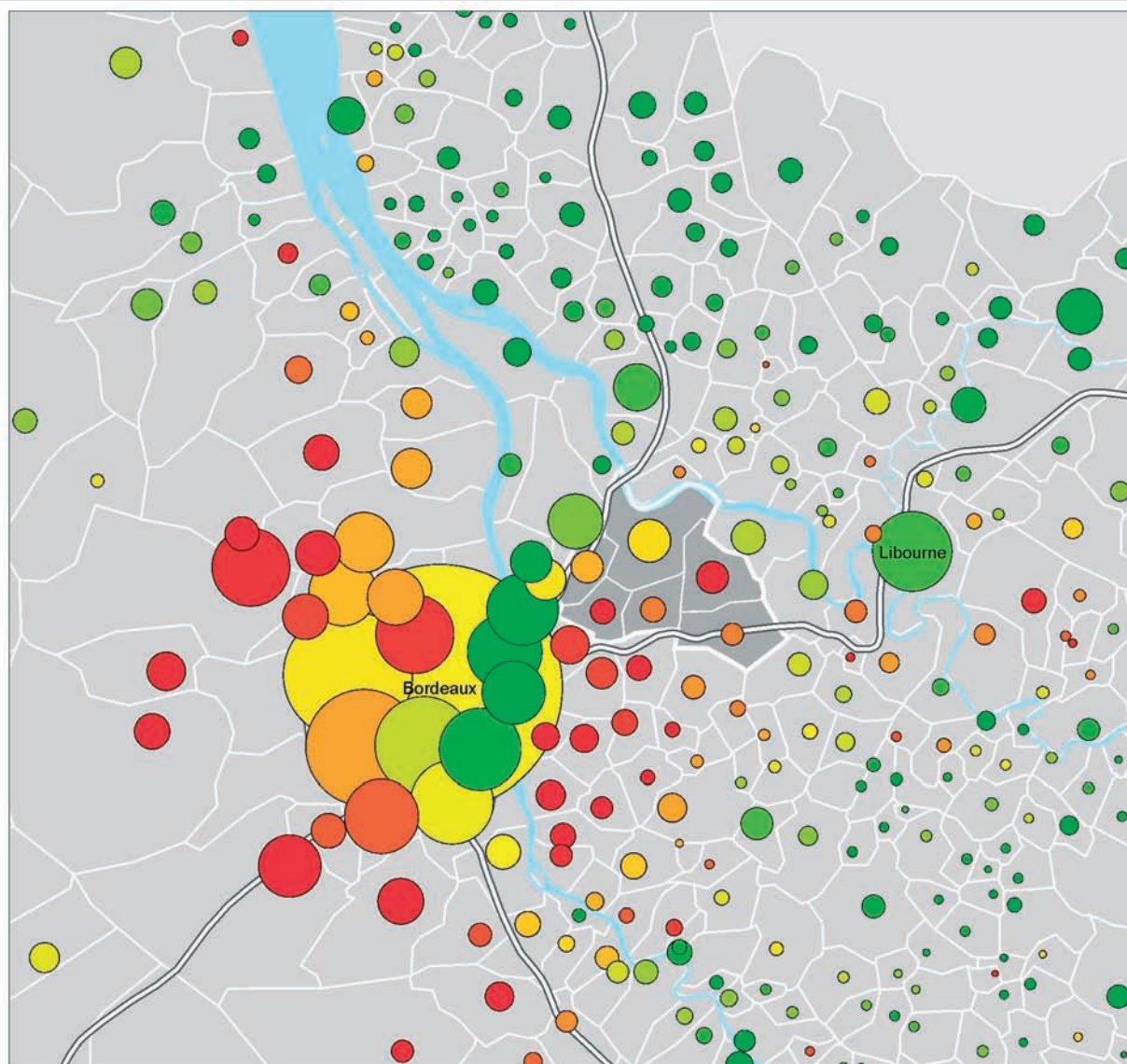
Nombre d'emplois salariés (CLAP 2005)



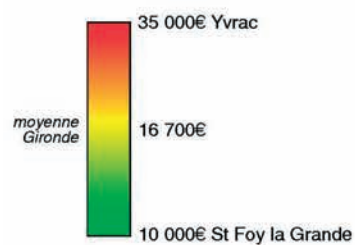
sources : fonds topographiques
en provenance de la Bd-Carto98© - IGN ©
droits de l'état réservés
données issues INSEE-CLAP 2005
Traitement a'urba octobre 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

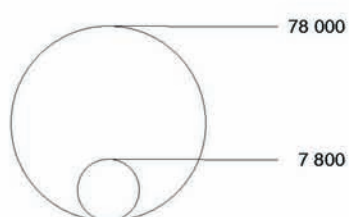
Revenus fiscal moyen



Revenu fiscal moyen
par commune (DGI 2005)



Nombre de foyers fiscaux en 2005



sources : fonds topographiques
en provenance de la Bd-Carto98 - IGN ©
droits de l'état réservés
données issues DGI 2005
Traitement a'urba octobre 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes

Pour mémoire, des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM correspondent à :

Nombre de personnes composant le ménage	Ressources mensuelles inférieures à...
1 personne seule	736€
Ménage de 2 personnes	1072€
Ménage de 3 personnes	1286€
Ménage de 4 personnes	1434€
Ménage de 5 personnes	1678€
Ménage de 6 personnes	1891€

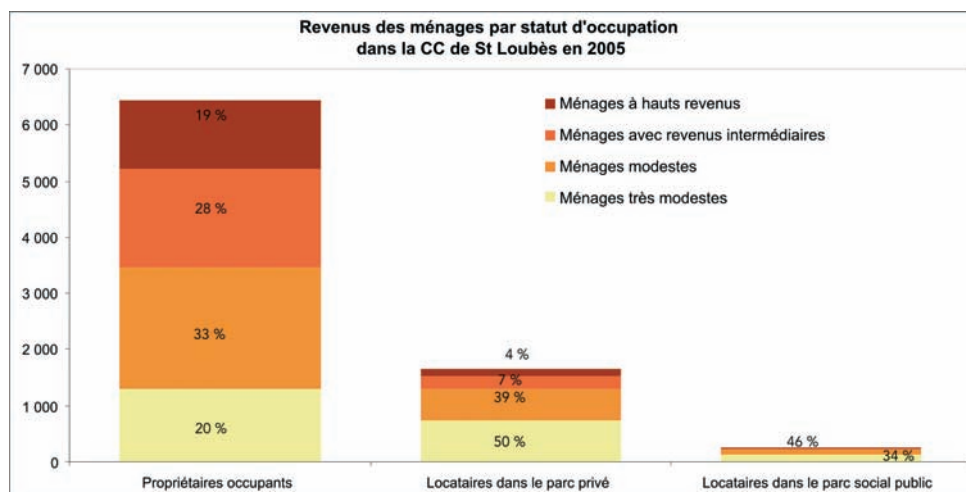
Afin de croiser la situation socio-économique et les conditions de logements, les niveaux de revenus peuvent également être analysés en fonction des statuts d'occupation, à savoir : les locataires du secteur privé et les propriétaires occupants.

La situation des locataires du privé est particulièrement proche de ceux du social, avec près de 90% des ménages inclus dans les plafonds HLM, dont 50% n'excèdent pas 60% des plafonds HLM. Ces résultats témoignent des situations de précarité qui peuvent être rencontrées dans certains segments du parc privé.

La situation des propriétaires occupants est moins sensible bien que plus d'un sur deux dispose de revenus qui le rendrait théoriquement éligible au logement social. Il faut également noter que des disparités importantes existent, en matière de revenus, au sein du territoire entre Saint Eulalie, qui affiche le revenu médian le plus faible (16 953€), et Yvrac (20 200€) le plus élevé. De même, la part des ménages non imposables est plus faible que la moyenne départementale : 41% pour la communauté contre 48% en Gironde, voire largement inférieure dans certaines communes comme Yvrac (36,2%).

16 | Le PLUS est accessible avec des ressources < ou = 120% du plafond et le PLS avec des revenus < ou = 130% du plafond.

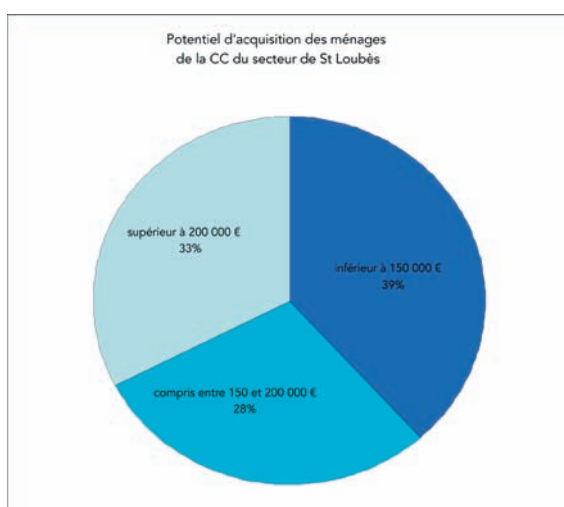
4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes



Depuis plusieurs années, on assiste toutefois à l'émergence d'une nouvelle forme de précarité liée au développement de l'accession à la propriété de ménages à revenus modestes.

Faisant le choix de s'installer de plus en plus loin de leur lieu de travail, ils cumulent des coûts de crédit et de transport importants.

L'exemple ci-après, construit à partir des hypothèses détaillées, permet de mesurer l'ampleur du décalage entre des niveaux de prix moyen de transactions et le budget que les ménages peuvent consacrer à l'acquisition de leur logement.



CONDITIONS :

150 000 euros avec apport personnel de 50 000 €, prêt sur 20 ans, taux fixe 4.85+0.36% assurance (considéré comme très bon par Meilleurtaux.com le 10/07/08), taux d'effort de 30%

200 000 euros avec apport personnel de 50 000 €, prêt sur 20 ans, taux fixe 4.85+0.36% assurance (considéré comme très bon par Meilleurtaux.com le 10/07/08), taux d'effort de 30%

4 | Les rémunérations et revenus constatés sur le territoire de la communauté de communes

D'après les conditions définies ci-avant, et selon les données relatives aux ressources des ménages, **67% des ménages de la Communauté disposent de moins de 200 000€ pour acquérir un bien immobilier et près de 40% disposent d'un budget inférieur à 150 000€.**

⇒ **Bien que théorique, cet exemple illustre le décalage qui existe et ne cesse de se creuser entre la solvabilité des ménages et le niveau de prix du parc de logement.**

4.3 | Bilan

L'appréhension des rémunérations offertes par les entreprises et des revenus dont disposent les ménages installés sur la communauté de communes dévoile un visage plus complexe qu'on ne pourrait l'imaginer.

La population résidente est plus riche que la moyenne girondine mais une large partie reste cependant éligible au logement social (critères nationaux).

Une forte proportion des salariés employés dans les entreprises locales bénéficient d'une rémunération moyenne inférieure à la moyenne girondine.

Il est ainsi loisible de penser qu'une large part des travailleurs locaux ne résident pas sur place.

Cette hypothèse est d'ailleurs largement renforcée par l'analyse des relations domiciles-travail constatées sur le territoire de la communauté de communes (voir partie 5 suivante de l'étude).

Par ailleurs, au regard de :

- la solvabilité d'une large part des ménages ;
- des rémunérations accordées par les entreprises locales à leurs employés ;
- de la proportion d'employés locaux qui résident en dehors du territoire ;
- des évolutions du marché immobilier...

... la diversification du parc de logement constitue une impérieuse nécessité.

Enfin, **la sous-représentation des secteurs des services aux particuliers, abordée en partie 2 de la présente étude, est préjudiciable dans la mesure où le territoire ne capte qu'une faible partie des revenus des ménages présents.**



5 | Les déplacements et les transports

5 | Les déplacements et les transports

5.1 | Les déplacements des actifs résidant et/ou travaillant localement

Précision méthodologique

Les informations ci-dessous sont issues de la base de données INSEE DADS (voir chapitre 2.2.2).

En 2006, la communauté de communes accueillait 9 191 actifs occupés. Si on observe une certaine stabilité par rapport à 1 999 (9 221 actifs occupés à l'époque), **on constate une baisse de la part des actifs qui habitent et travaillent sur le territoire de la communauté de communes.**

Alors qu'en 1999, 24% des actifs locaux travaillaient dans la Communauté de Communes, ils ne sont plus que 17% en 2006.

Ce phénomène correspond à une tendance structurelle générale de distanciation croissante entre lieux de vie et lieux d'emplois.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce mouvement :

- d'une part, on observe une forte mobilité des entreprises tertiaires qui raisonnent en fonction des avantages comparatifs qu'elles peuvent tirer de leur localisation (coût du foncier, recherche d'un effet vitrine, proximité des infrastructures de transports) ;
- d'autre part, les ménages sont eux aussi plus mobiles car soumis à des trajectoires professionnelles moins linéaires qu'auparavant et à des situations familiales plus mouvantes.

Communes	Lieu de travail des actifs occupés résidant sur la CC du secteur de Saint Loubès						Total des actifs ayant un emploi
	Commune de résidence	Ailleurs dans la communauté de communes	Ailleurs dans le département	Ailleurs dans la région	Extra région	Secret statistique	
Beychac et Caillau	97	19	557	0	56	12	741
Montussan	53	67	865	0	74	25	1084
Sainte Eulalie	156	62	1382	17	95	25	1737
Saint Loubès	511	156	2325	19	168	0	3179
Saint Sulpice de Cameyrac	167	161	1116	12	114	0	1570
Yvrac	71	34	685	11	68	11	880
Total	1055	499	6930	72	575	60	9191

⇒ **Plus de 83% des actifs locaux quittent le territoire de la communauté de communes pour se rendre à leur travail.**

Une très large partie d'entre eux (64%) se dirige vers la CUB, soit 27% sur Bordeaux, 27% sur la rive droite et 17% sur la rive Gauche. Parallèlement, 20% des travailleurs locaux ont leur emploi sur d'autres communes de l'Entre-deux-Mers.*

* Voir tableaux joints en annexe.

5 | Les déplacements et les transports

⇒ **A contrario, près de 82% des emplois locaux sont occupés par des actifs résidant à l'extérieur de la communauté de communes*.**

Ainsi, seul 18% (1055 + 493) des emplois locaux recensés en 2006 étaient occupés par des personnes résidant sur le territoire contre 34% en 1999. Les ressortissants de la CUB occupent 35% des emplois locaux. Près de 25% résident sur l'Entre-deux-Mers (Sysdau) et **30% en dehors de l'aire du SCOT.**

Cette baisse importante de la part des actifs travaillant sur place confirme le phénomène observé précédemment. Il y a bien distanciation croissante entre lieu de résidence et lieu d'emploi.

Communes	Lieu de résidence des actifs travaillant sur la CC						Total des emplois présents sur la commune
	Commune du lieu de travail	Ailleurs dans la communauté de communes	Ailleurs dans le département	Ailleurs dans la région	Extra région	Secret statistique	
Beychac et Caillau	97	64	787	36	32	9	1025
Montussan	53	20	159	0	10	12	254
Sainte Eulalie	156	96	1155	14	48	17	1486
Saint Loubès	511	200	2375	156	203	0	3445
Saint Sulpice de Cameyrac	167	44	258	0	10	16	495
Yvrac	71	69	1312	122	138	21	1733
Total	1055	493	6046	337	441	66	8438

5.2 | Le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité routière

La communauté de communes ne tire qu'un profit très partiel de la présence des deux voies ferrées Bordeaux-Paris et Bordeaux-Nantes.

L'offre en matière de voirie (A10, A89, rocade, radiales secondaires...) favorise les déplacements quotidiens par automobile, mode quasi exclusif emprunté localement.

Cette organisation et cette dépendance à l'automobile impliquent une importante demande en déplacements sur **des axes de transports certes structurants** (A89, A10 et rocade) **mais pâtissant d'une congestion chronique, sur des plages horaires de plus en plus longues.**

La mise à 2X3 voies du Pont d'Aquitaine en 2007, a certes amélioré les conditions de trafic, mais jusqu'à quand ?

Quels que soient les projets à venir, les réseaux autoroutiers comme la rocade et le Pont d'Aquitaine sont voués à être structurellement congestionnés aux heures de forte affluence.

* Voir tableaux joints en annexe.

5 | Les déplacements et les transports

En matière de données détaillées sur les déplacements routiers, les seules informations disponibles exceptés les comptages routiers automatiques⁽¹⁷⁾, sont celles issues de l'enquête ménage réalisée en 1998 sur l'aire du schéma directeur⁽¹⁸⁾.

L'ancienneté de ces données les rend caduques eu égard au fort développement des déplacements globalement constaté sur l'ensemble de l'aire métropolitaine bordelaise ces dernières années, mais elle permettent tout de même de fournir un certain éclairage.

Ainsi :

- En 1998, le secteur enregistrait une moyenne de 3,55 déplacements par jour et par habitants (contre 3,58 sur l'aire du schéma directeur), tous types de transports compris : véhicules légers, transports en commun routiers, transports en commun ferrés, deux roues motorisées ou pas et enfin marche à pied.

⇒ On peut imaginer que la mobilité est actuellement supérieure à ce chiffre, sachant que le seuil généralement admis en France est de 4 déplacements quotidiens.

- En 1998, les déplacements en véhicules légers représentaient 60 % à 65 % des déplacements totaux constatés sur le Sysdau. Ces déplacements motorisés étaient a priori plus importants sur le secteur eu égard à son caractère péri-urbain qui limite les déplacements en vélo et a fortiori à pied.

- Toujours en 1998, la proportion des déplacements directement liée au travail était globalement de 11 % (soit 3 % pour les artisans, professions libérales, VRP, etc..., et 8 % pour les autres catégories de travailleurs).

Ce chiffre de 11 % peut sembler proportionnellement faible, mais il se justifie pour les raisons suivantes :

- **il ne s'agit que du trajet « aller »**. Le retour du travail est en effet comptabilisé dans « retour domicile ». De ce fait, si l'on considère que les trajets de retour vers le domicile trouvent leur cause principale dans le fait d'être allé au travail (et ce, sans tenir compte des éventuelles autres activités réalisées en rentrant, **la proportion totale des trajets nécessaires pour travailler est de 22%**.
- Par ailleurs, la faible proportion relative des déplacements induits par le travail s'expliquent par le fait que la majeure partie des personnes ne rentre plus chez elle pour manger le midi et met à profit cette coupure de la mi-journée pour faire, des achats, ou toutes autres choses (sport, restaurant, rendez-vous divers, etc...qui sont dans ce cas comptabilisés dans « autre, loisirs, visites, accompagnement »).

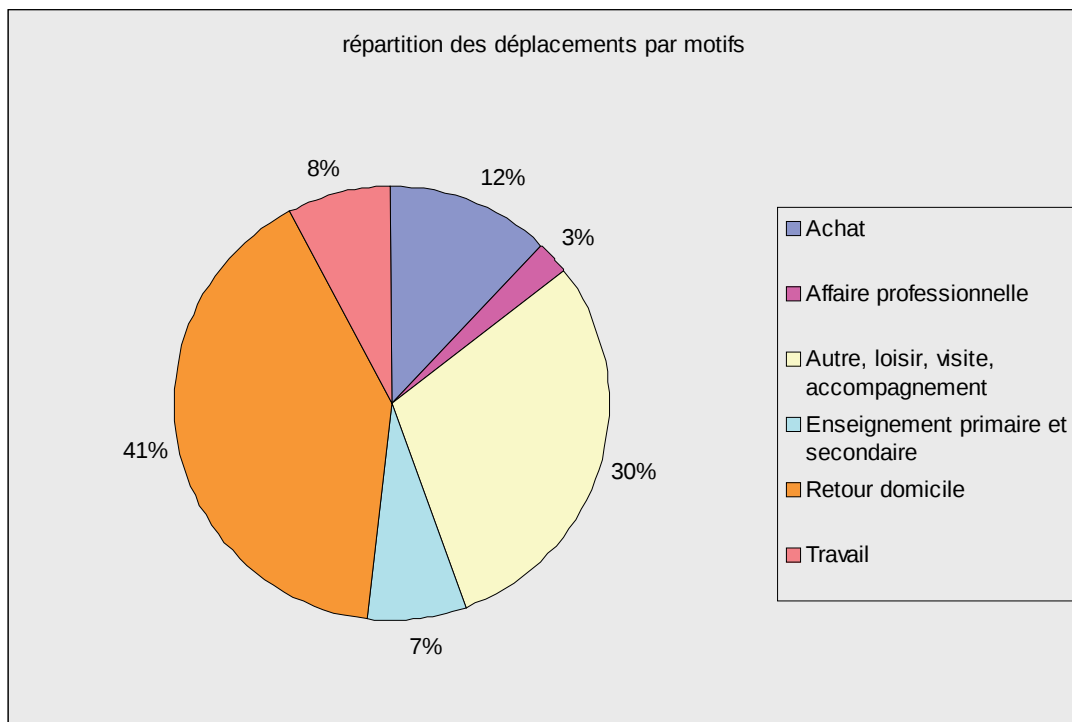
Le nombre de déplacements pour des motifs de loisirs, visites et accompagnement était important (soit 30 % du total).

17 | Ils permettent certes d'indiquer la fréquentation des voies mais ne renseignent en rien sur les destinations et habitudes de la population.

18 | Le périmètre d'investigation avait cependant été adapté afin de mieux tenir compte de certains sous-bassins de vie situés à cheval des limites du Sysdau.

5 | Les déplacements et les transports

La menée d'une nouvelle enquête ménage permettrait de mieux cerner la destination géographique de ces déplacements et ainsi, donner un éclairage sur les lieux exerçant la plus forte attraction sur les habitants de la communauté de communes.



Commentaire du graphique :

Les 8% de trajets liés au travail et 3% liés aux affaires professionnelles ne comptabilisent que les relations directes pour se rendre à son lieu d'emploi ou de rendez-vous sans avoir fait autre chose en chemin.

Les 12% de déplacements liés aux achats et 30% liés à d'autres motifs rassemblent notamment : un trajet effectué par des parents qui amènent les enfants à l'école (dans ce cas, si le parent continue son trajet vers son lieu de travail, la poursuite du trajet sera comptabilisée en « travail », soit deux déplacements en tout).

Les 41% de « retour domicile » tiennent à la fois compte des actifs qui rentrent directement chez eux et du retour direct des autres déplacements quel'en soit le motif.

Bilan

La part quasi exclusive des transport en voiture particulière et la congestion récurrente des infrastructures impose de s'interroger sur :

- **le devenir de l'A89 en termes de capacité, débits, ... en d'autre terme, faut-il lui donner un statut autoroutier ?**
- **la reconfiguration de l'échangeur n°26 (A89-rocade).**

5 | Les déplacements et les transports

5.3 | La desserte en transports collectifs est exclusivement assurée par le transport interurbain *Trans'gironde* et le transport ferroviaire

La communauté de communes ne bénéficie pas de transports urbains. Aujourd'hui la desserte du territoire n'est donc assurée que par le réseau de cars Interurbain Transgironde et le réseau ferroviaire.

5.3.1 | Des lignes de cars interurbains, peu performantes en terme d'offre mais un potentiel de clientèle important

3 lignes, commerciales et scolaires, desservent la communauté de communes du secteur de Saint Loubès:

- la ligne 301 Bordeaux - Libourne par St Loubès avec une majorité de scolaires
- la ligne 302 Bordeaux - Libourne par l'A89 avec une majorité de clients commerciaux
- la ligne 303 Bordeaux - Beychac et Cailleau avec une majorité de scolaires

Ces lignes sont identifiées comme des lignes structurantes dans la typologie du réseau *Trans'gironde* dont les caractéristiques « théoriques » sont les suivantes :

- lignes à destination de Bordeaux exclusivement ;
- une fréquence inférieure à 30 minutes en heure de pointe ;
- une bonne fréquentation ;
- peu de scolaires ;
- une majorité de migrations pendulaires domicile-travail ;
- une bonne vitesse commerciale... Dans les faits, la réalité est à nuancer.

Les lignes 301 et 302 sont parmi les plus fréquentées du réseau girondin. Entre 30 000 et 50 000 voyageurs ont ainsi été dénombrés entre septembre 2006 et avril 2007⁽¹⁹⁾.

Malgré tout, elles souffrent d'un temps de parcours bien trop long, dissuasif et peu concurrentiel de la voiture. Avec un meilleur niveau d'offre, elles pourraient donc capter une clientèle bien plus conséquente.

La ligne 303 Bordeaux – Beychac et Cailleau est elle très peu fréquentée (1000-5000 voyageurs, sources du CG33), quasi exclusivement par des scolaires.

Les temps de parcours très dissuasifs s'expliquent :

- d'une part, par la cohabitation des lignes 302 et 303 avec le trafic automobile sur l'A89 qui est quotidiennement bouchée entre Yvrac le Poteau et la rocade ;
- mais surtout par les changement récents de dessertes, imposés par la DDE sous des prétextes de sécurité des arrêts le long de l'axe autoroutier. Les cars quittent ainsi leur itinéraire principal pour « divaguer » au niveau de chaque échangeur. Or, outre l'allongement du temps les voyageurs perdent en confort à cause des innombrables manoeuvres.

19 | Source du CG33

5 | Les déplacements et les transports

Notons par ailleurs que le réseau de cars Trans'gironde a fait l'objet fin 2006 d'une restructuration et d'une amélioration de son offre :

- rabattement systématique de toutes les lignes vers le pôle d'échanges tramway situé en entrée d'agglomération (Buttinière) ;
- renforcement de l'offre en heures de pointe ;
- tarification est unique avec la carte Modalis, permettant de voyager sur les réseaux Transgironde et TBC avec un seul titre de transport. Cette intermodalité devra être confortée et développée.

Néanmoins, le rabattement des cars sur la Buttinière, par l'échangeur n°26, pose la question de sa configuration et de sa capacité à débiter un trafic quotidien important.

Bilan

Le transport interurbain a le mérite d'exister et présente des potentialités qu'il convient de développer afin de le rendre performant et plus attractif.

Reste cependant à :

- **améliorer la performance des cars en termes de vitesse commerciale et d'itinéraire**
- **prendre des mesures pertinentes d'exploitation des lignes de cars sur l'A89.**

5.3.2 | L'offre ferroviaire devient attractive mais reste à conforter

La communauté de communes est desservie par les gares de Saint Loubès (entièrement reconstruite récemment), Saint Sulpice-et-Cameyrac et Sainte Eulalie.

La ligne Ter Bordeaux – Libourne bénéficie d'une offre relativement développée, à hauteur de 10 services quotidiens, renforcée en heure de pointe.

Elle compte parmi les lignes les plus fréquentées du réseau girondin, empruntée principalement par les actifs travaillant dans l'agglomération de Bordeaux ou le Libournais.

En revanche, l'axe Bordeaux – Saint Mariens présente une offre très limitée, calée exclusivement sur les migrations pendulaires et le rythme des scolaires (2 services quotidiens Bordeaux-Ste Eulalie, 3 services en sens inverse).

D'une manière générale et en particulier sur l'axe Bordeaux- Libourne, le recours au transport ferroviaire est en constante augmentation.

Considéré comme l'un des grands transports de demain en tant que transport « durable », le conseil Régional d'Aquitaine entend l'exploiter au maximum et l'optimiser globalement par le renforcement de l'offre, la création potentielle de nouveaux arrêts et le rabattement des modes de transports.

5 | Les déplacements et les transports

Seules trois communes sur les 6 sont potentiellement intéressées par le rail dans la mesure où Beychac-et-Cailleau, Montussan et Yvrac sont trop éloignées des lignes et bénéficient parallèlement d'une bonne desserte par l'A89 plus le tramway à la Buttinière.

Bilan

Le TER est certes en voie de développement mais ne peut constituer la panacée en matière d'offre de transport local vers la CUB.

Il convient dès lors de s'interroger sur :

- la stratégie de développement du Ter ?
- la politique de rabattement des modes vers les gares ?
- la possibilité de créer de nouveaux arrêts ? Et où ?
- la mise en place d'un transport ferroviaire périurbain novateur.



6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

6.1 | Les enjeux en matière de démographie et d'organisation de l'habitat

6.1.1 | Les projections démographiques

La communauté de communes du secteur de Saint Loubès est soumise à l'influence directe de la Communauté Urbaine de Bordeaux dont une part significative des ménages souhaitant accéder à la propriété migre sur les territoires périphériques faute de trouver sur place une offre satisfaisante en absence de politique volontariste de densification du cœur de l'agglomération.

Dans ce cadre, les municipalités de la communauté de communes entendent rester maître de leur évolution démographique et souhaitent la calibrer à l'aune de leurs moyens financiers et seuil d'acceptabilité des milieux naturels, agricoles et des populations en place.

⇒ **Ainsi, considérés à l'échelle de la communauté de communes les taux de croissance envisagés pour la prochaine décennie sont inférieure à ceux inscrits dans le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001 pour le secteur de l'Entre-deux-Mers ; soit une fourchette comprise entre 0,85 et 1,33 d'augmentation annuelle pour ce dernier contre des projets locaux établis entre 0,5 et 1,15 par an.**

Commune de Beychac-et-Cailleau : Bénéficiant d'équipements publics de qualité (écoles, bibliothèque, culture), la municipalité prévoit de maintenir une dynamique démographique significative pour atteindre près de 2.100 habitants en 2010 (notamment grâce aux opérations envisagées au niveau du bourg de Cailleau) et 2.400 en 2020 (soit un taux de croissance annuelle de 1.6%).

Commune de Montussan : Au-delà des opérations en cours et envisagées pour les trois prochaines années, la municipalité entend réguler le futur développement de la commune à moins de 1% par an pour rester en deçà des 3.000 habitants à l'horizon 2020. Il s'agit de se caler sur les capacités actuelles des équipements scolaires.

Commune de Sainte Eulalie : Le projet ANRU devant mobiliser une part significative des finances communales pour la prochaine décennie, la municipalité envisage son développement démographique en fonction des équipements publics actuellement existants.

Elle entend ainsi rester en deçà du seuil des 5.000 habitants à l'horizon 2020 en adoptant un taux de croissance annuel d'environ 0.5% à 0.8%.

Commune de Saint Sulpice-et-Cameyrac : Dans un esprit de maintien des équilibres actuels (population, cadre de vie, équipements...) la municipalité cale son taux de croissance démographique sur une base d'environ 1% par an, soit un taux moyen par rapport à ceux constatés sur la période 1990-1999 (1.24%) et la période 1999-2007 (0.89%).

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

La population communale atteindrait ainsi 4 800 habitants à l'orée 2020.

Commune de Saint Loubès : La commune s'inscrit pleinement dans la problématique de la croissance du parc de logement inhérent à l'obligation légale de conforter le nombre de logements locatifs sociaux pour respecter l'article 55 de la loi SRU.

Elle a ainsi obligation de construire une vingtaine de logements sociaux par an pour la prochaine décennie. Ces programmes étant nécessairement couplés⁽²⁰⁾ à des logements destinés à l'accession ou autres produits susceptibles de conforter les bilans financiers globaux des opérations. Ainsi, en tenant compte des projets privés diffus, le parc résidentiel de St Loubès sera par conséquent conforté selon un rythme supérieure ou égale à 1%.

Corollaire de cette obligation, la population communale devrait atteindre les 8 700 habitants à l'horizon 2020.

Commune d'Yvrac : Au-delà des opérations en cours sur le secteur du Flaman qui devrait atteindre sa pleine capacité en 2012 et permettra à la commune d'offrir une typologie d'habitat plus variée (en particulier du locatif social), la municipalité souhaite adopter un taux de croissance démographique de l'ordre de 0.5% par an à l'horizon 2020, soit moindre que celui constaté depuis 1999 (environ 0,9%).

Ce taux situera a priori la commune à un seuil de 2750 habitants en 2020.

La commune souhaite parallèlement disposer d'un parc de logements permettant d'offrir une diversité de produit (en particulier locatif) seule susceptible d'accueillir une population diversifiée (générations, revenus...) et ainsi tendre vers une pyramide des âges optimale.

Bilan

Chaque municipalité définit ses perspectives démographiques à l'aune de ses capacités : équipements publics (saturés ou largement dimensionnés), financements disponibles, capacité d'accueil de son territoire (agriculture et acceptation sociale des populations résidentes...).

⇒ Considérée à l'échelle de la communauté de communes, la population totale escomptée à l'horizon 2020 **devrait s'élever à environ 26.400 habitants**(contre 23.240 en 2007/2008), **soit un taux moyen de croissance annuelle de 0,99%.**

6.1.2 | L'organisation territoriale et l'offre en matière d'habitat

Chacune des 6 municipalités de la communauté de communes entend privilégier le développement immobilier futur au niveau des bourgs ou abords immédiats.

Cet objectif est guidé par :

- un souci de rationalisation des équipements existants ;

20 | Dans une proportion moyenne de 70% de locatif social pour 30% autres.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

- le souhait d'offrir un développement plus centré permettant ainsi de diminuer la part des déplacements motorisés pour certains besoins (écoles, commerces de récurrence quotidienne) ;
- la nécessité d'offrir des pôles urbains significatifs dans le cadre d'une meilleure organisation des transports en commun (nouvelles centralités autour des gares par exemple) ;
- la volonté de maintenir une forme traditionnelle de l'ordre bâti des bourgs (formes plutôt compactes) ;
- un meilleur respect des espaces naturels et en particuliers viticoles qui bénéficieront ainsi d'un meilleur traitement des interfaces avec des zones urbanisées mieux organisées.

Les municipalités souhaitent ainsi promouvoir une production plus diversifiée offrant des densités différenciées et permettant d'optimiser au mieux le parcellaire diffus des bourgs : maisons de villes, pavillons sur des terrains plus réduits que ceux actuellement constatés afin de limiter la charge foncière, etc...

Des petits collectifs en mimétisme des volumes d'ores et déjà existants peuvent par ailleurs être privilégiés sur certaines polarités (type gares, polarités commerciales).

⇒ **Si les municipalités souhaitent parallèlement maintenir les efforts engagés ces dernières années pour impulser une meilleure diversification de l'habitat ; reste que cette volonté est totalement dépendante des financements accordés par l'Etat en la matière.**

La nécessaire diversification de l'offre en logement, couplée avec le maintien des capacités de construction, résulte des préoccupations suivantes :

Une attractivité optimale du territoire vis à vis des entreprises

Toute défaillance en la matière entraîne :

- des difficultés de recrutement, d'implantation et de développement des entreprises ;
- une offre de commerce et de services aux particuliers et aux entreprises insuffisante dans la mesure où les prospects (les habitants) ne sont pas assez diversifiés ;
- l'évasion de certains actifs et en particulier les plus jeunes,
- une dépendance du territoire... et en l'occurrence vis à vis de la CUB.

La nécessité de maintenir un équilibre social et démographique

Toute défaillance en la matière provoque :

- des parcours résidentiels contraints (localisation, type de logement mal adapté), budget et taux d'effort trop important (problématique médiatiquement en vogue du pouvoir d'achat!!!) ;

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

- une mobilité résidentielle descendante accompagnée d'un sentiment de relégation sociale et/ou de cohabitation forcée ; voire une exclusion des ménages les plus pauvres dans la mesure où la pression sur le parc immobilier peut à terme provoquer une hausse des prix accessibles par les seules classes plus aisées.

La volonté de préserver le cadre de vie locale grâce à la mise en œuvre d'opération d'aménagement mieux maîtrisées, ou à minima mieux négociées

Toute défaillance en la matière entraînent :

- un développement urbain mal maîtrisé ,
- le mitage des paysages et d'une filière économique locale substantielle, à savoir la viticulture ;
- la perte d'identité du territoire qui se transformerait de façon banale ;
- la pollution des milieux naturels et agricoles.

6.2 | Les enjeux en matière de développement économique

S'il est de plus en plus illusoire de penser que dans le cadre d'une société ouverte à la libre concurrence, le développement économique se décrète, reste cependant à prévoir et à anticiper... du moins autant que faire se peut en cette période économique quelque peu troublée.

6.2.1 | Certaines zones d'activités anciennes doivent faire l'objet d'une attention particulière pour bénéficier d'une meilleure attractivité

• Principal foyer d'emploi de la communauté de communes, la zone d'activité de La Lande est confrontée à deux risques :

- certaines entreprises sont sur des marchés dont la production est délocalisable (France ou autres) ;
- elle semble pâtir d'une absence d'économie présentielle directement tournée vers les salariés employés sur place. En d'autres termes, il semble nécessaire « d'humaniser » la zone et de tisser de meilleurs liens avec le bourg de Saint Loubès.

• La zone d'activité d'Yvrac *Grand Chemin* gagnerait quant à elle à faire l'objet d'une qualification paysagère. Cette action est d'autant plus opportune que la commune ne souhaite ni étendre la zone existante ni en créer une nouvelle.

• Cette préoccupation paysagère concerne d'ailleurs l'ensemble des zones d'activités, en particulier au droit des échangeurs et le long de l'A89.

6.2.2 | La polarité commerciale de *Grand Tour*

Cet ensemble bénéficie de projet de renforcement de son offre (restructuration du Bâti-Leclerc sis à proximité relative, création de nouvelles surfaces commerciales et nouveaux aménagements paysagers) lui permettant de parer les éventuels effets

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

de la future montée en puissance du pôle commercial de Saint André-de-Cubzac et futur Village des marques adjacent.

L'offre de service doit ainsi être optimisée ; notamment par une amélioration des accès :

- accès routier, en particulier par l'A10 depuis le sud ;
- accès en transport en commun avec la création d'un véritable pôle intermodal (dont la relocalisation de l'actuel gare TER au droit du centre commercial, sur le site des Ruaults).

6.2.3 | Les emplois offerts localement sont moins rémunérateurs que la moyenne girondine.

Toute amélioration en la matière passe par l'accueil d'activité à plus forte valeur ajoutée.

⇒ Reste que :

- les principales zones d'activités locales sont pleines ou en voie de l'être à court-moyen terme et que les protections agricoles rendent toute extension notable difficile ;
- les entreprises considèrent plus la communauté de communes à l'aune de son accessibilité logistique plutôt que de son potentiel en matière de développement tertiaire ;
- limitrophe à la CUB, le territoire doit tenir compte des vastes zones franches urbaines qui couvrent une large partie de la rive droite.

Par conséquent, la communauté de communes gagnerait à travailler de façon plus étroite avec la CUB, et en particulier par le biais de « Hauts de Garonne développement » qui constitue un outil de mise en réseau des acteurs locaux et d'accompagnement à la création et au développement d'entreprises sur la rive droite.

A titre d'exemples, il peut notamment s'agir de l'implantation d'une pépinière d'entreprise hors CUB et d'anticiper la saturation (déjà perceptible) des zones franches.

6.2.4 | Les emplois « productifs » doivent être complétés par une offre plus significative d'emplois « résidentiels »

Rappel : la communauté de communes, et en particulier les communes de Saint Loubès et Yvrac disposent d'un taux d'emplois productifs nettement supérieur à la moyenne départementale (80% à 75% contre 45%).

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

Quand bien même ces emplois se caractérisent souvent par une rémunération moyenne plutôt faible, les élus souhaitent œuvrer au développement des emplois résidentiels afin d'offrir un marché plus diversifié à la population.

Ces emplois permettent en effet :

- d'étoffer l'offre de service à destination de la population (voire employés des entreprises locales) ;
- de rapprocher une part non négligeable des travailleurs de leur domicile dans la mesure où une partie de l'offre concerne des postes sans qualification particulière et susceptibles d'être pourvus localement ;
- d'offrir des débouchés à des personnes peu qualifiées et/ou ayant des difficultés à se déplacer.

6.2.5 | Les entreprises cherchent à réduire leurs coûts et bénéficier d'une bonne image

Dans leur immense majorité, les entreprises veillent à réduire leurs coûts de fonctionnement et sont entre autres particulièrement attentives aux différentes taxes locales.

Ce sont surtout les PME (artisans, services à la personnes) facilement délocalisables d'une commune à l'autre qui sont concernées. En revanche, les entreprises plus importantes, privilégieront notamment :

- les accès routiers aisés ;
- l'offre foncière ;
- la qualité des lieux (paysagement des zones d'activité...) ;
- l'offre immobilière susceptible d'attirer les salariés (notamment certains cadres aux profils techniques recherchés)
- les équipements et services publics ;
- les emplois de proximité de type aide à la personne, profession de santé etc... qui constituent une plus-value pour certains employés....

⇒ Dans ce cadre, la communauté de communes doit d'une part maîtriser sa fiscalité et d'autre part faire des efforts pour mieux diversifier l'offre locale en logement, services à la population et requalifier les zones d'activités les plus anciennes.

Cependant:

- le second objectif relève de la compétence des élus locaux, quoi qu'il y ait largement soumis aux aléas des migrations résidentielles issues de la CUB qui pâtit d'un large déficit de son offre résidentielle (tant en quantité qu'en qualité) ;
- en revanche, la maîtrise de la fiscalité locale dépend aussi des dispositions prises au niveau national (décentralisation) et de la concurrence de dispositifs fiscaux tels que les Zones Franches Urbaines.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

6.3 | Les enjeux en matière de déplacements et de transports

Rappel :

Les chapitres 5.1 et 5.2 de l'étude montrent que les déplacements liés au travail représentent peu ou prou ¼ des déplacements totaux.

Par ailleurs, on observe une forte mobilité des entreprises tertiaires qui raisonnent en fonction des avantages comparatifs qu'elles peuvent tirer de leur localisation (coût du foncier, recherche d'un effet vitrine, proximité des infrastructures de transports). D'autre part, les ménages sont eux aussi plus mobiles car soumis à des trajectoires professionnelles moins linéaires qu'auparavant et à des situations familiales plus mouvantes.

⇒ **Ainsi, vouloir réduire les déplacements liés à l'emploi semble illusoire. Il convient en revanche d'organiser l'offre de transport en commun afin de capter une part significative des véhicules particulier.**

La priorité en la matière doit être accordée à l'optimisation des infrastructures existantes telles que les voies ferrées, autoroutes A10 et plus particulièrement l'A89.

6.3.1 | Améliorer significativement la performance du transport inter-urbain

⇒ **La priorité, en la matière consiste à réduire les temps de parcours.**

Plusieurs mesures sont envisageables :

- **L'aménagement d'un site propre dédié aux cars sur les tronçons chargés de l'A89 (en particulier entre le Poteau d'Yvrac et la rocade, voire Buttinière)** en utilisant la bande d'arrêt d'urgence.

Des expérimentations innovantes sont actuellement à l'œuvre sur Grenoble : à l'initiative du Conseil Général de l'Isère, la bande d'arrêt d'urgence a été aménagée en voie réservée aux transports en commun (cars) sur un tronçon de 4 kilomètres de l'A48 Lyon - Grenoble. Ce dispositif offre des temps de parcours et des horaires garantis.

La circulation des cars y est autorisée uniquement aux heures de forte affluence et lorsque la vitesse moyenne des automobilistes est inférieure à 50km/h. Une nouvelle signalisation routière est alors mise en place.

En plus de proposer une offre fiable, ce système offre une solution de transports collectifs peu coûteuse (environ 1,5 millions euros par kilomètre, soit 20 fois moins cher qu'une ligne de tram ou de train).

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

La portion de l'A89, à partir du poteau d'Yvrac vers Bordeaux semble réunir toutes les conditions nécessaires pour que de tels aménagements soient étudiés.

- **La modification de l'itinéraire de la ligne 302**, qui emprunterait uniquement la l'A89 et proposerait des arrêts seulement sur celle ci. Les dessertes locales aux droits des échangeurs, rallongeant les temps de parcours, seraient ainsi supprimées. Cela implique que des travaux d'aménagement de voirie et de sécurisation des arrêts soient réalisés, dans le cadre d'une reconfiguration plus globale de la majeure partie des échangeurs.

En complément, des possibilités de rabattement des automobilistes vers les échangeurs de l'A89 et vers ces arrêts de cars peuvent être créées par l'aménagement de parcs relais; La communauté de communes compte 6 échangeurs sur son territoire. Reste à étudier ceux qui peuvent accueillir de tels par relais en concertation avec la communauté de communes des Coteaux bordelais.

- **Favoriser les conditions de rabattement des cars vers le pôle intermodal de la Buttinière** (pôle d'échanges tramway et parc relai déjà en vigueur aujourd'hui, mais confronté à la congestion des réseaux routiers) par l'aménagement de sites propres aménagés ponctuellement en entrée d'agglomération (au niveau du franchissement de la rocade et en intra rocade) par exemple.

6.3.2 | Établir un niveau de service des transports inter-urbains plus fréquent et plus régulier, calé sur les besoins réels de déplacements

En terme de niveau d'offre, il conviendra de renforcer l'offre des lignes structurantes, en particulier aux heures de forte affluence du matin et du soir, utilisées en majorité par les migrants pendulaires.

Le maintien d'une offre de qualité devra également être prévue en heures creuses pour les motifs de déplacements autres que le travail ou l'école (achats, loisirs, ...).

En terme de desserte, des réflexions pourraient être menées afin de développer des solutions de transports comme le covoiturage et le transport à la demande (déjà assuré par le Conseil Général avec le Plan de déplacements de proximité) en complément des lignes structurantes de cars. Il s'agit là de répondre aux besoins de déplacements de proximité.

Il conviendrait enfin de :

- mettre en place une information intermodale et multimodale des voyageurs en liens avec les autres moyens de transports (CUB et Ter) ;
- poursuivre la politique d'harmonisation tarifaire entre les Autorités Organisatrices de Transports, en particulier pour la chaîne de déplacements cars-trains avec la mise en place d'une gamme tarifaire unique en Gironde.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

6.3.3 | En complémentarité des cars interurbains, optimiser le transport ferroviaire régional

⇒ Il convient de profiter de la future LGV (2016-2020) qui, en libérant de nombreux sillons sur la voie actuelle permettra de renforcer les liaisons Ter inter – cités de Gironde.

• Quelques pistes de réflexion

Créer de nouveaux arrêts/gares ferroviaires potentiels dans une logique de rabattement systématique de tous les modes (automobiles et transports collectifs) vers le train.

C'est notamment le cas de la gare de Sainte Eulalie dont la situation et les caractéristiques actuelles n'augurent aucune viabilité à venir en terme de fréquentation.

Cette gare doit être conçue en symbiose du pôle commercial Grand Tour afin d'optimiser son usage en tant que véritable pôle intermodal au niveau de l'échangeur autoroutier et du quartier des Ruaults.

Une autre gare pourrait par ailleurs être créée au niveau de Lormont-Archevêque afin de faciliter les échanges avec la CUB.

• Développer **un mode ferroviaire périurbain performant de type tram-train adapté à la desserte des territoires organisés en chapelet** comme c'est le cas de la communauté de communes. Un tel dessein permettrait parallèlement de développer de nouveaux arrêts (Saint Loubès La Lande?)

⇒ Quels que soient les projets retenus, les arrêts et gares, existants et potentiels, devront être le support d'une urbanisation prioritaire mêlant toutes les fonctions de centralités urbaines (parcs relais bien dimensionnés, stationnement sécurisé des deux roues, stationnement des transports en commun, cheminements piétons, densités bâties à proximité immédiate, commerces de proximité....

6.3.4 | La mise en place d'une Autorité Organisatrice des Transport transcendant les limites de la CUB

La majeure partie des déplacements extérieurs de la communauté de communes s'effectuant à destination de la CUB, **se pose dès lors la question de l'adéquation entre l'actuel périmètre de transport urbain bordelais qui reste limité à la stricte enveloppe territoriale de la CUB, et le bassin de vie pertinent de l'aire métropolitaine bordelaise**

Un tel élargissement permettrait de mieux associer les différentes collectivités locales (en l'occurrence les EPCI) à la mise en œuvre de systèmes de transports cohérents et pertinents.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

La gestion du développement à venir de l'aire métropolitaine doit tenir compte de la réalité des déplacements quotidiens et non plus seulement de la géographie des limites administratives.

La seule existence du Sysdau (syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise) d'une part, et la compétence transport du département de la Gironde pour le hors CUB d'autre part, ne suffisent plus.

A l'instar d'autres grandes agglomérations françaises telle que Lyon, Toulouse..., il convient ainsi de mettre en place des instances ayant pleine compétence en matière de transport et surtout des moyens financiers mutualisés (versement transport notamment). **Une Autorité Organisatrice des Transport devrait ainsi être créée à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, dans un cadre, de type syndicat mixte qui reste cependant à définir**

Dans cet optique, la communauté de communes de Saint Loubès pourrait par exemple bénéficier d'un réseau de transport urbain continu et pâtirait moins des nombreuses correspondances (passage d'un mode de transport à un autre), qui demeurent très dissuasives de l'usage des transports en commun.

Sainte Eulalie pourrait ainsi retrouver la ligne TBC qui la desservait par l'avenue d'Aquitaine (service suspendu faute d'accord de co-financement), **voire bénéficier d'un prolongement de la ligne de TCSP desservant Carbon-Blanc bouclée sur une future gare TER des Ruaults et le centre commercial *Grand Tour*.**

L'instauration d'un tram-train serait par ailleurs facilitée.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

6.4 | Les enjeux en matière d'environnement

Outre la nécessité de promouvoir une société moins consommatrice en énergies et dégageant moins de gaz à effet de serre (qui constitue un objectif commun à toute société humaine et ne présente par conséquent pas une originalité propre à la communauté de communes de Saint Loubès), la prise en compte de l'environnement local dans le cadre du SCOT peut être déclinée de la façon suivante :

- Une meilleure appréhension de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des milieux naturels ;
- la prise en compte de la viticulture locale ;
- Une meilleure prise en compte des risques naturels.

6.4.1 | Une meilleure appréhension de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des milieux naturels

- **Établir un cadre qualitatif des possibilités d'extension des surfaces agricoles et de gestion « écologique » de certaines filières existantes.**

🌾 L'agriculture de l'aire métropolitaine bordelaise souffre certes de la pression urbaine, mais elle provoque parallèlement des dysfonctionnements notoires sur l'environnement (en particulier les zones humides...).

L'actuel contexte de sous production céréalière à l'échelle mondiale, la révision globale de la PAC prévue en 2013 et les nouvelles bio-énergies, amènent à s'interroger sur l'éventuel développement des surfaces emblavées.

Les agriculteurs apprécient plus particulièrement les zones humides (lit majeurs des fleuves) pour développer les cultures céréalières intensives. Or, ce sont ces milieux qui sont les plus riches et fragiles et toute atteinte à leur intégrité constitue une perte patrimoniale irréversible.

⇒ A ce jour et comme précisé en partie 1 de l'étude, la zone humide de la Dordogne reste relativement préservée, reste que dans le cadre rappelé ci-avant, 'il convient de se prémunir de l'avenir.

Il conviendrait ainsi de mieux cadrer, voire tout simplement interdire le développement des cultures nécessitant des aménagements en lits majeurs des fleuves, y compris les labours (destruction de la tourbe) ou autres sites naturel patrimonial recensé.

- **Ne plus considérer les espaces naturels « banals » comme portion congrue et les valoriser par une fonction de régulation hydraulique, climatique, stockage de carbone...**

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

🌿 les espaces ruraux banals sont souvent considérés comme une simple réserve foncière à long terme sans préjuger des fonctions essentielles qu'ils peuvent revêtir.

⇒ le futur SCOT devra mieux préciser le rôle de ces ensembles, et en particulier dans le cadre de :

- la trame verte et bleue (cf enjeu suivant) ;
- le besoin de limiter les phénomènes climatiques extrêmes. (régulations des crues fluvio-maritimes comme pluviales, rôle de régulation thermique et « puits de carbone » des forêts...)

• Assurer une trame des continuités écologiques fine et viable à l'échelle locale et supra métropolitaine.

🌿 de nombreuses continuités des milieux naturels sont altérées. Certaines ont disparu et ne permettent plus les échanges indispensables à la faune.... mais aussi à la flore.

⇒ les continuités majeures locales doivent être protégées (voire reconstituées pour partie).

Sur la communauté de communes, une attention particulière doit ainsi être portée sur les vallées de la Laurence, du Gestas et du Guâ.

Les grands espaces viticoles devront aussi faire l'objet d'une approche circonstanciée afin de retisser, voire restaurer certaines continuités secondaires

• Limiter la pollution des milieux naturels

🌿 les intrants utilisés pour la viticulture locale, les rejets des eaux pluviales souvent traitées de façon imparfaite et les stations d'épurations d'eaux usées défaillantes constituent une des principales sources de pollution et de perte de la biodiversité.

⇒ le SCOT devra instaurer des règles strictes sur l'instauration de périmètres « tampons » entre les espaces les plus sensibles et certaines fonctions nuisibles (urbanisation, agriculture...) ;

Par ailleurs, la commune de Sainte Eulalie doit rapidement clarifier les conditions à venir du traitement de ces eaux usées. Elles sont en effet actuellement traitées par convention pluri-annuelle sur la station d'épuration d'Ambarès-et-lagrange, or, le contrat expire d'ici peu.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

6.4.2 | La prise en compte de la viticulture locale

- **Façonner de meilleurs espaces de contact entre les terres exploitées et les espaces périurbanisés afin de maintenir de bonnes conditions d'exploitation.**

☀ la partie 2 de l'étude a démontré qu'une partie des terroirs viticoles pâti de la prégnance urbaine.

⇒ les travaux de révision du SCOT devront plus particulièrement porter sur :

- le devenir effectif de certaines parcelles sanctuarisées trop « enkystées » et/ou gênées par l'urbanisation ;
- les formes urbaines acceptées dans les espaces situés au contact immédiat des terres agricoles et les outils de contrôle qualité solutions.

- **Parer les éventuels effets d'une trop forte spécialisation de l'agriculture locale et instiller une meilleure diversité des productions.**

☀ l'agriculture locale repose la seule viticulture.

Or, la partie 2 de l'étude a exposé les difficultés actuellement subies par cette filière.

Les effets de cette spécialisation ne sont pas simplement économiques : ils provoquent aussi des dysfonctionnement sur le milieu naturel (traitements chimiques spécifiques concentrés sur les mêmes secteurs, apports d'intrans)⁽²¹⁾ et la faune (absence de diversité des milieux).

⇒ Le SCOT devra comporter des principes de développement permettant de :

- nuancer certains affichages du schéma directeur de 2001 dans la mesure où les terrains sanctuarisés doivent être considérés comme des terroirs agricoles et non plus simplement comme exclusivement viticoles afin de promouvoir une meilleure mixité des productions ;
- préciser que les éventuels arrachages de vignes (primes ou fin d'activité) et friches existantes pourraient être mis à profit pour développer d'autre type d'agriculture, et notamment le maraîchage pour le marché local(cf enjeu suivant) ;
- rappeler les effets des changements climatiques sur certaines productions (quid de la qualité des crus viticoles en période très chaude ?).

- **Ré-instiller le maraîchage sur l'aire métropolitaine**

☀ La culture légumière recensée sur l'Entre-deux-mers en 1979 (soit 88 hectares répartis sur 223 exploitations) a aujourd'hui disparu.

Ce mouvement est général à l'ensemble de l'aire métropolitaine excepté sur la vallée de la Jalle de Blanquefort.

21 | On note cependant une meilleure prise de conscience des enjeux environnement de la part du monde agricole qui tend à changer radicalement une partie de ces habitudes de travail au profit de méthodes raisonnées (en particulier pour la viticulture).

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

⇒ Afin d'impulser une nouvelle diversité des fonctions agricoles et de développer l'offre locale vivrière⁽²²⁾, le SCOT devra prendre les dispositions permettant de promouvoir une telle activité, y compris dans des espaces périurbains, sous condition de mise en place de structures permettant de promouvoir les productions de niche (Bio, AMAP, **jardins familiaux...**), voire de les subventionner partiellement (dans le cadre de contrats spécifiques – PAEN...)⁽²³⁾ en respect des règles de la libre concurrence et de la PAC.

• Reconsidérer pour partie la rigidité du système actuel de « sanctuarisation ».

☀ des études menées par la Chambre Régionale d'Industrie et de Commerce dévoilent que sur l'aire métropolitaine bordelaise, certaines entreprises viticoles ont disparu pendant la crise viti-vinicole (2001-2008...) faute de disposer d'une trésorerie suffisante.

Or, la vente de quelques arpents de la propriété en vue de l'urbaniser aurait constitué un répit.

Démarche exemplaire, la sanctuarisation des terroirs viticoles de l'aire métropolitaine bordelaise résulte d'une étroite collaboration tissée entre les élus locaux et le monde viticole à la fin des années 1990 qui s'inscrivaient dans un cycle d'euphorie financière de la filière viti-vinicole bordelaise et plus largement mondiale.

Le Sysdau a conçu l'application de cette démarche dans le cadre du principe de compatibilité entre les plans graphiques du SCOT1 et une déclinaison locale au niveau des PLU.

Or, si ce principe a permis de tenir compte des nécessaires mises à jour des protections au niveau de quelques parcelles, reste que la perspective à 20 ans du document ne permettait pas de tenir compte de l'évolution de l'activité viticole.

Or, si collectivement, le monde viticole milite pour une sanctuarisation forte et volontaire des terroirs, il n'en demeure pas moins que des entreprises viticoles peinent à se maintenir à flot du fait de la crise viticole subie depuis 2000, voire tout simplement à trouver des acquéreurs lors des cessations d'activités.

⇒ Dans ce cadre, il semble louable de s'interroger sur les modalités permettant d'instiller une once de souplesse dans la gestion des terroirs sanctuarisés.

Ainsi, le SCOT ne pourrait-il pas définir au sein des terroirs viticoles sanctuarisés des espaces pouvant être ponctuellement ouverts à des opérations d'aménagement ?

Ces sites, strictement limités :

- pourraient être graphiquement délimités en fonction de leur proximité aux bourgs, VRD, qualités des terroirs... avec accord des élus et du monde viticole.
- ne seraient aménageables qu'après accord du Sysdau (sous saisine des élus constatant d'éventuelles difficultés économiques des viticulteurs concernés) et révision du PLU.

22 | Le transport sur les distances plus courte pollue moins...

23 | hors jardins ouvriers.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

Une telle perspective permettrait d'insuffler une dose de pragmatisme dans un schéma de cohérence à 20 ans qui, nécessairement, ne peut tenir compte de tous les aléas économiques et/ou changement sociaux.

Nota:

Si un tel objectif était retenu dans le cadre du futur SCOT, il devra prioritairement être considéré en fonction des objectifs démographiques et des capacités financières des communes. Il convient en effet de parer tout risque de pression supplémentaire d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains sur une commune ne souhaitant pas, ou n'ayant pas les moyens de se développer. Ste Eulalie constitue un exemple en la matière.

6.4.3 | Une meilleure prise en compte des risques naturels et des nuisances

Si la protection des biens et des personnes contre les aléas fluvio-maritimes de la Dordogne restent une des principales préoccupations des élus locaux, ces derniers considèrent cependant que les dispositions prises dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en Septembre 2001 ne tiennent pas compte de la réalité locale et sont trop restrictives :

- non prise en compte des dispositifs de protections (digues) renforcés et rehaussés par la commune de St loubès pour définir l'aléa ;
- prise en considération insuffisantes des constructions existantes, en particulier en regard des possibilités trop restrictives d'évolution du bâti.

Par conséquent, les élus locaux réitèrent leur volonté de reconsidérer les dispositions de l'actuel schéma directeur et entendent bénéficier d'une meilleure prise en compte de leurs besoins dans le cadre du futur SCOT métropolitain.

Parallèlement :

- l'impact des grandes infrastructures de transports telles que l'A10, l'A89 et les voies de chemin de fer doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'augmentation attendue de leur fréquentation (dispositifs de protection contre le bruit notamment).
- le territoire est traversé par des lignes électriques à très haute tension (200 à 400 KV) dont les nuisances doivent être prises en compte dans l'organisation urbaine du territoire afin de ne pas exposer de populations supplémentaires. Les abords des lignes gagneraient ainsi à être réservés à des usages autres que résidentiels.

6.4.4 | Une meilleure valorisation de la Dordogne

La Dordogne est couverte par un établissement public territorial inter-départemental⁽²⁴⁾ chargé de l'animation et de la coordination des projets de gestion et de protection de l'environnement de son bassin versant.

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

Cet établissement travaille entre autres en relation étroite avec l'agence de l'eau, les départements et, plus récemment, les Pays. Il intervient principalement sur les thèmes suivants :

- la restauration des poissons migrateurs (esturgeons, aloses, lamproies, anguilles...),
- la qualité des eaux,
- le débit des eaux (en relation avec les barrages hydro-électriques),
- la gestion des milieux naturels,
- l'aménagement,
- la lutte contre les inondations,
- le tourisme, etc...

Sur ces deux derniers domaines de compétence, il convient de préciser que :

- En 1999, un schéma d'aménagement des berges a été réalisé sur la partie de la basse Dordogne soumise à l'influence des marées (aval de Castillon la Bataille). Ce schéma a identifié les sites prioritaires d'intervention et proposé des techniques de protections à base de génie végétal en remplacement des protections lourdes dont le coût élevé empêche le plus souvent leur mise en œuvre.

Ce schéma s'est parallèlement attaché à poursuivre des objectifs de coordination et d'intégration visant la mise en place d'actions de gestion et d'aménagement des berges, dont le coût devra demeurer à la mesure des contraintes et des enjeux ; l'intégration environnementale des projets existants de valorisation touristique en terme de navigation, d'histoire, de chemins, la préservation d'espaces naturels et paysagers, sur un tronçon de rivière inscrit en « Natura 2000 ».

⇒ Ces données en compte dans les desseins de développement des espaces limitrophes de la Dordogne afin de garantir la nécessaire cohérence imposée en la matière.

- Une étude de marketing touristique a été réalisée sur le bassin en 2003 et devait faire l'objet d'une déclinaison plus fine courant 2006-2008 sur la portion comprise entre la confluence avec la Garonne et la Vézère.

⇒ Il conviendra de tenir éventuellement compte de cette étude dans le cadre de la définition de certaines idées de développement touristique du fleuve.

- La Communauté urbaine de Bordeaux mène quant à elle, un projet de reconquête et de revalorisation des berges de la Garonne et de la Dordogne comprises sur son territoire (« Plan Garonne »).

6 | Les enjeux de développement du territoire de la communauté de communes et les pistes d'actions

Ce projet vise les trois principaux enjeux suivants sur le lit majeur des deux fleuves :

Protection

- contre les nuisances anthropiques,
- du patrimoine naturel (ZNIEEF, ZICO, zones humides, sites inscrits...),
- du bâti ancien.

Réhabilitation des bords de rivières (berges urbaines, berges végétales et berges industrielles...).

Développement des activités touristiques, et, pour ce qui concerne exclusivement la Dordogne :

- créer des cheminements doux le long des berges et à travers les zones humides afin de constituer un réseau d'agglomération qui gagnerait à être prolongé en dehors de la seule CUB. Ces cheminements sont d'autant plus stratégiques, que, en l'état actuel des compétences de la CUB, il s'agit des seules actions finançables directement par cette dernière qui pourraient par conséquent être réalisées à moyen terme.
- s'appuyer sur les zones humides des marais de la presqu'île d'Ambès en y améliorant notamment l'aménagement des sites de « Cante-frêne » (Ambès) et de « La Blanche » (Ambarès-et-Lagrave) afin d'y développer des bases de loisirs,
- créer un port de plaisance au niveau du bourg d'Ambès,
- créer une halte nautique au droit des ponts Eiffel sur la commune de St-Vincent de Paul...

Ces projets étant situés en continuité directe de la communauté de communes (en particulier les projets nautiques sur le fleuve), tout projet de développement des activités nautiques sur la Dordogne gagnerait à être complémentaire des actions menées sur la CUB, afin d'éviter les doublons et la concurrence.

A noter par ailleurs que les communes de la Presqu'île ont passé une convention avec le Conseil Général de la Gironde pour établir, en cohérence avec ledit « Plan Garonne », des itinéraires de randonnée pédestre.

⇒ Ces actions gagneraient à être prolongées sur le secteur afin de développer un réseau plus complet.



Annexes

Annexes

Lieu de travail des actifs occupés résidant sur la CC du secteur de Saint Loubès

Communes	Beychac et Caillau	Montussan	Sainte Eulalie	Saint Loubès	Saint Sulpice de Cameyrac	Yvrac	Total	Part relative
<i>Commune de résidence</i>	97	53	156	511	167	71	1055	11%
<i>Ailleurs communauté de communes</i>	19	67	62	156	161	34	499	5%
Ensemble Secteur Entre 2 mers	153	167	273	733	369	142	1837	20%
Nord-Ouest CUB	82	110	188	309	158	85	932	10%
Sud-Ouest CUB	48	111	128	189	91	61	628	7%
Rive Droite CUB	102	211	372	651	282	175	1793	20%
Bordeaux	198	303	539	829	352	265	2486	27%
Médoc	NC	0	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Landes et Graves	NC	21	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Hors SCoT	88	76	94	225	164	55	702	8%
Hors Département	58	85	112	187	126	79	647	7%
Secret statistique	12	0	31	56	28	18	145	2%
Total des actifs résidents sur la Commune	741	1084	1737	3179	1570	880	9191	100%

Lieu de résidence des actifs travaillant sur la CC

Communes	Beychac et Caillau	Montussan	Sainte Eulalie	Saint Loubès	Saint Sulpice de Cameyrac	Yvrac	Total	Part relative
Commune du lieu de travail	97	53	156	511	167	71	1055	13%
Ailleurs dans la communauté de communes	64	20	96	200	44	69	493	6%
Ensemble Secteur Entre 2 mers	219	96	327	825	248	261	1976	23%
Nord-Ouest CUB	63	10	65	168	13	129	448	5%
Sud-Ouest CUB	41	7	59	126	NC	156	389	5%
Rive Droite CUB	108	36	450	594	44	260	1492	18%
Bordeaux	62	13	94	239	25	197	630	7%
Médoc	6	NC	NC	17	0	10	NC	NC
Landes et Graves	15	NC	NC	42	NC	51	NC	NC
Hors SCoT	443	72	411	1075	140	409	2550	30%
Hors Département	62	14	62	359	15	260	772	9%
Secret statistique	6	6	18	0	10	0	181	2%
Total des emplois présents sur la commune	1025	254	1486	3445	495	1733	8438	100%

