

Conseil général



Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Méthodologie de délimitation des espaces
à protéger et à mettre en valeur

Tome 1/2

Élaboration de la méthode

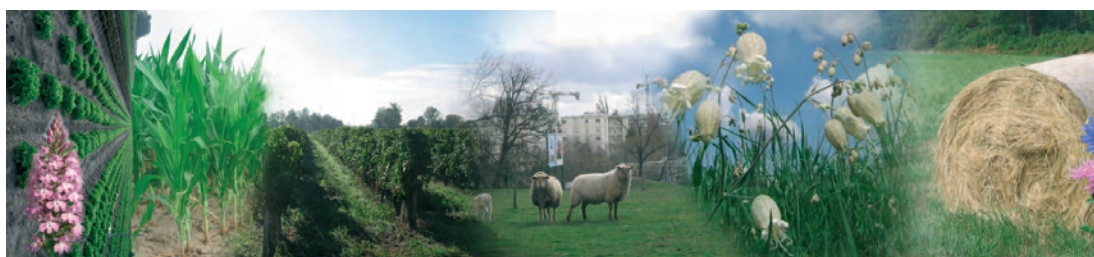
Objet de l'étude

La loi relative au développement des territoires ruraux de février 2005, attribue une nouvelle compétence aux Conseils Généraux en matière de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

Un département peut ainsi délimiter des périmètres de protection sur toute ou partie d'espaces agricoles et naturels situés en milieu périurbain et fragilisés par la pression urbaine. Cette protection permet de :

- préempter les terrains de manière à préserver le site ;
- établir un projet de développement des activités agricoles présentes et/ou à développer ;
- mettre en valeur les aménités du site.

La présente étude propose une méthodologie susceptible de guider le Conseil Général de la Gironde pour les études préalables à l'instauration des PAEN.



Équipe projet

Sous la direction de
Francis Cuillier

Chef de projet
Vincent Schoenmakers

Équipe projet
Lucie Delmas
Arnaud Gueguen

Avec la collaboration de :
Atelier de Production Graphique
Christine Dubart
Raymonde Ducazeaux
Katia Lagouarde

Composition de l'étude

Le présent rapport d'étude est composé de deux tomes.

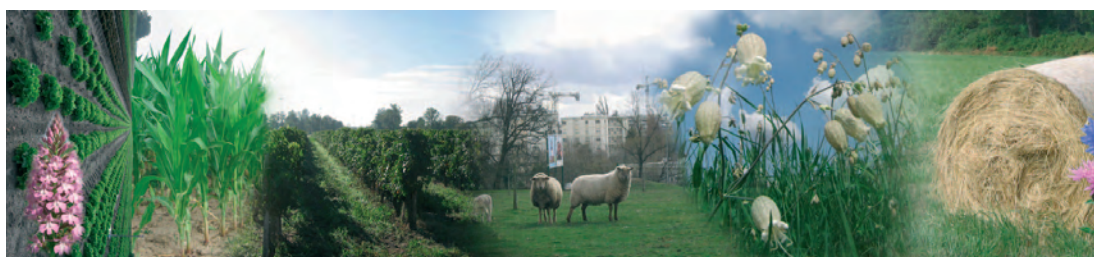
- le **tome 1** présente :

- un bref rappel du cadre juridique des PAEN et du mouvement de périurbanisation constaté en Gironde ;
- la méthodologie susceptible de guider le Conseil Général pour les études préalables à l'instauration de PAEN.

nota : ce premier tome est précédé d'une synthèse de la méthodologie permettant de délimiter les espaces à protéger et à mettre en valeur. Elle permet aux lecteurs d'appréhender l'ensemble du document en une dizaine de pages

- le **tome 2** teste certains éléments de la méthodologie sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux et se décline comme suit :

- sont abordés sur 9 sites agricoles et naturels, les seuls critères d'analyses disponibles au sein de l'urba ou des services déconcentrés de l'Etat, et non couverts par le secret statistique inhérent aux caractéristiques du territoire de la CUB ;
- chaque site est étudié selon une approche cartographique issue d'une exploitation SIG et fait l'objet d'un bilan tirant les principaux enseignements constatés.



Sommaire

Tome 1/2

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur	5
Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur	23
Préambule	25
Cadre juridique	25
Organisation de la démarche	26
1 La délimitation des territoires girondins soumis à la pression urbaine	29
1.1 Les informations issues de l'exploitation de la base de données SITADEL	29
1.2 L'approche de la périurbanisation peut être affinée par une analyse multicritères	36
1.3 Les données SAFER 2006 exploitées sur l'aire du SYSDAU : une troisième approche de la périurbanisation	38
1.3.1 Les surfaces et les prix des terres agricoles vendues en 2006	38
1.3.2 Part des "non agriculteurs" dans les transactions	43
2 Une approche macro des composantes agricoles du territoire	49
2.1 Les grands territoires agricoles et sylvicoles girondins	50
2.2 Les modes d'organisation des espaces agricoles et urbains	52
2.3 L'analyse du tissu socio-économique du territoire	59

3 Une appréhension macro des enjeux environnementaux	61
3.1 Les différents types de milieux naturels et les corridors écologiques	62
3.2 Le recensement des espaces bénéficiant d'un potentiel écologique et paysager particulière	65r
4 Un resserrement de l'analyse à l'échelle locale	71
4.1 Recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles naturels	72
4.1.1 Les outils de protection opposables sur le territoire, en application de documents cadres d'urbanisme (SCOT	72)
4.1.2 Prise en compte spécifique des espaces naturels et maritimes girondins en application de la loi littoral	73
4.1.3 Autres dispositifs réglementaires permettant de préserver les espaces agricoles et naturels	74
4.1.4 Tableaux de synthèse des différents outils de protection de l'espace naturel	77
4.1.5 Les domanialités	79
4.2 La prise en compte des projets de développement éventuellement portés par les collectivités	80
4.3 L'analyse socio-économique de l'agriculture sur les sites pressentis	81
4.3.1 Quel mode d'appréhension des PAEN pour le monde agricole ?	81
4.3.2 Identification des enjeux de développement agricole	82
5 Récapitulatif de la méthodologie	84
Conclusion Tome 1	87

Tome 2/2

Préambule : application de la méthodologie sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux

1. Le portrait agricole du territoire :

- 1.1 Les grands espaces de production
- 1.2 La confrontation entre viticulture et urbanisation
- 1.3 L'analyse socio-économique du monde agricole

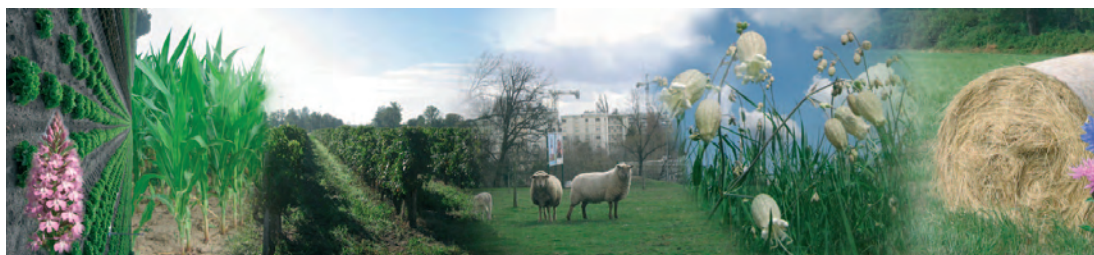
2 | L'état initial de l'environnement sur la CUB

- 2.1 Les principaux milieux naturels et les corridors écologiques
- 2.2 Les différentes protections recensées

3 | Définition et étude des sites communautaires éligibles

- 3.1 Secteurs écartés de l'analyse
- 3.2 La problématique spécifique des "petits et moyens crus viticoles" urbains
- 3.3 Une micro polarité agricole à l'échelle communautaire : l'élevage ovin du Haillan
- 3.4 Analyse des 9 sites retenus

Bilan des différents site et conclusion Tome 2



Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

L'étude sur la protection des espaces agricoles et naturels périurbains menées par l'a-urba courant 2008 pour le compte de la DAT-SAGES du Conseil Général de la Gironde porte sur l'élaboration d'une méthodologie de délimitation des dits espaces et un test mené sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux.

Cette étude a été menée en concertation avec les services déconcentrés de l'Etat (DDE, DIREN, DDAF), le Conservatoire du littoral, l'ONF, l'INAO, les services du Conseil Général de la Gironde, le Conseil Régional d'Aquitaine, la Chambre d'agriculture de la Gironde, le CAUE 33, le Centre Régional de la Propriété Forestière, la DFCI, la SAFER, le Sysdau et la CUB.

La synthèse ci-dessous ne porte que sur l'élaboration de la méthodologie, objet du présent tome 1.

Cadre juridique

Les PAEN sont réservés aux seuls espaces bénéficiant d'une capacité agricole.

Ainsi :

- L'acception « espaces agricoles et naturels » doit être considérée comme cumulative. La notion d'espace agricole pourrait par exemple s'entendre pour les territoires cultivés et/ou bénéficiant d'aménagements spécifiques (irrigation/drainage...) tandis que celle d'espace naturel recouperait plutôt les sites de production telles que les zones d'élevage extensif, la sylviculture...
- Par conséquent, des espaces naturels périurbains dépourvus de toute activité ou capacité future de développement agricole ne peuvent être considérés comme relevant de la procédure des PAEN mais des dispositions alternatives tels que les sites inscrits, classés, espaces naturels sensibles (ENS), etc...

Préambule

➤ Éléments de cadrage de la méthodologie

Plus vaste département métropolitain, la Gironde est à la fois marquée par :

- une très forte proportion d'espaces agricoles et sylvicoles ;
- un développement démographique supérieur à la moyenne nationale ;
- des formes urbaines qui contribuent à l'extension des espaces artificialisés.

La superficie du département, l'organisation et la diversité des espaces agricoles ainsi que les pluralités des pôles urbains imposent une approche circonstanciée de la mise en place de PAEN par le Conseil Général de la Gironde.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

➤ **Ainsi, afin de limiter le champ de l'étude, les analyses doivent porter sur les seuls territoires reconnus comme soumis à la pression urbaine.**

Parallèlement, si les PAEN sont limités aux espaces périurbains, ils doivent par ailleurs s'inscrire dans une démarche permettant de répondre prioritairement à **la protection d'espaces agricoles ou naturels certes menacés mais surtout porteurs d'une qualité intrinsèque avérée :**

- valeur économique des productions et/ou des terroirs menacés ;
- valeur environnementale et paysagère ;
- valeur historique ;
- valeur sociale.

La prise en compte de ces valeurs peut par exemple inciter à intervenir prioritairement sur des sites selon les modalités suivantes :

- un site ponctuel (faible superficie) peut être éligible au PAEN pour acquisition car son intégrité est menacée et ne bénéficie **d'aucune protection pérenne**, notamment dans les documents d'urbanisme ;
- par ailleurs, un site faisant l'objet de protections efficaces peut cependant nécessiter une intervention dans le cadre **d'un projet de soutien-dynamisation d'une production agricole ou sylvicole particulière et susceptible d'impulser un effet de levier significatif.**

L'action portera moins sur les acquisitions foncières que sur la mise en place de dispositifs particuliers telles que, notamment, l'aide à la commercialisation (circuits courts), la mise en place de pratiques agricoles durables, d'actions pédagogiques vis à vis de la population pour limiter les conflits de voisinages et favoriser la connaissance du milieu agricole, etc...

L'objet de la présente méthodologie vise à bénéficier d'une démarche reproductible sur l'ensemble des territoires périurbains girondins afin d'identifier les principaux enjeux inhérents aux secteurs d'étude.

➤ **Cette méthode repose sur 4 étapes distinctes :**

1 | La délimitation des territoires girondins soumis à la pression urbaine

La Gironde couvre un peu plus de 10.000 km² et compte 542 communes bénéficiant chacune de dynamiques démographiques particulières.

Or, les PAEN constituent un outil de protection des espaces agricoles et naturels situés en milieu périurbain.

⇒ Il semble ainsi louable de fixer, au préalable, l'enveloppe des territoires soumis à la pression urbaine sur le département.

Le chapitre page suivante présente une première approche synthétique de ces territoires à partir de données issues de l'Observatoire girondin de l'habitat, des statistiques de la DRE (Sitadel) et de laSAFER.

⇒ Cette approche devra être complétée ultérieurement.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

2 | Une approche macro des composantes agricoles des territoires et éventuels handicaps (économiques) et points de frictions (urbains...) permettant de cibler les territoires girondins où les enjeux agricoles sont significatifs.

3 | Une appréhension macro des enjeux environnementaux (selon le même principe)

Ces trois premières étapes permettent de focaliser les investigations complémentaires sur les espaces les plus exposés à la pression de la périurbanisation et recélant les meilleures opportunités en terme de soutien/impulsion à l'activité agricole.

4 | Un resserrement de l'analyse à l'échelle locale (partie de commune ou EPCI) principalement axé sur :

4.1 | Un recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles et naturels.

Il peut s'agir d'éléments existants dans les documents locaux d'urbanisme, éventuels plans de prévention des risques naturels prévisibles, dispositions spécifiques telles que les zones Natura 2000, ENS, etc..

Les domanialités doivent aussi être prises en compte dans cet exercice.

⇒ Cette étape peut être réalisée par le biais d'un système d'information géographique qui superpose une occupation des sols (fine et à jour...) et les éléments de protection recensés.

4.2 | La prise en compte des projets de développement éventuellement portés par les collectivités concernées.

4.3 | Enfin, une analyse socio-économique de l'agriculture sur les sites pressentis pour créer un PAEN.

⇒ Cette étape est stratégique dans la mesure où, selon un avis globalement partagé par les membres du groupe de travail réunis dans le cadre de l'étude, « aucun projet de PAEN ne semble pouvoir aboutir contre l'avis du monde agricole concerné ».

Le Conseil Général doit ainsi veiller à assurer une concertation efficace auprès des populations et/ou professionnels concernés.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

1 | La délimitation des territoires girondins soumis à la pression urbaine (premières clés d'analyse)

Plus vaste département métropolitain, la Gironde est à la fois marquée par :

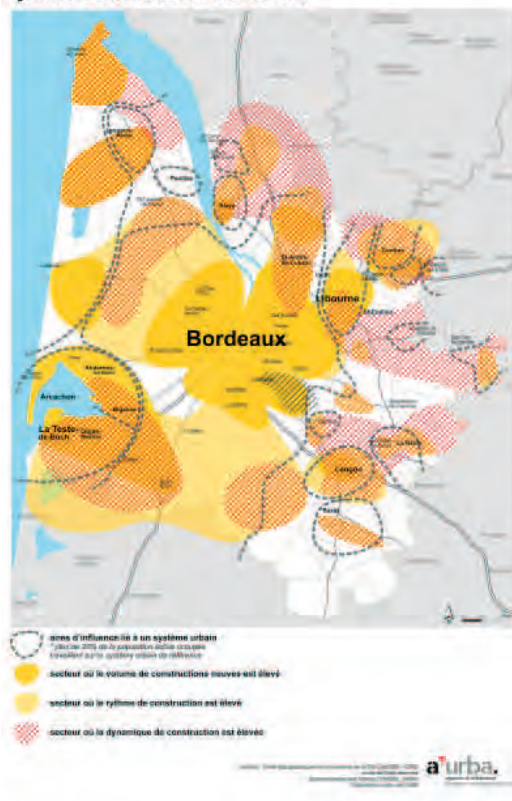
- un développement démographique supérieur à la moyenne nationale ;
- des formes urbaines plutôt lâches contribuant à l'extension des espaces urbanisés.

- Si l'aire métropolitaine bordelaise rassemble encore près des $\frac{3}{4}$ de la population départementale, on constate depuis 1999 une accélération de la croissance urbaine sur l'ensemble du territoire girondin, avec l'émergence de nouveaux foyers de développement et le « tassement » des secteurs jusqu'alors les plus dynamiques.

- On assiste ainsi à une décélération relative de la construction sur l'agglomération bordelaise et un léger repli sur le pourtour du Bassin d'Arcachon.

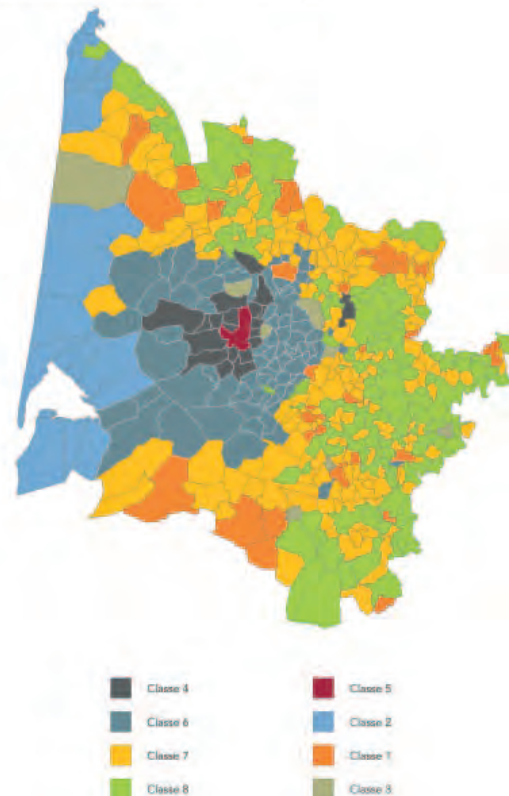
Ce simple constat statistique ne doit cependant pas masquer la vigueur de l'activité immobilière de ces deux agglomérations qui demeurent les grands foyers de construction neuve de la Gironde. Bien que faiblissante, la dynamique de construction du bassin d'Arcachon reste actuellement élevée par rapport aux années 1990*.

Le développement résidentiel depuis 1999
rythme et accélération de la construction



Observatoire girondin de l'habitat

Typologie des communes du département
Approche par la démographie, l'emploi et la structure du parc de logements



* cf carte de gauche

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

- Les nouveaux foyers relais les plus affirmés se situent autour du Cubzagais, du Val de L'Eyre, du Nord Libournais et du Langonais. Ces espaces associent à la fois un volume de constructions neuves et une dynamique assez élevée depuis 1999 *.

- Parallèlement, d'autres secteurs du département bénéficient maintenant d'une dynamique plus appuyée que celle constatée dans les années 1990 mais restent tout de même dans un rythme moyen de construction considéré comme raisonnable il s'agit notamment des confins de l'Entre-deux-Mers (limite Périgord et Lot-et-Garonne), d'une partie du Médoc et du Nord Gironde *.

- Ce phénomène de périurbanisation se confirme par ailleurs par l'analyse multi-critère menée par l'a-urba dans le cadre de l'Observatoire girondin de l'habitat (cf carte page ci-contre à droite).

⇒ **Les communes susceptibles d'être les plus exposées à la pression démographique et urbaine au détriment des espaces agricoles et naturels sont celles relevant des classes 2, 3, 4 et 5** (cf page 36 pour détail).

- La pression urbaine peut parallèlement être appréhendée par **l'évolution des prix des terrains agro-sylvicoles**.

Une étude menée en 2007 par l'aurba pour le compte du Sysdau dans le cadre la mise en oeuvre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise permet de bénéficier d'une approche de ce phénomène.

La moyenne des transactions constatée en 2006 s'élevait à 18 euros par m² .

Une large part des communes s'inscrivait dans une fourchette comprise entre 1 et 10 euros du m².

Considérés par rapport aux valeurs moyennes constatées en 2000 (soit 7 euros), les prix de vente des terrains agro-sylvicoles ont triplé en 6 ans (soit +165%).

L'analyse des prix des terrains agro-sylvicole en 2006 ne permet pas de tirer des conclusions vraiment significatives à l'échelle du Sysdau¹.

On peut cependant constater :

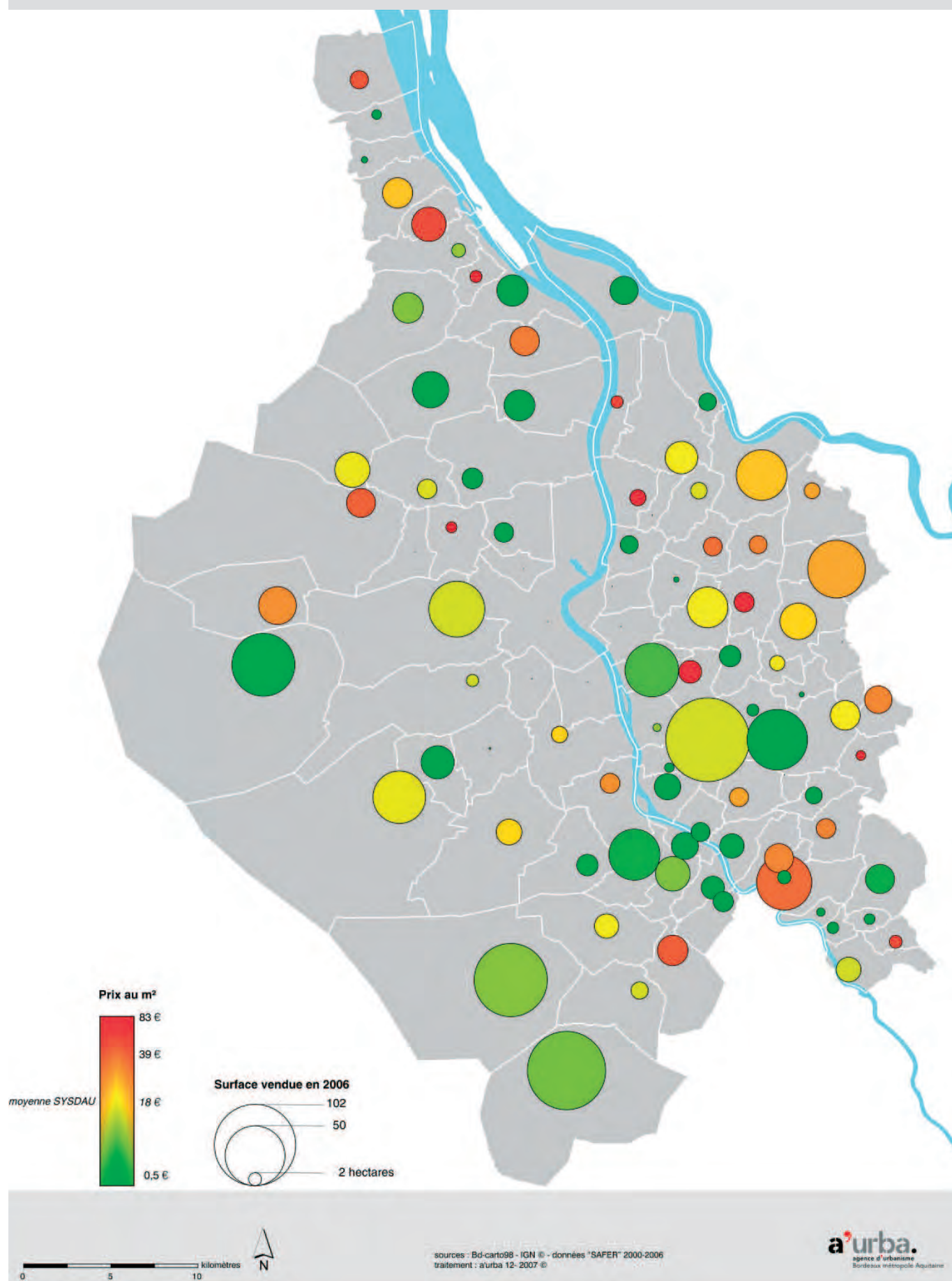
- un prix plus soutenu sur les commune sylvicoles periurbaines que sur celles qui sont plus rurales ;

- un prix moyen du m² supérieur sur les communes viticoles du Médoc que dans les Graves et a fortiori l'Entre-deux-Mers (moyenne à relativiser selon les communes).

* cf carte page précédente à gauche

1 | L'échantillon étant limité aux seules années 2000 et 2006, la base de calcul n'est pas assez riche pour bénéficier d'une analyse fiable.

Surface agro-sylvicole vendue dans chaque commune en 2006 (prix au m²)



Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

Par ailleurs, si certains prix semblent hauts (+ de 50 euros sur certaines communes du Médoc, voire plus de 70 sur Pompignac et Bassens), **ils restent largement en deçà de ceux exigés pour du foncier constructible**. Ainsi, les prix constatés en 2006 auprès des agences immobilières périurbaines **s'élevaient à une moyenne de 130 à 110 euros**.

⇒ Ces différentes analyses méritent d'être approfondies pour définir plus précisément les territoires périurbains girondins soumis à une pression foncière forte (notamment à partir de données sur la démographie, le coût du foncier, la construction, etc...).

2 | Une approche macro des composantes agricoles

La conduite d'un portrait de l'agriculture des territoires concernés permet notamment de déterminer la pertinence d'une intervention départementale grâce à une analyse « atouts, faiblesses, menaces, opportunités ».

Une telle approche permet de préciser les enjeux selon la nature des exploitations agricoles :

- celles en difficultés économiques du fait d'une structure trop petite ou d'une filière peu porteuse ;
- celles subissant de fortes pressions résidentielles et leurs conséquences : problèmes d'accessibilité, de dispersion parcellaire des exploitations ainsi que des conflits d'usages entre agriculteurs et nouveaux résidents ;
- celles situées dans le périmètre de projets d'aménagement urbain, remettant en cause la pérennité de l'exploitation ;
- et inversement des exploitations reposant sur des filières de qualité du fait d'une identité particulière.

La sélection des territoires à enjeux dépend par conséquent des objectifs de développement du Conseil Général de la Gironde dans la mesure où :

- soit la priorité est accordée aux secteurs (géographiques ou économiques) en difficultés sachant que les aides allouées peuvent être insuffisantes pour pérenniser à long terme une exploitation ou un type de production en déclin irrémédiable.

⇒ Toute intervention est par conséquent synonyme de simple « subventions à perte » allouées à une activité destinée à disparaître dans le cadre d'une économie agricole moderne et rationnelle.

- soit, ce qui paraît plus opportun, on privilégie une aide aux exploitations dans une perspective où les fonds investis offrent une forte probabilité d'impacter positivement sur le secteur d'activité considéré et/ou le maintien d'un terroir irremplaçable (AOC par exemple).

⇒ Toute intervention doit alors s'adresser aux entreprises :

- .d'ores et déjà viables et porteuses de projets permettant de dégager des retours sur investissement à moyen/long terme ;
- .ou temporairement fragilisées et bénéficiant de réelles perspectives de développement économique.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

L'analyse de la situation agricole des territoires périurbains de la Gironde peut être menée selon les 3 étapes suivantes :

- une approche macro de la géographie agricole de la Gironde (principales formes d'exploitation, de mise en valeur et de gestion de l'espace...) ;
- une analyse des formes de contacts entre les mondes agricoles et urbains (zones de contact, mitages urbain posant des problèmes d'exploitation rationnelle...) ;
- une analyse du tissu économique agricole (structure des exploitations, état des marchés, aides et subventions, rentabilité des filières, pratiques environnementales...).

2.1 | Les grands territoires agricoles et sylvicoles girondins

L'objectif de cette première approche vise à mieux cerner les enjeux inhérents aux activités agricoles dominantes et filières économiques dédiées.

Une connaissance à l'échelle macro de l'état des différentes filières agricoles (conjoncture des différents marchés et notamment les activités porteuses et celles plus en difficultés), apparaît en effet essentielle à la démarche d'établissement d'un PAEN.

Les principaux enjeux agricoles girondins sont schématiquement les suivants :

- la viticulture d'appellation contrôlée ;
- la sylviculture ;
- la ceinture maraîchère (vallée de la Jalle de Blanquefort) et horticole (fleurs et muguet sur communauté de communes de Montesquieu) de l'aire métropolitaine bordelaise ;
- l'élevage des zones humides et des terres de polyculture (Bazadais, Entre-deux-Mers) ;
- l'activité ostréicole et la conchyliculture.

2.2 | Les modes d'organisation des espaces agricoles et urbains

Le maintien d'une agriculture en bonne santé économique ne dépend pas exclusivement des marchés et reste largement tributaire de la considération dont elle bénéficie sur le territoire qu'elle occupe et le type de production.

Ainsi, l'agriculture intensive, de type élevage hors sol avec alimentation industrielle fournie par des prestataires spécialisés, peut globalement se détacher des contingences physiques extérieures telle que la réduction de la surface agricole utile sous la pression de l'urbanisation. Cela nécessite cependant un respect strict des périmètres d'éloignement réciproque entre les bâtiments agricoles d'une part et les bâtiments à usage professionnel ou d'habitation d'autre part.

Cependant, l'activité agricole dépendante d'un terroir spécifique, à l'instar de la viticulture AOC, ne peut s'affranchir d'une telle situation.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

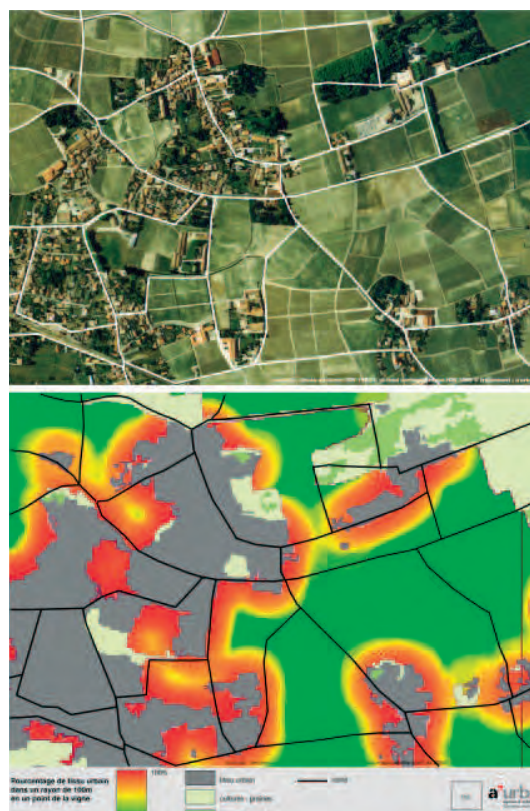
Dans ce cadre, l'analyse des formes de contact entre les espaces agricoles, en particulier viticoles, et l'urbanisation constitue un préalable incontournable à toute approche en matière de PAEN. Une appréhension fine de la morphologie de ces contacts permet en effet de déterminer les territoires sur lesquels le développement de l'urbanisation peut constituer la gêne la plus significative pour l'agriculture.

Les études menées sur l'aire métropolitaine bordelaise⁽¹⁾ : sur les formes de contacts entre les espaces urbains et viticoles ont permis de dégager les principes suivants : la vigne urbaine intra rocade, la vigne de l'urbanisation maîtrisée, la vigne des bourgs constitués, la vigne urbaine de première couronne, la vigne ponctuellement habitée, la vigne de l'urbanisation diffuse.

La vigne urbaine diffuse



La vigne des bourgs constitués



1 | Sysdau 2007 « mise en œuvre et évaluation du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, sensibilité des activités agricoles et sylvicoles au regard de la proximité urbaine »-a'urba-

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

2.3 | L'analyse du tissu économique agricole du territoire

Une telle analyse permet de mieux de mieux appréhender la « santé économique » des différents secteurs géographiques et d'activités.

Nota : à ce stade de la démarche, cette analyse doit se cantonner à une approche macro. Il s'agit là de définir simplement les grandes caractéristiques de l'activité agricole sans pour autant détailler le fonctionnement des entreprises agricoles qui relèvent d'une analyse socio-économique fine des sites pressentis.

Dans ce cadre, Cette analyse doit essentiellement porter sur la structure des exploitations ainsi que les aides et subventions au monde agricole et rural.

• La structure des exploitations

- le nombre d'exploitants agricoles sur la zone ainsi que leur évolution sur 15-20 ans (données issues du Recensement Général de l'Agriculture...) permet d'appréhender la déprise agricole d'un site.
- le statut juridique des exploitations (RGA) permet de savoir si l'exploitation est à caractère familial ou plus une société, ce qui peut révéler des dynamiques différentes.
- la taille des exploitations en terme de superficies exploitées (données RGA) permet d'évaluer si la taille critique de viabilité est atteinte.
- le mode de faire valoir permet de cerner les surfaces exploitées en tant que propriétaire ou en tant que bailleur. Cela permet d'apprécier la pérennité de l'exploitation (la transmission des baux/reconduction des baux pouvant éventuellement poser des problèmes).
- les éventuelles zones remembrées qui constituent une amélioration des conditions d'exploitation (données SAFER, Conseil Général).

• Les aides et subventions au monde agricole et rural

Cette étape vise à prendre en compte les différentes aides perçues par les agriculteurs. Leur analyse permet de cibler les activités faisant d'ores et déjà l'objet d'un soutien « public » et de ne pas éparpiller les effets des différentes interventions publiques.

Le Fond Européen agricole de développement rural (FEADER) finance des actions pour l'amélioration de la compétitivité de l'agriculture, l'amélioration de l'environnement et de la qualité de vie en milieu rural.

Par ailleurs, selon leurs volontés, chaque collectivité locale, (Région, Département) peut distribuer des aides.

C'est par exemple le cas de la Région Aquitaine qui, dans le cadre de son document régional de développement rural (DRDR), peut attribuer des aides à la modernisation des exploitations ou à des mesures plus respectueuses de l'environnement.

Par son soutien à l'activité agricole et forestière, le Conseil Général de la Gironde accompagne quant à lui le développement des filières porteuses d'emplois qui jouent un rôle majeur dans l'aménagement et la gestion de l'espace.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

L'action départementale s'inscrit dans une dimension multipartenariale et un contexte en forte mutation permettant :

- de soutenir les investissements pour s'adapter aux nouveaux besoins du marché et développer les activités en amont et aval de la chaîne de production ;
- d'orienter les pratiques agricoles et forestières vers des actions raisonnées dans une perspective de gestion durable des espaces ;
- de valoriser les productions par de nouveaux circuits de commercialisation ou par leur transformation à des fins non alimentaires ou énergétiques.

⇒ L'ensemble des informations traitées dans cette étape de la méthodologie fournit l'état de santé de l'activité agricole, et permet de cibler les mesures à mettre en oeuvre dans le cadre de la mise en valeur des périmètres issus des PAEN.

Reste qu'une partie de ces données n'étant disponible qu'à une échelle assez large (soit au niveau du département, soit à celle de la région), **des analyses de terrain par commune ou par exploitation seront nécessaires** lors des études permettant d'affiner le périmètre des éventuels PAEN à créer.

Ces études particulières relèvent de la compétence de bureaux d'études spécialisés et notamment des données issues d'organismes consulaires telles que les Chambres d'agriculture.

3 | Une appréhension macro des enjeux environnementaux

Rappel : si les PAEN visent à favoriser l'exploitation agricole et la gestion forestière, ils doivent parallèlement rechercher la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages à travers des aménagements et des orientations de gestion.

Cependant, comme précisé dans le cadre juridique, l'acception « naturelle » s'entend en lien avec l'exploitation agricole (zones d'élevage extensif, sylviculture par exemple...).

Dans ce cadre, l'analyse macro proposée sur les espaces strictement agricoles doit être élargie aux espaces naturels. La détermination de ces espaces particuliers peut être appréhendée de la façon suivante :

- soit ces zones sont d'ores et déjà protégées (réserve naturelle, sites inscrits/classés, zones humides des SAGE, contractualisation type Natura 2000...) et n'appellent pas de protection complémentaire particulière ;

⇒ Reste que ces espaces peuvent abriter des activités susceptibles de bénéficier d'aides au développement dans le cadre des PAEN.

- soit ces espaces ne font l'objet d'aucune protection et/ou recensement particulier, et il convient, si besoin est, de les protéger et/ou les valoriser par la mise en place de PAEN.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

Cette analyse macro peut être menée en 2 temps :

- le premier vise à préciser, à l'instar de la partie agricole, les grands types d'espaces naturels : les zones humides, la forêt landaise, les terrasses alluviales de la rive gauche, le plateau de l'Entre-deux-Mers, les milieux marins et lacustres. Il s'agit là de mettre en exergue leurs qualités intrinsèques et potentielles de valorisation agricole.
- le second s'attachera plus particulièrement à recenser les espaces faisant d'ores et déjà l'objet d'une protection ou d'un recensement particulier afin de mieux cerner les enjeux et besoins dans le cadre d'une démarche PAEN.

4 | Un resserrement de l'analyse à l'échelle locale

L'approche macro menée sur les espaces agricoles (chapitre 2) et naturels (chapitre 3) du département appelle des investigations plus détaillées pour cerner les sites potentiellement éligibles aux PAEN.

En effet, si la vision macro permet d'appréhender la nature et la qualité des espaces agricoles, naturels et paysagers périurbains qui sont les plus exposés à la pression périurbaine ; **il convient de resserrer les futures interventions et opérer une sélection des sites** afin de tenir compte des potentiels techniques et financiers du Conseil Général.

Nota :

Cet exercice impose tout d'abord de disposer de supports cartographiques de type « mode d'occupation des sols » permettant de travailler à une échelle variable (1/5.000 à 1/25.000) et sur lesquels peuvent être superposées les informations nécessaires et décrites ci-après.

La superposition par SIG de ces informations permet de bénéficier d'une vue synthétique des enjeux de chaque site et d'écarter des zones d'ores et déjà protégées ou inversement de cibler celles pour lesquelles il n'existe aucune forme de protection.

4.1 | Recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles et naturels

• Analyse des outils de protection opposables sur le territoire, en application des documents cadre d'urbanisme

Il s'agit des PLU et surtout SCOT dont les dispositions protectrices (notamment prises en application de l'article R.122-3 du code de l'urbanisme⁽¹⁾) constituent une base essentielle de l'approche d'un territoire en vue d'y créer un PAEN.

1 | Possibilité offerte aux SCOT de délimiter des espaces ou sites protégés.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

• **Prise en compte spécifique des espaces naturels et maritimes girondins en application de la loi littoral**

La protection quasi absolue dans les espaces remarquables, la constructibilité limitée dans les espaces proches du rivage et « plus ouverte » dans le reste des territoires communaux (à condition qu'elle s'effectue en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement), assurent une gestion stricte des espaces naturels des communes.

• **Les autres dispositifs réglementaires permettant de préserver les espaces agricoles et naturels**

Il s'agit schématiquement des éléments suivants :

- les plans de prévention des risques naturels et technologiques ;
- les servitudes d'utilités publiques (SUP) ;
- les différents types de gestion forestière (forêts soumises et forêts privées).

• **Les domanialités**

L'analyse des domanialités permet d'éclairer la démarche PAEN dans la mesure où il semble cohérent de tenir compte :

- des propriétés publiques qui peuvent influencer ou non la mise en place et le programme d'un PAEN. Il semble ainsi inutile de prévoir des actions foncières si les terrains sont maîtrisés par une collectivité susceptible de s'intégrer à la démarche ou disposant d'ores et déjà d'outils de gestions (ENS ou autres).

A contrario, certains comptes dits « publics » peuvent adopter une gestion foncière susceptible de porter atteinte à certains sites, notamment dans le cadre des actions de rationalisation du patrimoine public qui peuvent, soit conduire à la vente de certains terrains, soit les aménager au détriment des fonctions pré-existantes.

- des propriétés privées : à titre d'exemple, la taille moyenne et médiane des unités foncières et/ou propriétés permet d'appréhender certains phénomènes. Pour information, en milieu forestier, les propriétés de moins de 4 hectares ne sont pas jugées économiquement viables et sont par conséquent très sensibles aux possibles futures perspectives d'urbanisation. Parallèlement, certaines propriétés privées peuvent être étudiées en détail si les entretiens de concertation menés avec les communes permettent de déceler des projets privés d'aménagement significatifs.

4.2 | La prise en compte des projets de développement portés par les collectivités

Cette étape de la méthodologie consiste à effectuer deux types de travaux :

• **Recenser les projets de mise en valeur d'ores et déjà impulsés par des collectivités** autres que le Département.

Le Conseil Général peut en effet intervenir sur des projets déjà avancés afin d'apporter un complément de financement sur certains sites. L'idée ici est de permettre la mise en oeuvre de projets co-réalisés entre les différents niveaux de financeurs.

A titre d'exemple, des actions complémentaires peuvent être montées entre un projet de ZAP (zone agricole protégée) et un projet de développement porté par un PAEN.

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

• Inciter les responsables de communes ou EPCI à s'exprimer sur les enjeux identifiés par leurs soins sur leurs territoires.

- Identifier des espaces sous pression leur semblant intéressant de protéger tout en leur demandant de justifier leur choix ;
- déterminer les zones caractéristiques de leur territoire du fait d'un patrimoine agricole particulier ou d'un attrait culturel qu'ils souhaitent protéger mais aussi mettre en valeur ;

Ce type d'entretien permet :

- de mettre à jour un florilège d'idées mais aussi de révéler les identités locales et lieux centraux chers à la population.
- de mieux cerner les enjeux vis à vis des agriculteurs en place dans la mesure où l' élu local reste souvent le plus fin connaisseur de ses administrés.
- de préparer au mieux l'analyse socio-économique fine du monde agricole.

4.3 | L'analyse socio-économique de l'agriculture sur les sites éligibles

Cette étape de l'étude est importante dans la mesure où elle permet à la fois :

- d'appréhender finement les problématiques agricoles des territoires considérés et de définir les enjeux d'une éventuelle intervention du Conseil Général ;
- d'établir les contacts indispensables avec le monde agricole. En effet, comme précisé en introduction, « aucun projet de PAEN ne semble pouvoir aboutir contre l'avis du monde agricole concerné » il convient par conséquent d'assurer une concertation efficace auprès des populations et/ou professionnels concernés.

• L'analyse menée doit dans un premier temps permettre à la fois :

- d'identifier l'état d'esprit des professionnels et le degré de volonté de partager les projets des collectivités ;
- de cerner au mieux les enjeux en matière de développement agricole.

Ainsi, par sa proximité à la ville, certains pans de l'agriculture périurbaine fragilisée, peuvent trouver aujourd'hui de nouveaux usages et doivent répondre à de nouvelles attentes. A titre d'exemple, les nouvelles activités les plus communément évoquées dans les instances de débat, à savoir, les fermes pédagogiques, la reconversion en agriculture biologique, la vente directe, etc..., nécessitent une réelle volonté de la part des agriculteurs mais aussi des moyens financiers et d'ingénierie.

Parallèlement, l'agriculture reste avant tout une activité de production au service des populations et il est nécessaire de conserver, voire développer selon les filières, une activité productive et efficace pour répondre à la demande de marchés mondialisés et continuer à contribuer plus que largement aux exportations françaises.

Or, ce type d'activité est souvent mal perçu car considéré comme « nuisible » pour le milieu naturel et/ou les populations riveraines.

Dans ce cadre, faut-il réserver ce type de production aux espaces agricoles éloignés des populations (hors secteurs périurbains) où peut-on s'en accommoder à proximité immédiate des populations « rurbaines » nouvellement installées ?

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

L'état d'esprit des agriculteurs doit permettre de révéler l'adéquation entre les projets des agriculteurs et les intentions portées par les collectivités : une large partie du monde agricole semble en effet préférer vivre de son travail plutôt que de s'inscrire dans une relation de dépendance trop forte avec les subventions des collectivités. Ainsi, la majorité des agriculteurs « périurbains » est-elle prête à adopter des modes de production, activités et spécialités en cohérence avec les politiques que le Département de la Gironde tend à impulser ?

• Il convient parallèlement, de mieux appréhender :

L'économie agricole :

Il s'agit là d'affiner la première approche macro décrite plus haut, en abordant :

- le type de commercialisation : filière courte ou coopératives (données RGA) ce qui peut être révélateur d'une sensibilité plus ou moins forte aux aléas commerciaux.
- l'emploi par Unité de Travail Agricole (UTA) : c'est la quantité de travail d'une personne à temps plein sur un an. Il donne le poids de l'agriculture dans le secteur d'étude par rapport à l'emploi total, ainsi que le potentiel agronomique des exploitations (données RGA, MSA).
- la part d'exploitations professionnelles dans l'effectif total des exploitations.
- les zones irriguées, irrigables et/ou drainées (données de la DRAF) qui permettent d'améliorer la productivité des terres agricoles.

La dynamique agricole :

- l'âge des chefs d'exploitations et si possible des informations concernant les possibilités de succession (enfants d'exploitants inscrits en cursus agricoles..) (données RGA).
- l'évolution de la surface agricole utile (SAU) (données RGA) qui évalue l'importance de la déprise agricole et donne une idée des surfaces transformées pour l'urbanisation ou laissées en friche.
- l'adhésion des exploitations à des groupements de développement (centre de gestion) qui permet de révéler le niveau d'insertion des exploitations dans le dispositif de conseil, donc leur potentialité à adapter leur système de production aux exigences marchandes et réglementaires.

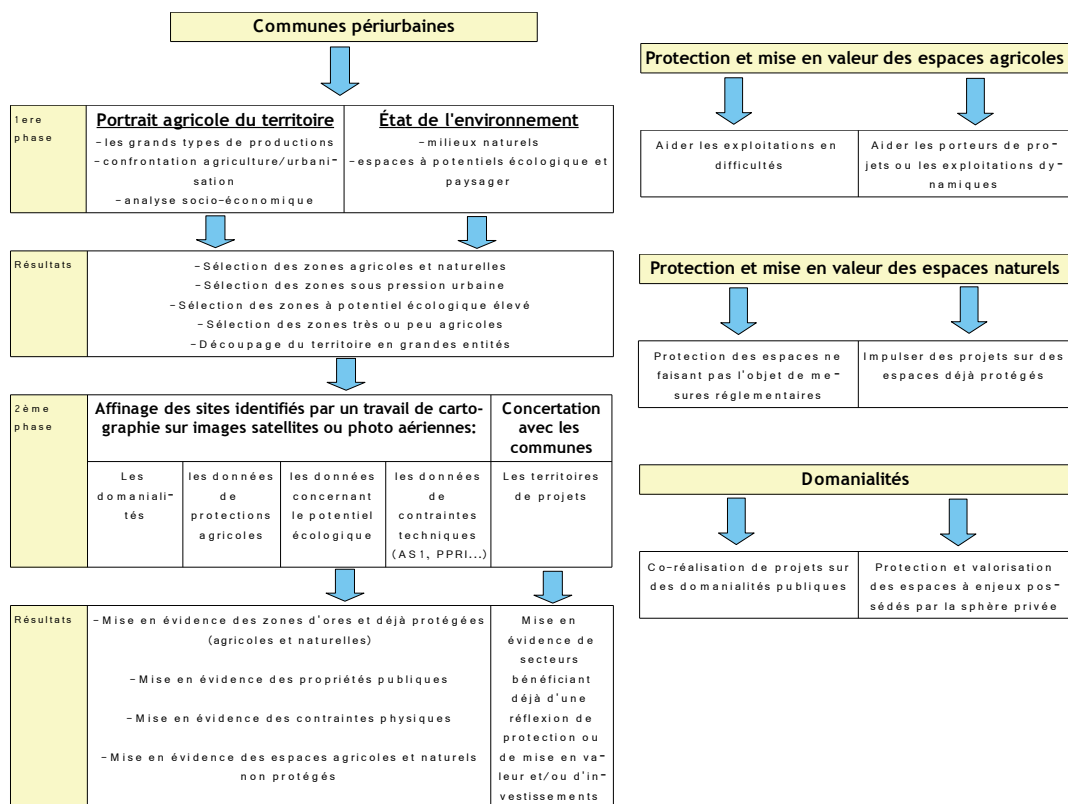
Les pratiques environnementales :

- les exploitations ayant signé des contrats d'agriculture durable (CAD) ou mesures agri-environnementales (MAE). Le CAD est un outil de développement de la multifonctionnalité de l'agriculture. Il porte en particulier sur la contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles, à l'occupation et l'aménagement de l'espace rural en vue notamment de lutter contre l'érosion, de préserver la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité et les paysages (données ADASEA).
- les exploitations certifiées Agriculture Biologique (données CIVAM bio Gironde).

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur (Tome 1)

Ces données sont importantes dans la mesure où elles permettent d'identifier les exploitations qui suivent les directives européennes et nationales en terme de diversification des activités et de prise en compte de l'environnement. Cela peut être un indicateur de bonne santé de l'exploitation, qu'il faudra analyser en terme d'aides supplémentaires à leur apporter pour poursuivre cette dynamique.

Récapitulatif de la démarche



Conclusion : se référer à la conclusion générale du tome 1



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Préambule : Le cadre juridique des PAEN

Issus de la loi sur le développement des territoires ruraux de février 2005, les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) susceptibles d'être mis en oeuvre par les départements, sont codifiés aux articles L.143-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les articles législatifs définissent deux points fondamentaux :

- le projet de délimitation du périmètre à l'intérieur duquel pourront être réalisés des projets ;
- le projet de mise en valeur du site.

De façon synthétique, il peut être considéré que l'objectif général des PAEN vise :

- **d'une part à favoriser l'exploitation agricole et la gestion forestière ;**
 - **d'autre part à rechercher la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages...**
- ... et ce, à travers des aménagements spécifiques (y compris par la maîtrise éventuelle de certains terrains) et des orientations de gestion.**

En outre, selon les juristes, qui fondent leur propos à partir de la lecture des débats parlementaires préalables à l'adoption de la loi sur le développement des territoires ruraux, les PAEN ne sont applicables qu'aux seuls espaces bénéficiant d'une capacité agricole effective.

☒ **Ainsi :**

- l'acception « espaces agricoles et naturels » doit être considérée comme cumulative. La notion d'espace agricole pourrait par exemple s'entendre pour les territoires emblavés et/ou bénéficiant d'aménagements spécifiques (irrigation/drainage...) tandis que celle d'espace naturel recouperait plutôt les sites de production telles que (toujours à titre d'exemple) les zones d'élevage extensif ou autres activités peu destructurantes pour le milieu, la sylviculture...

- Par conséquent, des espaces naturels périurbains dépourvus de toute activité ou capacité de développement agricole ne peuvent être considérés comme relevant de la procédure des PAEN.

Leur protection peut soit relever d'un classement spécifique dans les documents d'urbanisme (zonage protecteur et/ou réservation en vue d'une acquisition ultérieure par une collectivité) soit répondre aux critères d'élection à des outils spécifiques tels que les sites inscrits, classés, espaces naturels sensibles (ENS), etc...

L'ensemble de dispositions législatives a été complété par des décrets parus au journal officiel en juillet 2006 (articles R.143-1 et suivants du même code).

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Préambule : L'organisation de la démarche

La superficie du département, l'organisation et la diversité des espaces agricoles ainsi que la pluralité des pôles urbains imposent une approche circonstanciée de la mise en place de PAEN par le Conseil Général de la Gironde.

Un tel dessein doit en effet s'inscrire dans une démarche permettant de répondre prioritairement à la protection d'espaces agricoles ou naturels certes menacés mais surtout porteurs d'une qualité intrinsèque avérée :

- valeur économique des productions et/ou des terroirs menacés ;
- valeur environnementale et paysagère ;
- valeur historique ;
- valeur sociale.

La prise en compte de ces valeurs peut, par exemple, inciter à intervenir prioritairement sur des sites selon les modalités suivantes :

- un site ponctuel (faible superficie) peut être éligible au PAEN pour acquisition car son intégrité est menacée et ne bénéficie **d'aucune protection pérenne**, notamment dans les documents d'urbanisme ;
- par ailleurs, un site faisant l'objet de protections efficaces peut cependant nécessiter une intervention dans le cadre d'un **projet de soutien-dynamisation d'une production agricole ou sylvicole particulière et susceptible d'impulser un effet de levier significatif**.

L'action portera moins sur les acquisitions foncière que sur la mise en place de dispositifs particuliers telles que l'aide à la commercialisation en circuit court dans le cadre de politiques de "rapprochement" des producteurs et des consommateurs (nécessairement limitées à certaines productions pour des raisons économiques et de capacités de production), la mise en place d'actions pédagogiques vis à vis de la population pour limiter les conflits de voisinages, etc...

L'objet de la méthodologie proposée vise à bénéficier d'une démarche reproductible de façon systématique sur l'ensemble des territoires périurbains girondins afin d'identifier les principaux enjeux inhérents aux secteurs d'étude.



Toute approche en matière de PAEN doit au préalable s'attacher à cerner les territoires qui subissent les effets de la périurbanisation.

Cette distinction faite, la délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur peut s'inscrire dans la démarche suivante :

➤ **Une étude macro des composantes agricoles des territoires** et éventuels handicaps (économiques) et points de frictions (urbains...) permettant de cibler les territoires girondins où les enjeux agricoles sont significatifs.

➤ **Une appréhension des enjeux environnementaux** (selon le même principe).

➤ **Un resserrement de l'analyse à l'échelle locale** (partie de commune ou d'EPCI) principalement axé sur :

- Un recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles et naturels. Il peut s'agir d'éléments existants dans les documents locaux d'urbanisme, éventuels plans de prévention des risques naturels prévisibles, dispositions spécifiques telles que les zones Natura 2000, ENS, etc...

Les domanialités doivent aussi être prises en compte dans cet exercice.

☒ Cette étape peut être réalisée par le biais d'un système d'information géographique qui superpose une occupation des sols (fine et à jour...) et les éléments de protection recensés.

- **La prise en compte des projets de développement** éventuellement **portés par les collectivités concernées.**

- Enfin, **une analyse socio-économique fine**, à l'échelle du cadastre, **des sites pressentis** pour créer un PAEN.

☒ Cette étape est doublement stratégique dans la mesure :

- où il convient de faire appel à une maîtrise d'oeuvre spécialisée en matière d'analyse et d'approche du monde agricole ;

- parallèlement, dans la mesure où « aucun projet de PAEN ne semble pouvoir aboutir contre l'avis du monde agricole concerné », **le Conseil Général doit veiller à assurer une concertation efficace auprès des populations et/ou professionnels concernés.**

Cette concertation doit être menée dans le cadre de cette dernière phase de travail.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Avertissement :

Aucun des critères techniques abordés dans chacune de ces étapes ne peut être considéré comme bénéficiant d'une valeur intrinsèque susceptible de lui conférer un rôle primordial dans la décision finale de rendre éligible certains sites étudiés aux PAEN.

Des valeurs chiffrées sont certes attribuées à certains critères (notamment ceux abordés lors de l'étape "recensement des éléments de protection des espaces agricoles et naturels" ayant trait aux différents dispositifs de protection) et permettent de dresser un tableau de synthèse. Mais, la simple approche « mathématique » (somme pondérée de l'ensemble des critères) ne constitue nullement une fin en soit.

Le bilan de chaque site peut être dressé selon la méthode « à dire d'expert » complétée par les apports issus des administrations consultées dans le cadre du groupe de travail.

Ainsi, dans le cadre du test opéré sur le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux (cf tome 2 de la présente étude), le bilan est dressé à partir du « ressenti » de la maîtrise d'oeuvre (l'a-urba) éclairée par les interventions et apports des différents partenaires techniques associés à la démarche par le Conseil Général de la Gironde (cf page 6).

⇒ Ce test doit par ailleurs être complété par une analyse socio-économique fine, dans la mesure où l'a-urba ne dispose pas des données nécessaires..

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

1 | La délimitation des territoires girondins soumis à la pression urbaine (1^{ères} clés d'analyse)

L'objet de cette première partie vise simplement à donner les principales clés de compréhension de la périurbanisation girondine dans la mesure où les PAEN ne peuvent être créés que sur les seuls espaces dits « périurbains ».

Nota : afin d'éclairer le lecteur par des informations plus détaillées, une large partie des données présentées dans ce chapitre sont issues des études réalisées pour le compte du Sysdau courant 2007. Il s'agit de la dynamique communale de la construction et pression sur les espaces agro-forestiers, la superficie moyenne consommée par opération immobilière entre 1999 et 2005, la surface agro-sylvicole vendue dans chaque commune en 2006, la part des « non agriculteurs » dans les acheteurs des terres agro-sylvicoles en 2006 et le % d'artificialisation des communes.

1.1 | Les informations issues de l'exploitation de la base de données SITADEL (DRE) ¹

- Plus vaste département métropolitain, la Gironde est à la fois marquée par :
 - une très forte proportion d'espaces agricoles et sylvicoles ;
 - un développement démographique supérieur à la moyenne nationale ;
 - un bâti relativement lâche contribuant à l'extension des espaces urbanisés.

Si l'aire métropolitaine bordelaise rassemble encore près des $\frac{3}{4}$ de la population départementale, on constate depuis 1999 une accélération de la croissance urbaine sur l'ensemble du territoire girondin, avec l'émergence de nouveaux foyers de développement et le « tassement » des secteurs jusqu'alors les plus dynamiques.

- On assiste ainsi à une décélération relative de la construction sur l'agglomération bordelaise et un léger repli sur le pourtour du Bassin d'Arcachon.

☒ Ce simple constat statistique ne doit pas masquer la vigueur de l'activité immobilière de ces deux agglomérations qui demeurent les grands foyers de construction neuve de la Gironde. Bien que faiblissante, la dynamique de construction du bassin d'Arcachon reste actuellement élevée par rapport aux années 1990*.

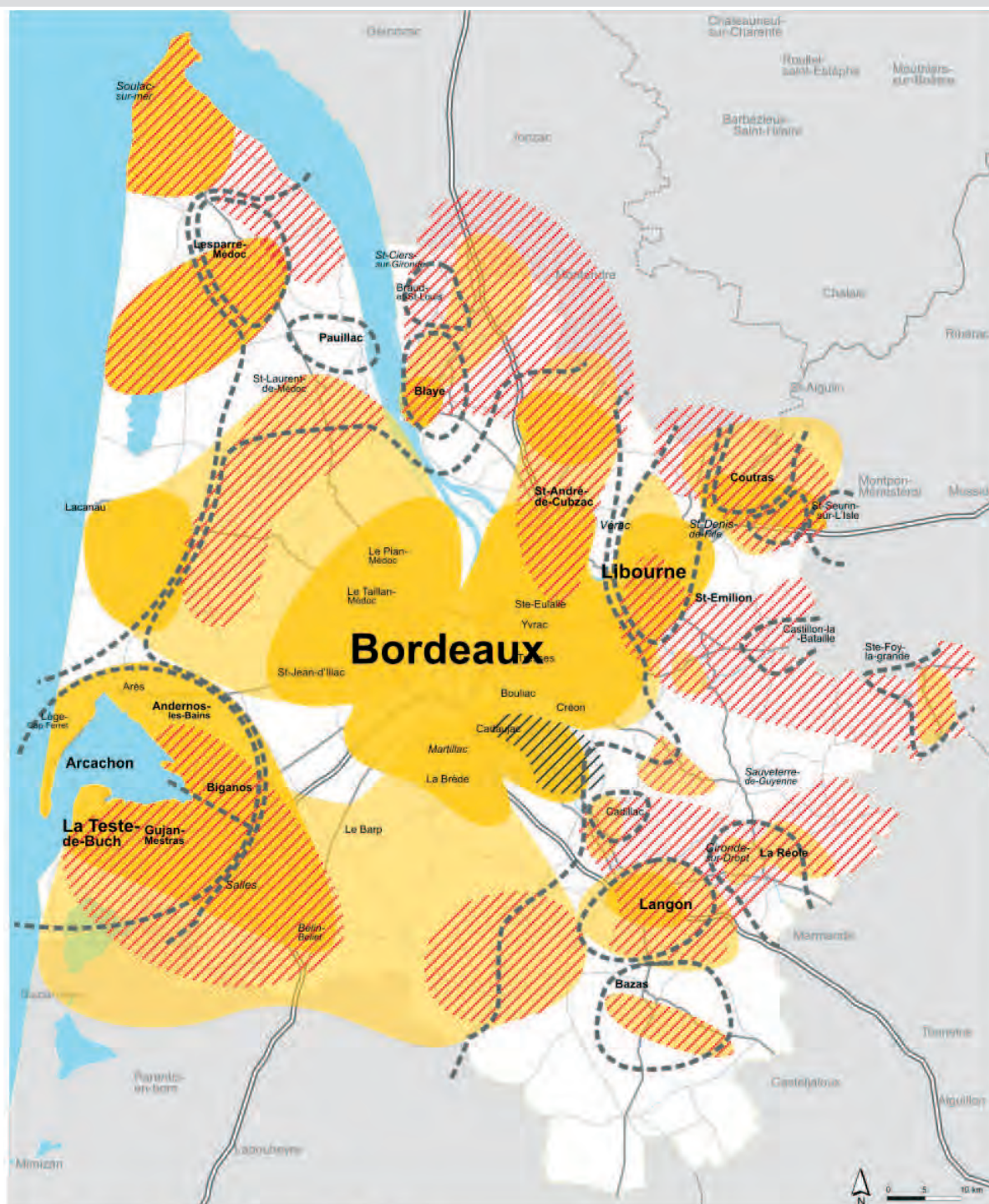
- Les nouveaux foyers relais les plus affirmés se situent notamment au niveau du Cubzagais, du Val de L'Eyre, du Nord Libournais et du Langonais. Ces espaces associent à la fois un volume de constructions neuves et une dynamique assez élevée depuis 1999* .

- Parallèlement, d'autres secteurs du département bénéficient maintenant d'une dynamique plus appuyée que celle constatée dans les années 1990 mais restent tout de même dans un rythme moyen de construction considéré comme raisonnable : il s'agit notamment des confins de l'Entre-deux-Mers (limite Périgord et Lot-et-Garonne), d'une partie du Médoc et du Nord Gironde*.

¹ | Déclarations d'ouvertures de chantiers sur l'ensemble des communes de la Gironde (bâtiment d'habitation uniquement)

* | Voir carte page suivante.

Le développement résidentiel depuis 1999 : rythme et accélération de la construction



- aires d'influence liées à un système urbain
* plus de 20% de la population active occupée travaillent sur le système urbain de référence
- secteur où le volume de constructions neuves est élevé
- secteur où le rythme de construction est élevé
- secteur où la dynamique de construction est élevée

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto98® - IGN®
droits de l'état réservés
données issues des fichiers CITADEL DRE®
Traitement A-urba avril 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Ces nouvelles dynamiques démographiques sont principalement dues aux facteurs suivants :

- la dilatation de l'aire métropolitaine bordelaise dont une part des ménages se desserre pour accéder à la propriété ;
- l'apport des populations extérieures au département, en particulier sur le littoral.

L'impact de futures infrastructures (LGV, A65) et le renforcement de l'offre TER, augurent par ailleurs de nouvelles formes d'attractivités (marché plus étoffé des résidences secondaires pour les premières, et éloignement résidentiel compensé par une meilleure rapidité d'accès au quotidien pour le second).

Par ailleurs, la forte corrélation qui prévalait jusqu'aux années 2000 entre les formes de développement urbain et le réseau des infrastructures routières semble moins jouer de nos jours :

- bien qu'importante, l'accessibilité aux territoires ne constitue plus une condition exclusive ;
- le prix du foncier tend parallèlement à devenir de plus en plus important dans un contexte de fortes hausses des prix (+ 70 % en Gironde depuis 1999 et + 60 % pour le neuf).

• A titre d'illustration, une étude menée pour le compte du Sysdau en 2007 permet de dresser le bilan suivant sur l'aire métropolitaine bordelaise.

L'ensemble des communes du Sysdau présente un marché immobilier en augmentation. Il s'agit d'un signe de croissance continue de la population dans la mesure où parallèlement, le taux des logements vacants s'est considérablement réduit et a globalement atteint son seuil minimal incompressible d'environ 6% pour le parc privé de la CUB et sa première couronne, et 3% pour les communes plus périphériques.

La majeure partie d'entre elles est exposée à une pression moyenne à forte ⁽¹⁾ (cf carte page suivante).

Seules quelques communes font l'objet d'une pression faible et sont inscrites dans une dynamique quasi étale de leur marché immobilier. Il s'agit de :

- Ambès, St Louis de Montferrand, Isle-St-George, dont la majeure partie du territoire est inondable ;
- Lormont qui ne dispose plus de réserve foncière et bénéficie d'un important programme de reconstruction/démolition dans le cadre du Grand Projet de Ville ;

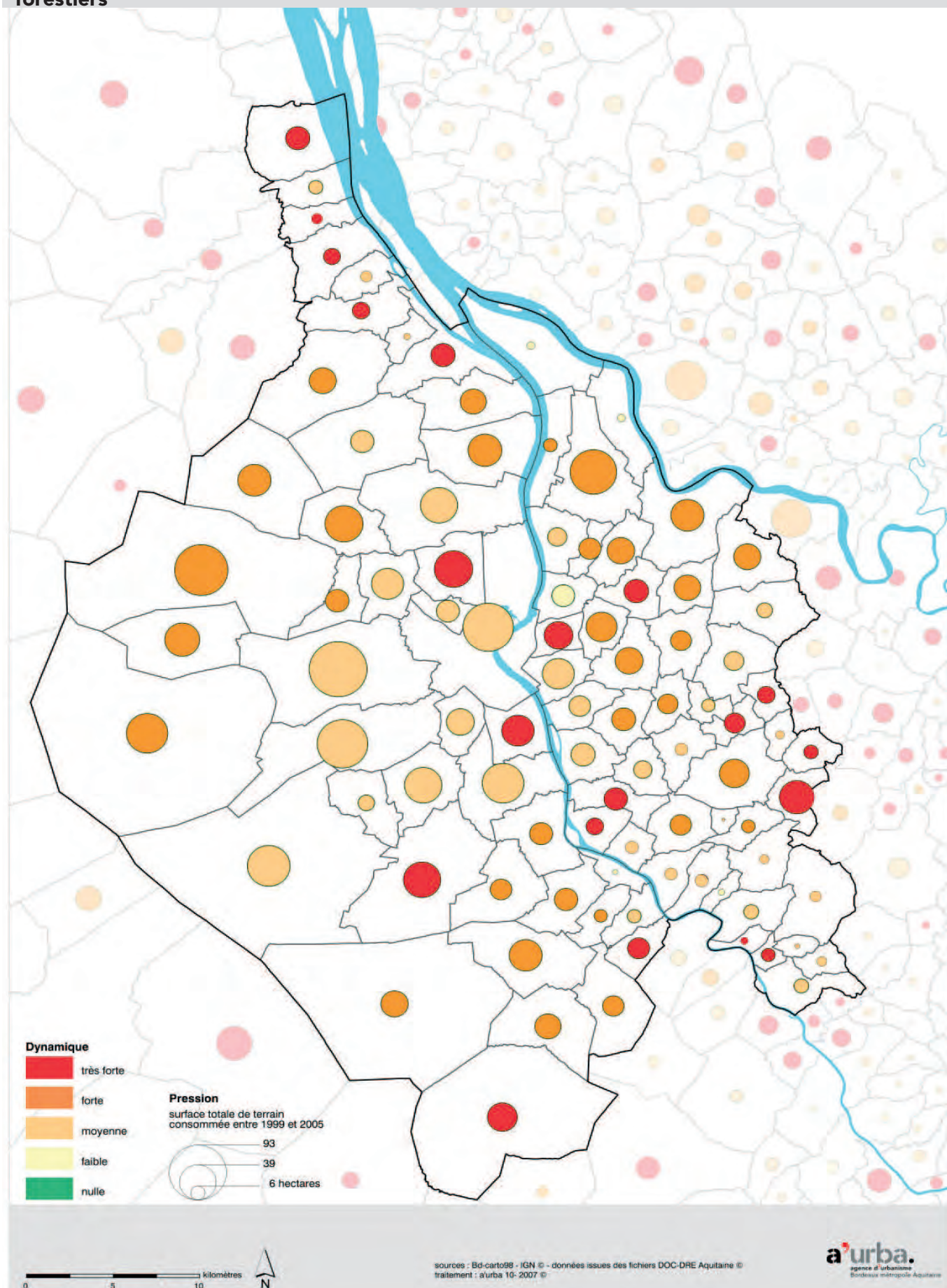
1 | pression très forte équivalant à un développement de la construction supérieur ou égal à 1,5% depuis 1999 ou une accélération rapide (supérieure à 1%) du taux constaté entre 1982/1999.

pression forte équivalant à un développement de la construction supérieur ou égal à 1,5% depuis 1982.

pression moyenne équivalant à un développement de la construction compris entre 0,6% et 1,4% depuis 1999.

pression faible équivalant à un développement inférieur ou égal à 0,5% depuis 1999.

Dynamique communale de la construction et de la pression sur les espaces agricoles et forestiers



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

- Le Tourne dont le territoire exigu est largement contraint par la vallée de la Garonne, le coteau et les aires viticoles classées en A.O.C.

A contrario, les communes subissant une pression proportionnellement très forte sont :

- Bègles, Bruges et Cenon intégrées au centre de l'aire métropolitaine ;
- Arcins, Cantenac, Cussac-Fort-médoc, Macau et Soussans dans les terroirs viticoles du Haut Médoc ;
- Castres-Gironde et Léognan dans l'appellation « Graves » ;
- Camarsac, Camblanes-et-Maynac, Créon, Cursan, Lestiac-sur-Garonne, Loupes, Paillet, Quinsac et Yvrac sur les secteurs viticoles de l'Entre-deux-Mers ;
- Cabanac-et-Villagrains sur les marges périphériques et forestières du Sysdau.

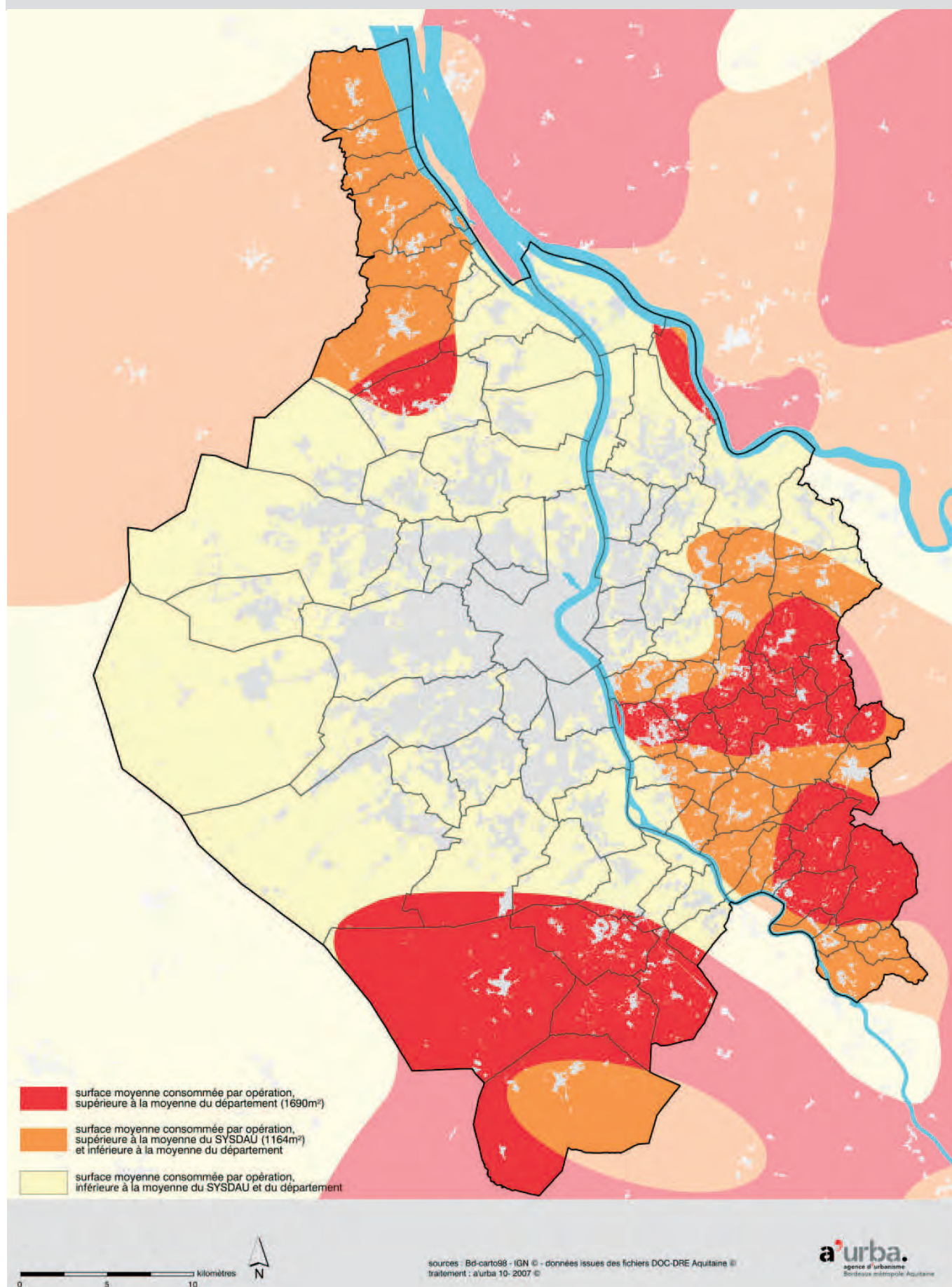
Il convient de préciser que, **excepté les trois premières et la dernière, ces communes étant situées dans des aires viticoles d'appellation contrôlée, dont certaines de grande qualité (« Haut Médoc » et « Graves »), ce mouvement appelle une attention certaine eu égard aux enjeux de protection et de pérennisation de la viticulture locale.**

⇒ **Reste cependant à relativiser l'ensemble de ces simples taux de croissance annuelle dans la mesure où, selon les communes, le nombre de logements et les surfaces consommées sont très contrastés et n'engagent pas les mêmes enjeux de protection des espaces agricoles et naturels (voir cartes ci-après).**

Ainsi en considérant le taux de pression urbaine et la consommation totale de foncier consommé pour l'ensemble des constructions érigées depuis 1999, on peut constater que :

- L'Entre-deux-Mers nord (première couronne hors CUB), les « Landes et Graves », le sud Médoc et les marges ouest de la CUB cumulent une pression très forte à une importante consommation totale de foncier ;
- La très forte pression exercée sur le nord Médoc s'opère au travers d'une consommation foncière globalement plus limitée ;
- Le reste de la CUB et les abords de l'autoroute A63 (Bordeaux - Arcachon - Bayonne) s'inscrivent dans une pression forte et consomment au total un foncier significatif ;
- Enfin, sur l'Entre-deux-Mers centre (seconde couronne) et sud, la pression est moyenne à forte mais selon une superficie consommée largement contrastée : la consommation la plus significative, corollaire de la plus forte valeur absolue de logement, s'exerçant au nord tandis que le nombre restreint d'opérations au sud en réduit la quantité.

Superficie moyenne consommée par opération immobilière entre 1999 et 2005



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

En parallèle, la prise en compte de la superficie moyenne de terrain mobilisé pour chaque opération (permis individuel ou permis groupé) permet de mieux cerner les enjeux de sur-consommation foncière par rapport au gain de population. Sur-consommation préjudiciable au maintien de l'équilibre entre les espaces urbanisés et les terroirs agricoles (en particulier viticoles) et les sites naturels.

On note ainsi une importante superficie moyenne d'opération sur des communes viticoles qui pâtissent par ailleurs d'une très forte pression urbaine (proportionnée à chacune d'entre elles) ; à savoir, Cursan (3000m²), Cussac-Fort-Médoc, Cantenac, Soussan (globalement plus de 1500m²), Léognan, Castre-Gironde, Quinsac (environ 1000m²), tandis que Créon semble plus économe (près de 800m²).

Des communes bénéficiant d'une pression urbaine forte avec un nombre absolu d'opérations important et une sur-consommation de l'espace et notamment Arsac, La Brède, Martillac (plus de 1600 m²).

Plus globalement :

- la consommation moyenne de terrain pour chaque opération s'élève en moyenne à 1500 / 2000 m² dans l'Entre-deux-Mers ;
- le secteur des "Landes & Graves" comprend schématiquement un groupe de communes consommant environ 1000 m² (première couronne hors CUB et communes viticoles) tandis que celles bénéficiant de plus d'espace s'élèvent à près de 2000 m²;
- Le Médoc se cale globalement sur 1000 à 1600 m² ;
- Une partie des communes périphériques de la CUB restent au-delà de 1000m² voire 1500 à 2000 m² ponctuellement.

Or, quelque soit le nombre total de logements construits sur chaque commune, l'importante surface dédiée à chacun d'entre eux entraîne une consommation peu rationnelle des terres agricoles ou forestières.

Ce phénomène est préjudiciable à la cohérence des tissus urbains traditionnels et au maintien des exploitations agricoles, en particulier dans des secteurs comme le nord de l'Entre-deux-Mers (y compris les communes de la première couronne hors CUB) où l'organisation urbaine y est éclatée et incite par conséquent à un certain éparpillement des zones d'urbanisation.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

1.2 | L'approche de la périurbanisation peut être affinée par une analyse multi-critères

Le phénomène de périurbanisation abordé ci-avant, se confirme par ailleurs par l'analyse multi-critère⁽¹⁾ menée par l'a-urba dans le cadre de l'Observatoire girondin de l'habitat et synthétisée sur la carte page suivante.

Les communes de **classe 1** correspondent en très large partie à la CUB.

Les communes de **classe 2** recourent peu ou prou l'aire du Sysdau.

Il s'agit des communes liées à l'extension urbaine de la CUB bénéficiant d'une dynamique démographique et résidentielle affirmée. Les revenus y sont globalement plus élevés que sur le reste de la Gironde. Les ménages y sont en outre plus jeunes et principalement propriétaires de leur logement.

Les 190 communes de **classe 3 et 4** se caractérisent par un phénomène récent (principalement depuis 2000) de croissance démographique et de construction de logements individuels supérieurs à la moyenne girondine et à la CUB. La population y est plus jeune et bénéficie d'un niveau de vie moindre ; le revenu médian y étant nettement inférieur que sur le reste du département. La majeure partie des propriétaires de logements neufs bénéficie d'ailleurs du prêt à taux zéro.

Cet ensemble constitue la cible privilégiée des petits ménages qui souhaitent accéder à la propriété sur des terrains d'autant plus abordables que les communes sont éloignées de la CUB où travaille pourtant la majeure partie d'entre eux.

Cette nouvelle migration est d'autant plus préoccupante que, d'une part, elle est subie pour motif financier et non pas choisie, et d'autre part, **concerne essentiellement des communes rurales agro-sylvoicoles moins averties des conséquences de la pression urbaine (mitage, gestion des équipements, confrontation avec le monde agricole...).**

A l'instar de la classe précédente, les communes littorales (**classe 5**) s'illustrent aussi par une forte croissance de la construction qui peut provoquer des frictions sur les espaces agricoles. Elles se différencient cependant par un important parc de résidences secondaires et une notable proportion de personnes âgées.

La **classe 6** fédère principalement des communes rurales peu tournées vers la CUB ou autres centres urbains (les emplois y sont essentiellement communaux et par conséquent a priori agricoles), occupées par une population précarisée (forts taux de chômage....) disposant globalement de revenus faibles.

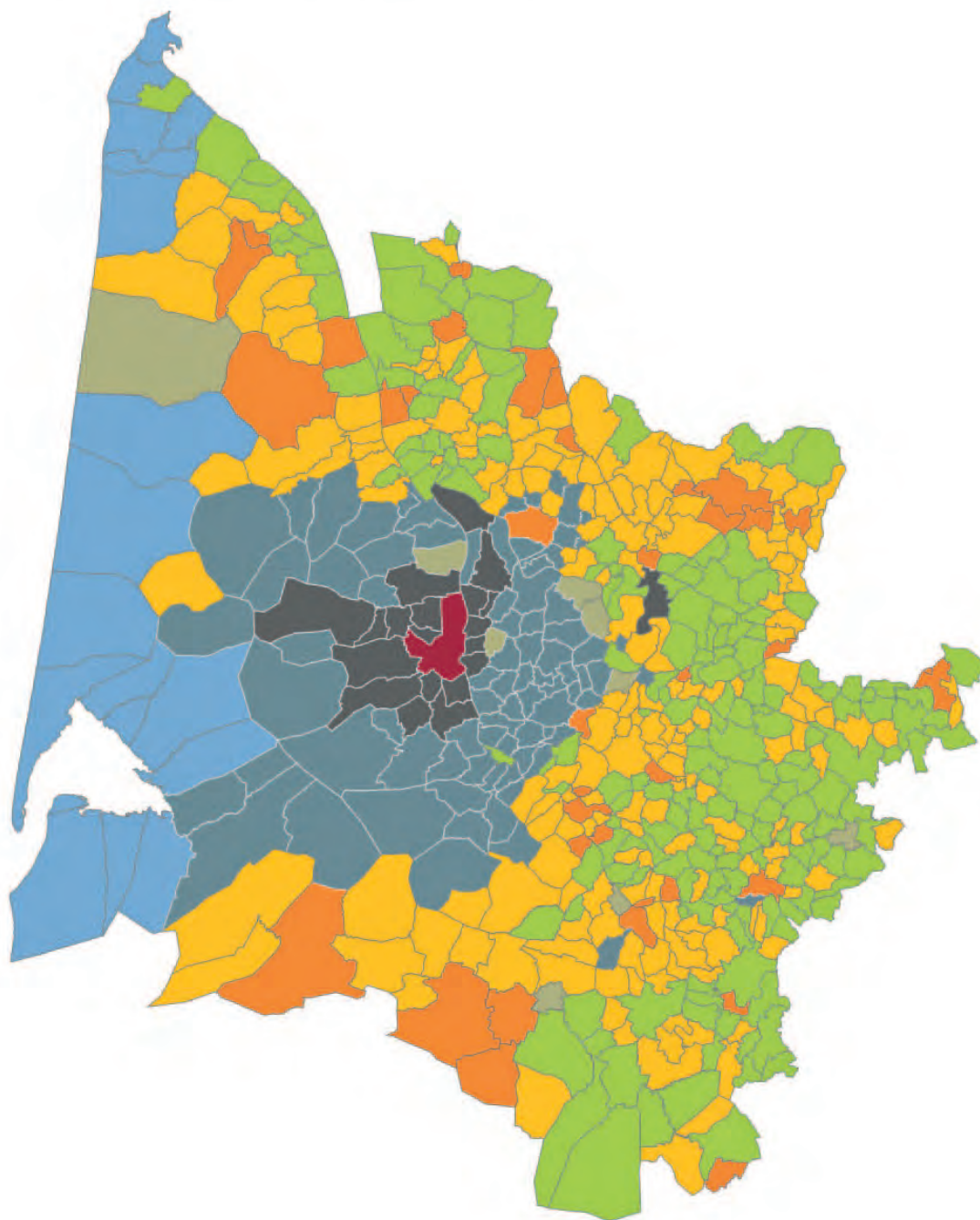
La pression urbaine y est peu significative mais tend cependant à s'affirmer.

1 | Indice de jeunesse, taux de variation annuelle des ménages 2000-2006, taux de variation annuelle des ménages sans personne à charge, revenu médian des ménages 2004, part des ménages non imposables 2005, évolution du nombre d'emplois privés 1999-2005, part des actifs travaillant au sein de leur EPCI, part des actifs de la commune travaillant dans la CUB, part des résidences secondaires occasionnelles 1999, part des ménages propriétaires occupants 1999, construction neuve 1999-2003 et 2004-2006, indice de construction 2004-2006, % individuel dans la construction neuve 1999-2006, évolution des prêts à taux zéro entre 2000-2005, évolution du parc locatif public 2000-2006, nombre de logement dans le parc locatif public pour 100 ménages, nombre de demandeurs de logement sociaux pour 100 ménages, nombre de dossiers Fond Solidarité pour le Logement pour 1000 habitants, part des chômeurs de moins de 26 ans en %, part des chômeurs de + de 50 ans en %.

Observatoire girondin de l'habitat

Typologie des communes du département

Approche par la démographie, l'emploi et la structure du parc de logements



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Les deux dernières classes (7 et 8) ne recèlent quant à elles pas d'éléments significatifs en lien avec la pression urbaine.

☒ **Les communes susceptibles d'être les plus exposées à la pression démographique et urbaine au détriment des espaces agricoles et naturels sont celles relevant des classes 2, 3, 4 et 5.**

Toute investigation en matière de PAEN menée à l'échelle du département, gagnerait à accorder une priorité à ces communes, et appelle par conséquent des précisions complémentaires (notamment par une analyse du prix du foncier).

1.3 | Les données SAFER 2006 exploitées sur l'aire du Sysdau : une troisième approche de la périurbanisation

1.3.1 | Les surfaces et les prix des terres agricoles vendues en 2006

Près de 1.200 ha de terrains agro-sylvicoles ont été vendus sur l'aire du Sysdau.

A titre de comparaison 1.620 hectares avaient changé de mains en l'an 2000, soit une baisse d'environ 27%.

⇒ La principale cause de cette baisse est vraisemblablement due à la crise qui frappe à la fois la viticulture et la sylviculture depuis l'an 2000.

La valeur foncière des terrains non bâtis est globalement comprise entre 5 et 39 euros le m² pour l'année 2006. La valeur moyenne est de 18 euros du m².

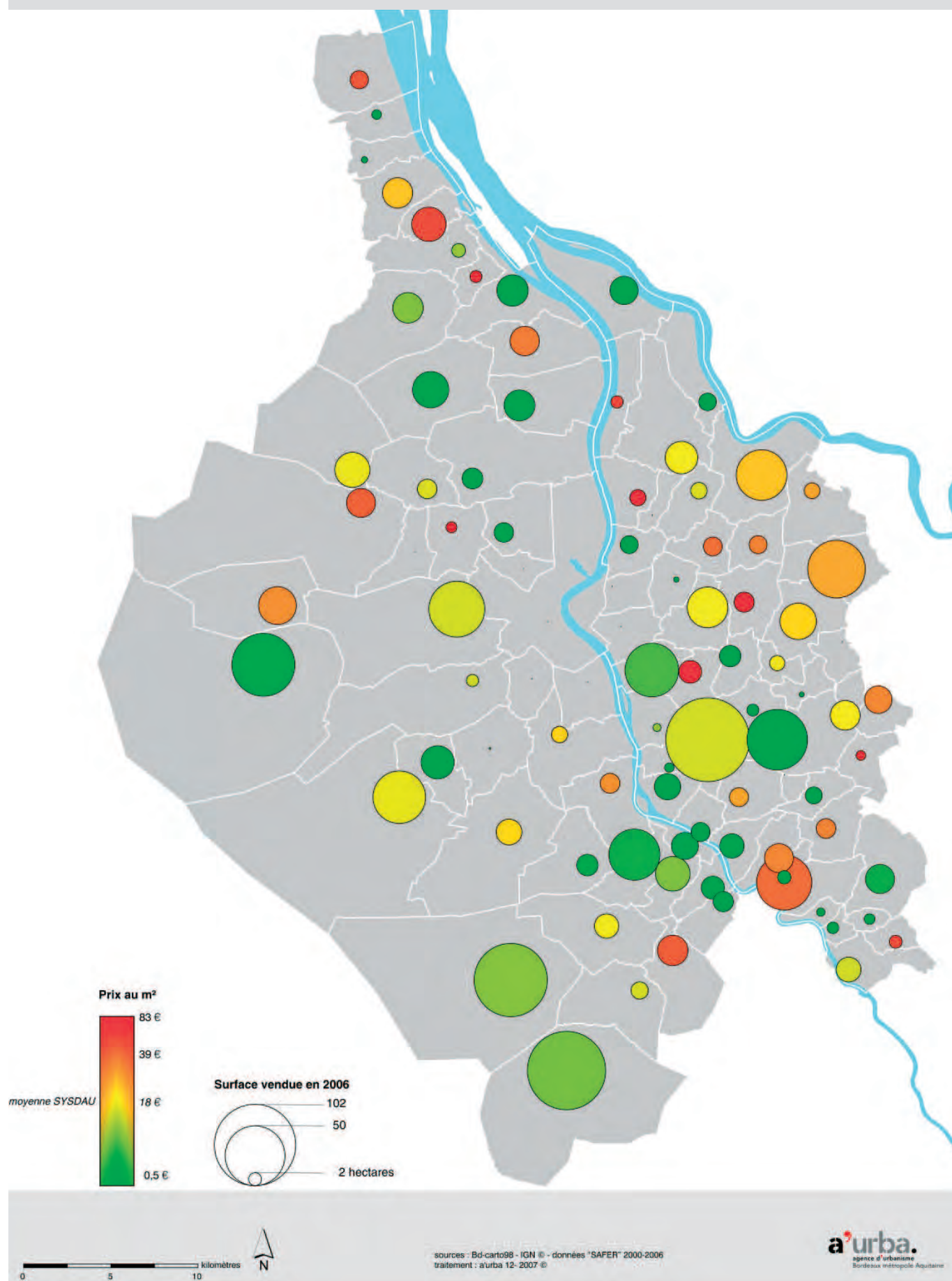
Analyse des prix constatés en 2006 :

La moyenne des transactions s'établit aux environs de 18 euros par m² et recoupe des communes telles que Bonnetan (3 ha. vendus), Cestas (40 ha.), La Brède (8 ha.), Le Taillan-Médoc (5 ha.), St Aubin de Médoc (17 ha.), Rions (8 ha.), Ste Eulalie (4 ha.) et Tresses (24 ha.), soit des communes viticoles et forestières périurbaines ou rurales.

Une large part des communes s'inscrit dans une fourchette comprise entre 2 et 10 euros du m². On peut notamment citer :

- les communes forestières périurbaines du Pian-Médoc (19 ha.) pour 2 euros et de St Jean d'Ilac (57 ha.) pour 5 euros ;
- les communes de Ambés (11 ha.), Bruges (5 ha.) et Parempuyre (13 ha.) pour 2 euros chacune ;
- les communes viticoles de Martillac (6 ha.) et St Médard d'Eyrac (37 ha.) qui avoisinent les 7 à 8 euros ;
- les communes viticoles de Cambes (5 ha.), Fargues-ste-Hilaire (6 ha.) et Sadirac (53 ha.) pour 2 euros chacune tandis que Capian (12 ha.) s'élève à 8 euros et Bouliac (41 ha.) est à 10 euros.
- les communes forestières rurales de Saucats (78 ha.) et Cabanac-et-Villagrains (89 ha.) pour 11 euros chacune.

Surface agro-sylvicole vendue dans chaque commune en 2006 (prix au m²)



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Les prix de certaines communes sont cependant plus bas et se comptent en centimes du m². Il s'agit notamment de Baurech (8ha.), Beautiran (7 ha.), Blanquefort (6 ha.), l'Isle St Georges (10 ha.), etc...

A contrario, de nombreuses communes s'inscrivent au-delà de la moyenne du Sysdau. Il s'agit notamment des :

- communes viticoles de première couronne hors CUB de l'Entre-deux-Mers telles que Beychac-et-Caillau (48 ha.) à 28 euros, Salleboeuf (19 ha.) à 22 euros, St Loubès (37 ha.) et St Sulpice-et-Cameyrac (3 ha.) à 24 euros ;
- commune viticole rurale du Médoc telle que Soussans (13 ha.) à 24 euros ;
- commune sylvicole telle que Martignas-sur-Jalles (20 ha.) à 32 euros.

Enfin, les communes suivantes bénéficient d'un prix au m² nettement plus affirmé :

- Langoiran (44 ha.) et Yvrac (5 ha.) à 40 euros ;
- St Médard-en-Jalles (12 ha.) à 43 euros ;
- Cussac-Fort-Médoc (4,5 ha.) et Margaux (17 ha.) à respectivement 47 et 51 euros ;
- Pompignac (5,5 ha.) à 70 euros ;
- Bassens (3,5 ha.) à 82 euros constitue la transaction la plus chère au m² opérée en 2006.

Evolution constatée depuis 2000 :

Considérés par rapport aux valeurs constatées en 2000, les prix de vente des terrains agro-sylvicoles ont triplé en 6 ans (soit +165%).

Cette forte augmentation recèle cependant des disparités :

- 9 communes ont vu leurs prix baisser. Il s'agit de Canéjan (-77%), Ambès (-70%), Parempuyre (-53%), St Médard d'Eyrac (-44%), Bouliac (-36%), Saucats (-17%), Mérignac (-16%), St Selves (-12%) et Le Taillan-Médoc (-11%) ;
- a contrario, les plus fortes hausses se constatent sur les communes de Pompignac (+925%), Bassens (+855%), Langoiran (+817%), Le Pout (+793%), Cussac-Fort-Médoc (+700%), Soussans (+615%), Léognan (+543%) et Ayguemorte-les-Graves (+470%). De telles augmentations sont difficiles à appréhender et à justifier. On peut cependant penser qu'il ne s'agit pas de la simple pression urbaine dans la mesure où les communes concernées sont assez différentes (commune de la CUB, hors CUB première couronne, territoires ruraux...) ;
- L'échantillon étant limité aux seules années 2000 et 2006, la base de calcul n'est pas assez riche pour bénéficier d'une analyse fiable ;
- d'autres communes bénéficient d'une augmentation moins soutenue : St Aubin-de-Médoc (+86%), St Médard-en-Jalles (+83%), Martillac (+82%), Macau (+55%), Le Pian-Médoc (+53%), Tresses (+48%), La Brède (+49%), Fargues-ste-Hilaire (+34%)...

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Bilan :

L'analyse des prix au m² du terrain agro-sylvicole ainsi que les surfaces vendues en 2006 ne permet pas de tirer des conclusions vraiment significatives à l'échelle du Sysdau.

On constate certes :

- un prix plus soutenu sur les communes sylvicoles périurbaines que sur celles qui sont plus rurales ;

- un prix moyen du m² supérieur dans les communes viticoles du Médoc que dans les Graves et a fortiori dans l'Entre-deux-Mers ;

Mais cette moyenne doit cependant être largement relativisée si l'on considère certaines communes en particulier.

- Langoiran bénéficie ainsi de prix nettement supérieurs à ceux constatés sur Martillac qui bénéficie pourtant d'une A.O.C supérieure et se situe plus près de l'agglomération bordelaise ;

- Par ailleurs, les transactions constatées sur des communes comme Ludon-Médoc (36 euros du m² pour 12 ha. vendus) ne sont pas comparables avec celles constatées sur Yvrac. Les premières portent sur des terrains (agricoles ou viticoles ?) achetés majoritairement par des agriculteurs (ils représentent 89 % des acquéreurs) tandis que les seconds portent sur des terroirs (viticoles ?) achetés exclusivement par des urbains (voir carte page 21).

Par conséquent, il semble que le prix de chaque type de terrain vendu (sylvicole, agricole, viticole..) dépend largement de la pression foncière qui s'exerce sur la commune.

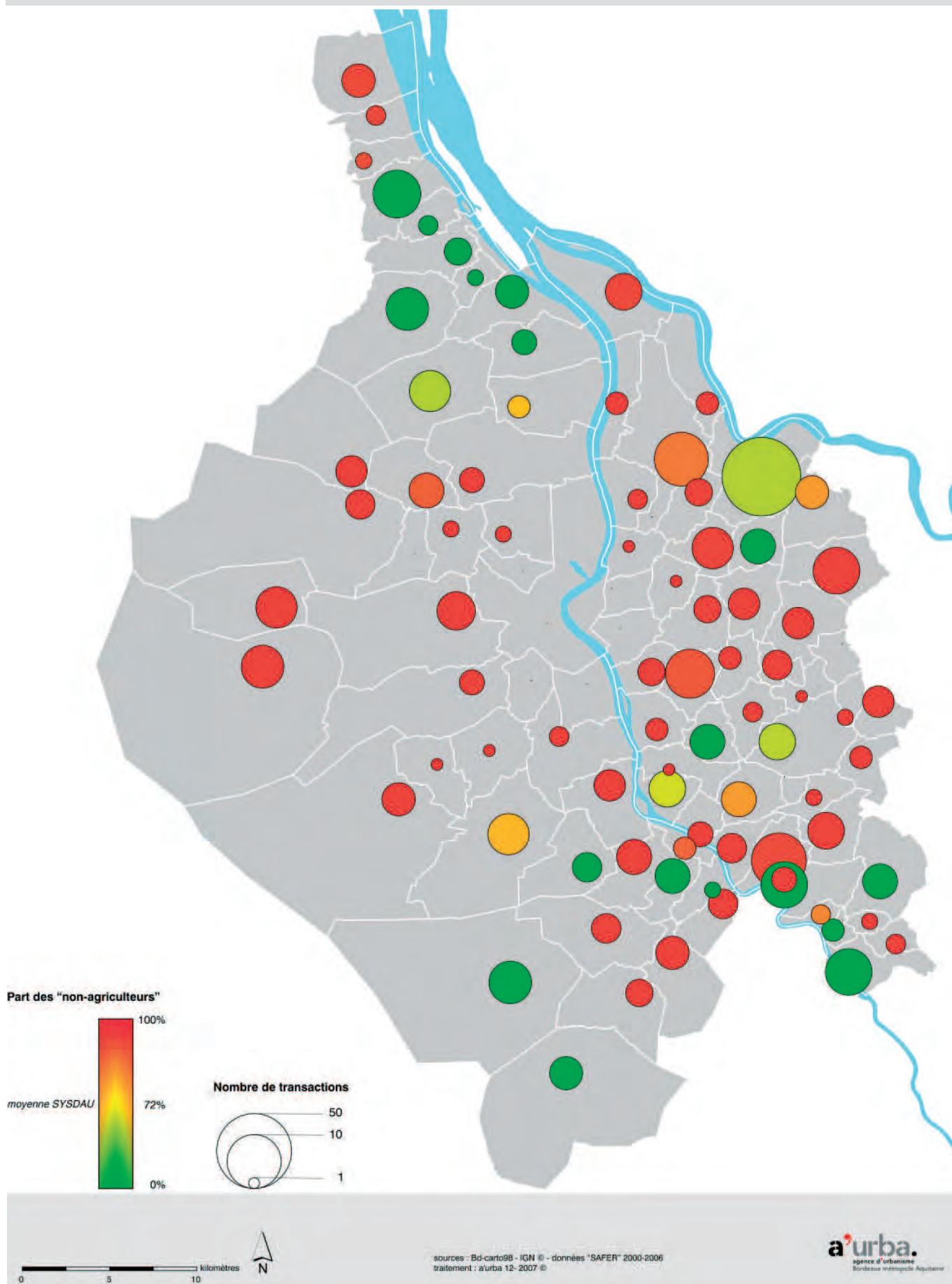
Par ailleurs, si certains prix semblent hauts (+ de 50 euros sur certaines communes du Médoc, voire plus de 70 sur Pompignac et Bassens), ils restent largement en deçà de ceux exigés pour du foncier constructible, soit en moyenne 130 à 110 euros du mètre carré constaté dans de nombreuses agences immobilières périurbaines.

Pour information, le tableau ci-après récapitule les prix moyens constatés par appellation pour les ventes entre viticulteurs.

Prix par appellations	2006 (euros par m ²)
1ères côtes de Bordeaux	2
Bordeaux rouge	1,8
Entre-deux-Mers	1,8
Graves	3,5
Pessac-Léognan	13
Médoc - Haut-Médoc	4
Margaux	50

Source : Fédération nationale des SAFER

Part des "non agriculteurs" dans les acheteurs des terres agro-sylvicoles sur chaque commune en 2006



1.3.2 | Part des "non agriculteurs" dans les transactions

La vente des 1.200 hectares de terrains agro-sylvicoles constatée en 2006 sur l'aire du Sysdau s'est opérée au travers de 687 transactions, soit 11% d'augmentation depuis 2000.

Cette augmentation des transactions, couplée à la baisse des surfaces constatée dans la période 2000-2006 dévoile une nette baisse de la superficie moyenne vendue par transaction.

Ce phénomène est-il du à la déprise viticole et sylvicole ou annonce-t-il plus simplement une augmentation de la vente des terrains agro-sylvicoles en vue de les aliéner (parcelle par parcelle) pour une urbanisation future ?

☒ **Il est vraisemblable que la seconde cause domine dans la mesure où, parallèlement, on peut constater une augmentation significative de la part des acquéreurs urbains dans le total des transactions.**

Dans ce cadre, l'analyse des données SAFER traitant de l'acquisition des terrains par des « non agriculteurs » d'une part, et des surfaces agricoles vendues en vue d'une artificialisation d'autre part, permet de mieux appréhender les phénomènes de pression sur les espaces agricoles.

Les SAFER nomment 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 contre 25 % en l'an 2000.

La carte ci-contre dévoile que :

- parmi les 83 communes dans lesquelles une transaction a été enregistrée en 2006 :
 - .sur 45 d'entre elles, aucune vente de terrain agro-sylvicole n'a échappé à des personnes morales ou physiques n'ayant aucun lien avec l'agriculture.
 - .à ce chiffre, il convient d'ajouter 11 communes dans lesquelles plus de 90 % des transactions ont échappé aux agriculteurs.
- La moyenne constatée sur le Sysdau est de 72 %.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

- les communes du Médoc viticole (Arçins, Cussac-Fort-Médoc et Lamarque exceptées), du sud de l'Entre-deux-Mers et du sud des Landes semblent plus protégées.

Ainsi, seules 1,5 % à 2 % des transactions opérées sur Margaux et Cénac l'ont été au bénéfice de "non-agriculteurs".

Soussans (7 %), Ludon-Médoc (10 %) bénéficient d'une faible pression tandis que des communes comme Montussan (30 %) et Martillac (35 %) se maintiennent.

Malgré des prix élevés, Langoiran reste à l'équilibre (50 %).

- L'ensemble des communes sur lesquelles les ventes de terrains agro-sylvicoles ont été effectuées auprès de moins de 50 % de "non-agriculteurs" représente 440 hectares soit 36 % des surfaces totales et 25 % des transactions.

Cette prédominance de la part des «non-agriculteurs» dans les transactions et les surfaces échangées s'inscrit dans un mouvement ascendant qui s'est affirmé de 8% sur l'aire du Sysdau entre 2000 et 2006.

Cette moyenne cache cependant des particularités marquées. Ainsi :

- les communes les plus soumises à la pression des urbains se situent principalement sur l'Entre-deux-Mers. Il s'agit notamment des communes de Latresne, où les transactions au bénéfice des urbains se sont accrues de 94 % entre 2000 et 2006, Le Tourne (+ 91 %), Haux (+ 88 %), Cursan (+ 84 %), Cardan (+ 80 %), Tresse (+ 70 %), Pompignac et Salleboeuf (+ 62 %)..

- l'évolution du nombre de "non-agriculteurs" est significative mais plus limitée sur les Graves et Landes : St Médard d'Eyrac (+ 73 %), Castres (+ 61 %), Isle St Georges (+ 53 %), Saucats (+ 33 %)..

- excepté Macau (+ 56 %) et Arsac (+ 42 %), l'évolution des communes du Médoc reste plus raisonnable, voire baisse sur une large partie d'entre elles : Cussac-Fort-Médoc (- 28 %), Le Pian-Médoc (- 27 %), Ludon-Médoc (- 12 %), Le Taillan-Médoc (2 %)..

- cette baisse se constate aussi notablement sur les communes de Cénac (- 75 %), Quinsac (- 45 %), Langoiran (- 30 %), Ambarès-et-Lagrave (- 22 %)..

- Enfin, certaines communes restent stables malgré leur position périurbaine qui pourrait pourtant justifier d'une augmentation : Carignan-près-Bordeaux, Martignas-sur-Jalles, St Aubin-de-Médoc..

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Bilan :

L'augmentation globale de la part des « non-agriculteurs » dans les transactions relevées sur l'aire du Sysdau s'effectue parallèlement à une diminution des surfaces vendues dans le cadre de chacune d'entre elles.

Ce mouvement semble ainsi esquisser un phénomène d'étalement de l'urbanisation dans la mesure où, a priori, la réduction des parcelles agricoles vendues à des urbains correspond à une volonté de l'acquéreur d'y construire un bâtiment.

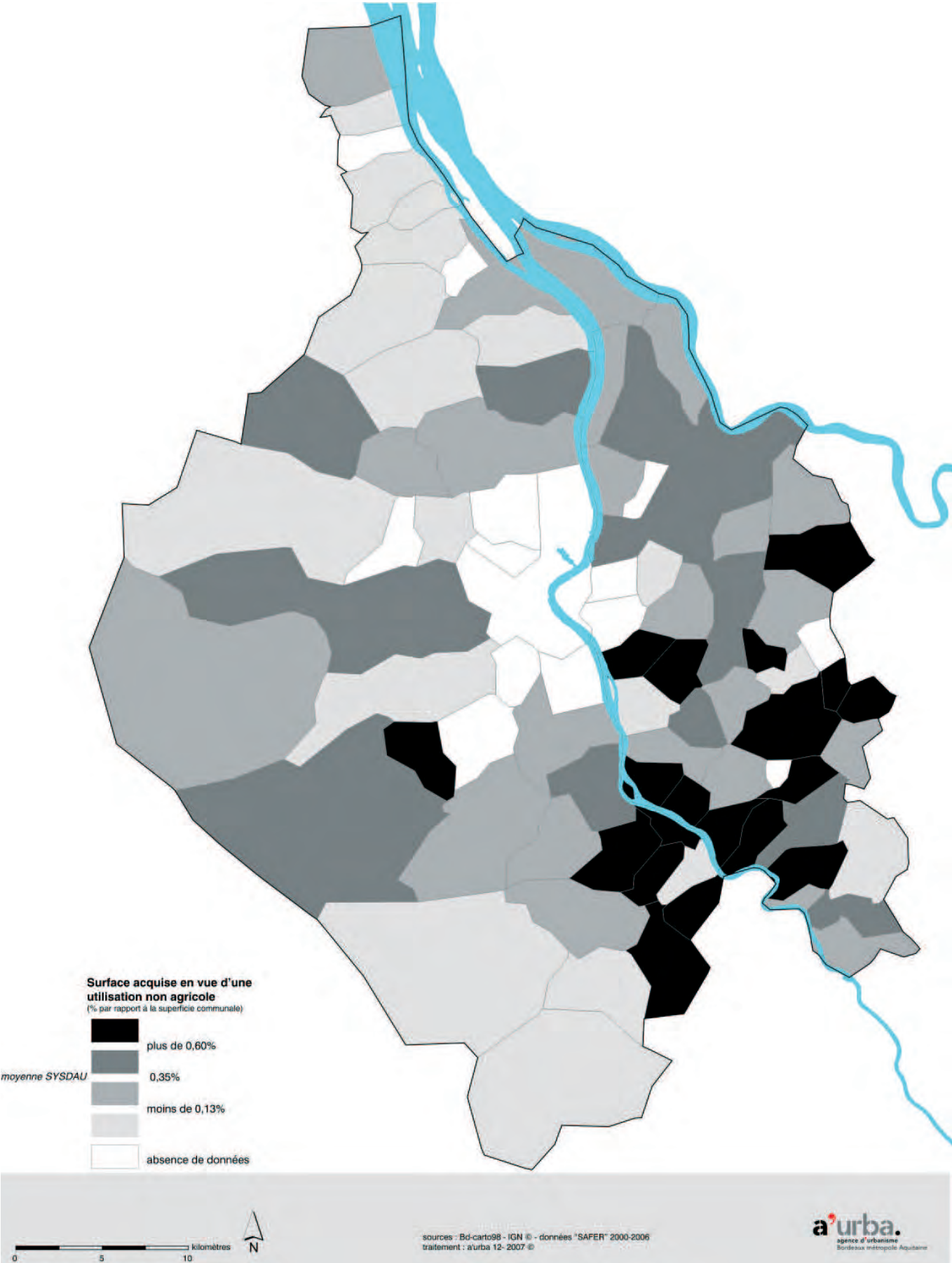
☒ Il convient en effet de rappeler que sur les aires d'A.O.C, les statistiques portent sur les transactions concernant des terrains de plus de 1000 m², situés en zone urbanisable des documents d'urbanisme, soit la surface peu ou prou mobilisée pour construire un pavillon sur les communes hors CUB du Sysdau.

Enfin, on note une augmentation significative de la part des urbains dans les transactions opérées sur une large part des communes de l'Entre-deux-Mers, en particulier celles situées au nord (Pompignac, Salleboeuf et Tresses), soit plus proches de l'agglomération.

Parallèlement à la part des non-agriculteurs dans les transactions, l'utilisation envisagée à terme des terres agro-sylvicoles achetées en 2006 permet de mieux appréhender la pression des urbains sur ces espaces.

La carte page suivante illustre ainsi la part de surfaces agro-sylvicoles acquises afin de les destiner (à court, moyen ou long terme selon les possibilités réglementaires locales) à une occupation de loisir ou à être artificialisées en vue d'y établir des constructions tels que maison individuelle, lotissements, zones d'activité, emprises d'infrastructures, carrières, etc...

Pourcentage d'artificialisation par rapport à la surface de chaque commune



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

La surface acquise en vue d'une utilisation non agricole (présentée sur la carte ci-contre) est rapportée à la superficie totale de chaque commune.

Se détache un groupe de municipalités de l'Entre-deux-Mers (le Pout, Beychac-et-Caillau, Langoiran, Cursan, Baurech, Sadirac,...) et des Graves (St Médard d'Eyrac, Isle-St-Georges) dont la surface de terrain agro-sylvicole vendu en vue d'être artificialisée équivaut à une fourchette comprise entre 1 % et 3,2 % de la surface communale.

Une telle proportion est notable. Ainsi, la reconduction de tels taux chaque année à l'horizon de 10 ans correspondrait in fine à une fourchette de 10 % à 32 % de la surface de chacune de ces communes dédiées à l'urbanisation.

Certaines de ces communes sont certes de taille réduite et pâtissent donc d'un effet statistique amplifié. Il n'en demeure pas moins que les transactions constatées sont importantes et que une partie des dites communes subissant des contraintes naturelles, la pression risque se reporter sur les espaces de culture.

☒ Le rôle de la protection des espaces viticoles est dans ce cadre d'autant plus stratégique qu'il constituera peut être le dernier rempart.

Outre les communes pré-citées, les moyennes constatées sur le Sysdau restent fortes excepté sur les communes viticoles du Médoc et celles du sud forestier. Ces dernières bénéficiant cependant d'un vaste territoire, les taux sont automatiquement plus bas. A ce titre, la situation des communes de Cestas (0,4% en 2006) et St-Jean d'Ilac (0,16%) est notable eu égard à leur étendue.

Conclusion :

Au vu des taux constatés, il est loisible de penser que, si aucune action ne permet d'endiguer cette dynamique, les risques de pression à 10 ans sur les espaces agricoles, naturels et forestiers de l'aire métropolitaine bordelaise sont forts sur la majeure partie des communes du Sysdau.

L'Entre-deux-Mers et l'Ouest forestier de l'agglomération sont particulièrement exposés.

Or, les caractéristiques agricoles du premier secteur sont plus préoccupantes dans la mesure où les terrains (viticoles pour la majeure partie) achetés par des urbains, peuvent rendre l'activité plus précaire, soit en atomisant encore plus l'espace de production, soit en mettant en place des baux agricoles provisoires en attendant de réaliser les projets d'aménagement.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

2. | Une approche macro des composantes agricole du territoire

Afin de limiter le champ de l'étude, cette analyse doit porter sur les seuls territoires reconnus comme soumis à la pression périurbaine des principaux systèmes urbains girondins abordés dans le préambule.

La conduite d'un portrait de l'agriculture des territoires concernés permet notamment de déterminer la pertinence d'une intervention départementale grâce à une analyse « atouts, faiblesses, menaces, opportunités ».

Une telle approche permet de préciser les enjeux selon la nature des exploitations agricoles :

- celles en difficultés économiques du fait d'une structure trop petite ou d'une filière peu porteuse ;
- celles subissant de fortes pressions résidentielles et leurs conséquences : problèmes d'accessibilité, de dispersion parcellaire des exploitations ainsi que des conflits d'usages entre agriculteurs et nouveaux résidents ;
- celles situées dans le périmètre de projets d'aménagement urbain, remettant en cause la pérennité de l'exploitation ;
- et inversement des exploitations reposant sur des filières de qualité du fait d'une identité particulière.

la sélection des territoires à enjeux dépend par conséquent des objectifs de développement du Conseil Général de la Gironde dans la mesure où :

- soit la priorité est accordée aux secteurs (géographiques ou économiques) en difficultés sachant que les aides allouées peuvent être insuffisantes pour pérenniser à long terme une exploitation ou un type de production en déclin irrémédiable.

☒ Toute intervention est par conséquent synonyme de simple « subventions à perte »⁽¹⁾ allouées à une activité destinée à disparaître dans le cadre d'une économie agricole moderne et rationnelle.

- soit, ce qui paraît plus opportun, **on privilégie une aide aux exploitations dans une perspective où les fonds investis offrent une forte probabilité d'impacter positivement sur le secteur d'activité considéré et/ou le maintien d'un terroir irremplaçable** (AOC par exemple).

☒ Toute intervention doit alors s'adresser aux entreprises :

- .d'ores et déjà viables et porteuses de projets permettant de dégager des retours sur investissement à moyen/long terme ;
- .ou temporairement fragilisées et bénéficiant de réelles perspectives de développement économique,

1 | Voire illégale en regard des nombreuses réglementations régissant l'activité agricole dans le cadre

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

L'analyse de la situation agricole des territoires périurbains girondins peut se mener selon les 3 étapes suivantes :

- une approche macro de la géographie agricole de la Gironde (principales formes de mise en valeur de l'espace naturel...) ;
- une analyse des formes de contacts entre les mondes agricoles et urbains (zones de contact, mitages urbain posant des problèmes d'exploitation rationnelle...) ;
- une analyse du tissu socio-économique agricole (structure des exploitations, état des marchés, aides et subventions, pratiques environnementales...).

2.1 | Les grands territoires agricoles et sylvicoles girondins

L'objectif de cette première approche vise à cerner les premiers enjeux inhérents aux activités agricoles dominantes et leurs filières économiques.

Une connaissance à l'échelle macro de l'état des différentes filières agricoles (conjoncture des différents marchés et notamment les activités porteuses et celles plus en difficultés), apparaît en effet essentielle à la démarche d'établissement d'un PAEN.

Ainsi, la diversité des territoires agricoles girondins offre des situations contrastées :

- La **viticulture d'appellation contrôlée** représente une part égale à l'activité aérospatiale dans le PIB girondin, soit, à titre d'exemple, 3 milliards d'euros pour la campagne viticole 2004/2005.

Il convient de préciser que cette somme représente environ 90% du produit agricole girondin.

Enfin, si la filière viti-vinicole occupe 12% du total des emplois girondins (tous secteurs d'activités économiques confondus), elle représente une très large part des exploitations agricoles situées en milieu périurbain. Ainsi, sur les 1476 exploitations recensées en 2000 sur le périmètre du Sysdau, 940 étaient des entreprises viticoles...).

- La **sylviculture** occupe approximativement 2000 personnes (recensement MSA 2006) : chef d'exploitations sylvicoles et leurs salariés, employés de scieries.... non compris les activités industrielles de transformation.

- Les **grandes exploitations agricoles de type industrielles** du plateau landais bénéficient d'un contexte porteur et utilisent alternativement leur outil de production (vastes superficies arables équipées de systèmes efficaces de drainage/irrigation) en fonction des prix du marché du maïs ou des légumes.

- La **ceinture maraîchère de Bordeaux** s'est largement réduite ces dernières décennies et ne subsiste quasiment plus qu'à l'extérieur de la rocade. A titre d'exemple entre 1979 et 2000, les surfaces cultivées sont passées de 358 ha à 160 hectares et le nombre d'exploitations a chuté de 211 à 63. Parallèlement, celles qui se sont maintenues

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

ont globalement doublé leur surface passant d'une moyenne de 1,63 ha à 2,54 hectares.

Le site bénéficie d'un potentiel de reconquête d'une partie des terrains actuellement délaissés mais un tel développement dépend des conditions économiques offertes aux maraîchers (nouveaux marchés locaux notamment).

- L'**élevage des zones humides** (en particulier les vallées de la Garonne et de la Dordogne) a globalement fortement régressé sur l'ensemble du département et ne constitue plus aujourd'hui un secteur significatif de l'économie agricole locale. Cette importante baisse d'activité est essentiellement due à la quasi disparition de l'activité laitière qui n'a pas été compensée par le maintien de quelques élevages à viande. Ce phénomène induit parallèlement une transformation des paysages et de la qualité des zones humides dans la mesure où les activités traditionnelles « tout à l'herbe » ont laissé place à l'élevage en stabulation nourri au fourrage et principalement au maïs cultivé sur les anciens paccages.

- La quasi disparition des élevages et des cultures légumières « traditionnelles » se constate aussi sur le **Haut Entre-deux-Mers** et les marges départementales de la Dordogne et du Lot-et-Garonne. Terre traditionnelle de polyculture, on note une « spécialisation » viticole opérée dans l'euphorie des années 1990.

- Enfin, l'**activité ostréicole et conchylicole**.

Si sur le département de la Gironde (Bassin d'Arcachon), les exploitants sont a priori situés sur le domaine public maritime et ne semblent pas appeler d'actions foncières particulières, certains écueils constatés pourraient faire l'objet d'une prise en compte. A titre d'exemple, quid du libre accès des aires de travail dans des quartiers dont la périphérie immédiate est de plus en plus sujette à la pression urbaine, risquant ainsi de limiter les possibilités de passages de certains engins d'exploitation? Par ailleurs, les conditions de logements (nécessité d'une relative proximité de l'exploitation) sont-elles toujours adéquates et ne nécessitent-elles pas des interventions particulières (acquisition de terrains pour y construire du logement réservé aux exploitants le nécessitant...)?

Les simples éléments évoqués ci-dessus appellent bien sûr un approfondissement dans les études à venir du Conseil Général en matière de PAEN.

Dans ce cadre, les données suivantes (non exhaustives) pourraient être consultées :

- les surfaces des zones agricoles et naturelles (RGA et autres données issues des organismes professionnels) afin de déterminer l'importance du secteur agricole des communes sélectionnées ;
- le type d'activités dominantes sur ces zones (maraîchage, arboriculture, élevage, céréales, viti-viniculture), ainsi que la classification en OTEX (orientations technico-économiques des exploitations : données AGRESTE) ;
- le nombre d'hectares en jachères, ou en friches qui sont des aires potentiellement vouées à l'urbanisation (données RGA).

2.2 | Les modes d'organisation des espaces agricoles et urbains

Le maintien d'une agriculture en bonne santé économique ne dépend pas exclusivement des marchés et reste largement tributaire de la considération dont elle bénéficie sur le territoire qu'elle occupe et le type de production.

Ainsi, l'agriculture intensive, de type élevage hors sol avec alimentation industrielle fournie par des prestataires spécialisés, peut globalement se détacher des contingences physiques extérieures telle que la réduction de la surface agricole utile sous la pression de l'urbanisation. Cela nécessite cependant un respect strict des périmètres d'éloignement réciproque entre les bâtiments agricoles d'une part et les bâtiments à usage professionnel ou d'habitation d'autre part.

Cependant, l'activité agricole dépendante d'un terroir spécifique, à l'instar de la viticulture AOC, ne peut s'affranchir d'une telle situation.

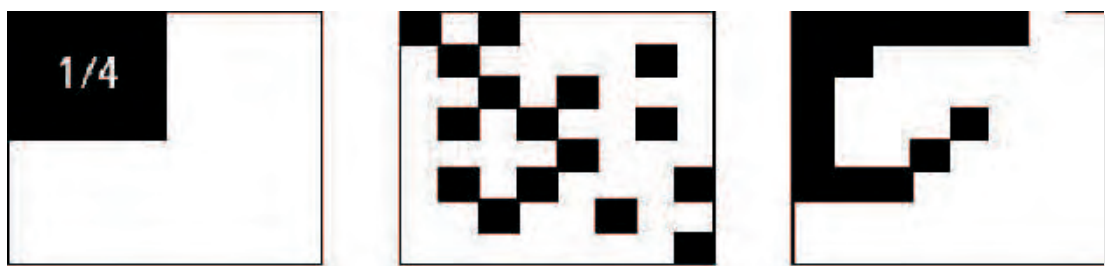
Dans ce cadre, l'analyse des formes de contact entre les espaces agricoles, en particuliers viticoles, et l'urbanisation constitue un préalable incontournable à toute approche en matière de PAEN. Une appréhension fine de la morphologie de ces contacts permet en effet de déterminer les territoires sur lesquels le développement de l'urbanisation peut constituer la gêne la plus significative pour l'agriculture.

Un tel exercice a été mené par l'a-urba dans le cadre du programme de travail multipartenarial négocié avec le Sysdau. Il s'est alors agi de dresser le bilan de la sensibilité des activités viticoles au regard de la proximité urbaine.

Cette approche a été menée à l'aide de calculs réalisés sous système d'information géographique qui permet d'établir un pourcentage de tissu urbain dans un rayon de 100 m considéré à partir de chaque point planté en vigne.

Cette méthode permet :

- d'évaluer les types de contact et leurs conséquences en calculant de façon formelle la quantité et la forme des espaces urbanisés insérés ou à proximité immédiate des espaces agricoles ;
- de mieux cibler les enjeux dans la mesure où un faible impact quantitatif peut masquer des problèmes qualitatifs de l'occupation du sol.



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Ainsi, à un taux d'urbanisation donné, par exemple $\frac{1}{4}$ (confère dessin ci-dessus), correspondent plusieurs formes urbaines qui n'auront pas le même impact sur le fonctionnement d'une exploitation agricole.

A titre d'exemple à proportion d'espace urbain identique pour les trois exemples ci-dessus, le scénario situé au 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.

Méthode synthétique (analyse effectuée sur la viticulture de l'aire du Sysdau) :

- 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 100 m de la limite du tissu urbain. Cette distance de 100 m a été fixée dans la mesure où elle permet de restituer des données à l'hectare ($100\text{ m} \times 100\text{ m} = 1\text{ hectare}$). Elle correspond par ailleurs à la distance de réciprocité fixée pour les établissements d'élevage.

. **la morphologie des contacts entre espaces viticoles et le tissu urbain** obtenue par le calcul du pourcentage de tissu urbain présent dans un rayon de 100 m 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.

- **L'évaluation des risques de conflits entre « urbains » et agriculteurs est appréhendée à partir de l'analyse croisée des deux éléments ci-dessus avec la population recensée à proximité** (extrapolation statistique du recensement INSEE de 1999 et densité constatée sur les données IGN-BD-topo).

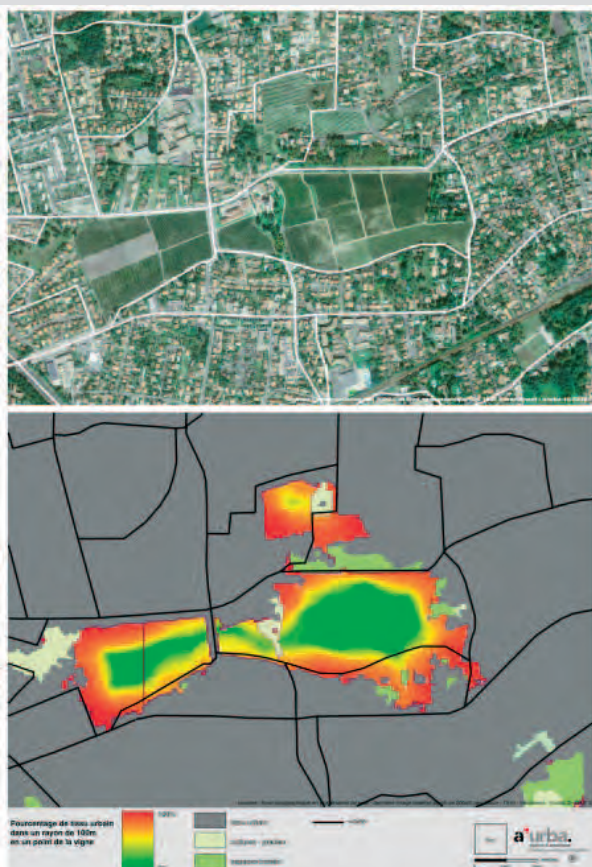
Exemples de résultats :

Une analyse menée pour le compte du Sysdau courant 2007, a permis d'identifier plusieurs catégories de contacts entre les espaces viticoles et urbanisés de l'aire métropolitaine bordelaise.

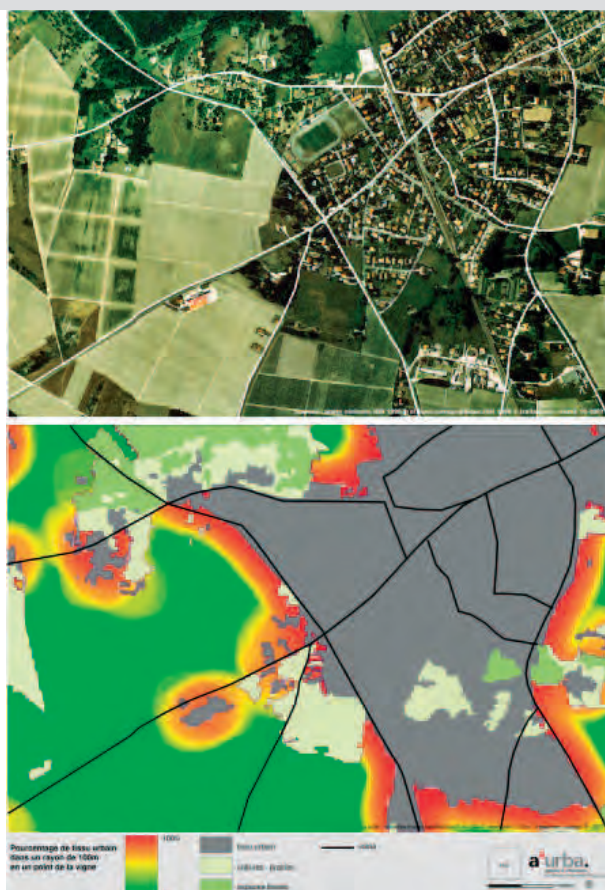
- **la vigne urbaine intra-rocade** (voir photos page suivante) qui dispose d'une organisation assez exceptionnelle en France. Les tissus denses anciens (constitués à partir du début du XX^{ème} siècle) se sont progressivement développés en préservant de grands domaines viticoles qui ont non seulement subsisté, mais sont par ailleurs économiquement dynamiques. Des exploitations de renom situées à l'intérieur de la rocade maintiennent ainsi une activité de qualité, voire se développent dans le cadre de la réaffectation d'anciennes friches militaires (Le Luchey).

- **La vigne de l'urbanisation maîtrisée** où le mode d'occupation du sol s'inscrit dans le même élan urbain et mode de développement que la première couronne abordée ci-avant. Cependant, les espaces concernés étant plus périphériques et plus récemment urbanisés, ils présentent globalement une organisation différente.

La vigne urbaine intra rocade



La vigne de l'urbanisation maîtrisée



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Les terroirs viticoles sont ainsi moins colonisés et présentent des lisières mieux marquées.

- **la vigne des bourgs constitués** : originellement groupés autour de l'église, ces bourgs ont su préserver leur organisation classique, y compris dans le cadre des extensions contemporaines (depuis les années 1980) qui restent cohérentes avec l'ensemble préexistant. Les marges de contact sont relativement nettes et portent peu préjudice à l'activité agricole.

- **la vigne urbaine de première couronne** : cette forme de contact est principalement recensée sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux et des communes immédiatement attenantes. Elle résulte du développement pavillonnaire du dernier tiers du XXème siècle. Les anciens bourgs ont été « submergés » par une urbanisation principalement établie sous forme de lotissements dont les marges n'ont généralement fait l'objet d'aucun souci particulier d'intégration. L'activité viticole de première couronne est globalement soumise à une forte pression. On note cependant une gradation de la qualité des contacts selon les terroirs : les exploitations de Blanquefort et du Taillan-Médoc (A.O.C Haut Médoc) ainsi que celles de Villenave d'Ornon (Graves) sont des entreprises rentables et de qualité, tandis que les châteaux de la Presqu'île (appellation « Premières côtes de Bordeaux ») semblent plus fragiles et continuent à reculer.

- **la vigne ponctuellement habitée** : ce mode d'urbanisation se rencontre dans l'Entre-deux-Mers. Il s'agit de communes qui, à ce jour relativement préservées de la pression urbaine, témoignent de l'organisation historique du secteur, à savoir ; les hameaux agricoles épars.

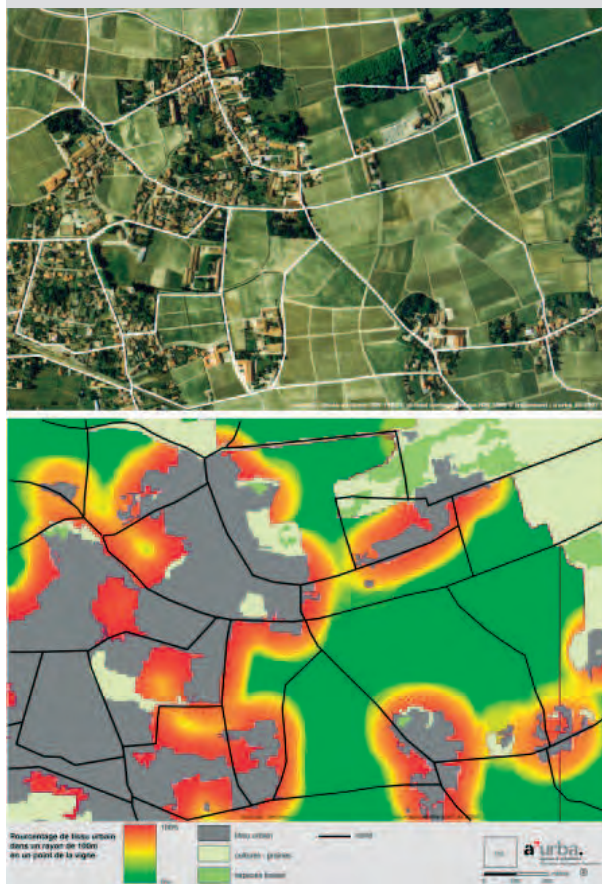
Ces communes constituent un enjeu important dans la mesure où les conditions réglementaires de leur développement futur conditionneront :

- . soit une organisation du territoire respectueuse de l'ordre traditionnel et permettant d'aboutir vers une urbanisation de type « bourgs » ;

- . soit à contrario, une organisation informelle qui évoluera vers une forme dégénérée de type « urbanisation diffuse » abordée ci-après.

- **la vigne de l'urbanisation diffuse** : une partie de l'Entre-deux-Mers nord et centre située en première couronne hors CUB présente une certaine désorganisation de son territoire. Originellement établis sous forme de bourgs et nombreux hameaux épars, ces secteurs pâtissent depuis une vingtaine d'années d'une forte pression urbaine qui a simplement prolongé la situation historique sans faire l'objet d'une organisation particulière. « L'archipel urbain » a ainsi progressivement laissé place à une urbanisation sans cohésion s'opérant en simple ruban le long des nombreuses voies qui innervent le secteur au gré des mutations agricoles.

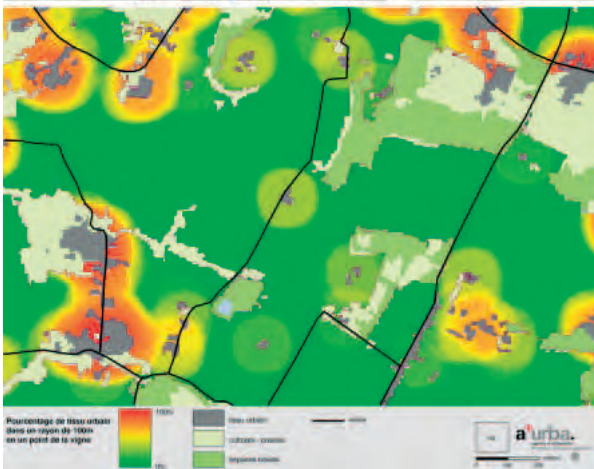
La vigne des bourgs constitués



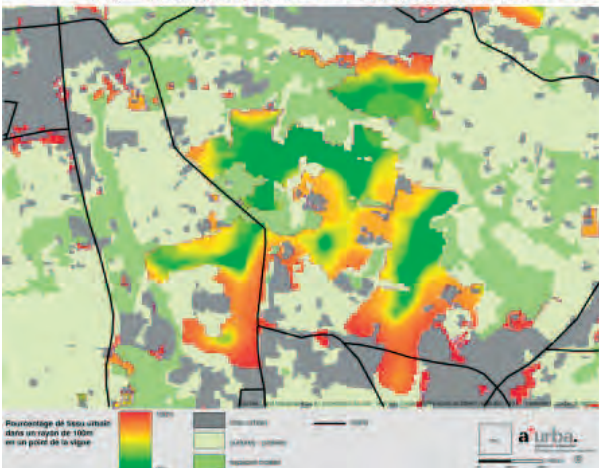
La vigne urbaine de première couronne



La vigne ponctuellement habitée



La vigne de l'urbanisation diffuse



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Les différents types de morphologies identifiées sur l'aire du Sysdau, résultent d'une conjonction de facteurs telles que :

- la situation par rapport au centre de l'agglomération et ses mouvements centrifuges ;
- la qualité et la renommée des terroirs viticoles qui permettent de bénéficier d'une exploitation plus ou moins rentable ;
- la structure urbaine pré-existante ;
- la période de développement urbain et le taux de pression démographique.

Nota :

L'étude menée sur les territoires viticoles de l'aire métropolitaine bordelaise pour le compte du Sysdau est adaptable à l'ensemble des autres espaces agricoles girondins.

Reste cependant à disposer d'une image suffisamment fine et intégrable sous SIG.

2.3 | L'analyse du tissu socio-économique du territoire

Après l'approche macro des différentes zones agricoles, naturelles et une analyse des territoires de confrontation conflictuel entre l'agriculture et la ville, il convient de faire une exploitation statistique du tissu socio-économique agricole sur l'ensemble du territoire.

Ceci permet d'avoir une information plus détaillée de la « santé économique » des différents secteurs géographiques et d'activités, que la simple approche abordée au paragraphe 2.1.

Compte tenu des différentes fonctions jouées par l'agriculture périurbaine, l'objectif est de décrire cette activité sous différents critères d'ordres structurels, économiques, de dynamiques agricoles, et de pratiques environnementales au travers des thèmes suivants :

La structure des exploitations :

- le nombre d'exploitants agricoles sur la zone ainsi que leur évolution sur 15-20 ans (RGA de 2000, 1988 et 1979, données chambre d'agriculture) de manière à constater ;
- le taux de déprise agricole de la zone ;
- le statut juridique des exploitations (données RGA) permettant de savoir si l'exploitation est à caractère familial ou plus une société, ce qui peut révéler des dynamiques différentes ;
- la taille des exploitations en terme de superficies exploitées (données RGA) de manière à évaluer si la taille critique de viabilité est atteinte ;
- le mode de faire valoir : surfaces exploitées en tant que propriétaire ou en tant que bailleur (données RGA), un taux de location des terres trop important pouvant être un problème ;
- les éventuelles zones remembrées qui constituent une amélioration des conditions d'exploitation (données SAFER, Conseil Général).

Les aides et subventions au monde agricole et rural :

Cette étape vise à analyser les différentes aides perçues par les agriculteurs.

- Le Fond Européen agricole de développement rural (FEADER) finance des actions pour l'amélioration de la compétitivité de l'agriculture, l'amélioration de l'environnement et de la qualité de vie en milieu rural. Ces aides de l'Union Européenne, qui vont dans le sens du « produire plus de manière raisonnée », peuvent, si l'on connaît les bénéficiaires, donner une idée des exploitations engagées dans une dynamique de croissance et d'amélioration. Il reviendra donc au département de savoir s'il souhaite protéger des zones actives et renforcer l'action des agriculteurs ou limiter son action aux zones les plus en difficultés.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

- Par ailleurs, selon leurs compétences chaque collectivité locale, (Région, Département) peut accompagner le développement de l'activité agricole et forestière.

C'est par exemple le cas de la Région Aquitaine qui, dans le cadre de son document régional de développement rural (DRDR), peut attribuer des aides à la modernisation des exploitations ou à des mesures plus respectueuses de l'environnement.

Par son soutien à l'activité agricole et forestière, le Conseil Général de la Gironde accompagne quant à lui le développement des filières porteuses d'emplois qui jouent un rôle majeur dans l'aménagement et la gestion de l'espace. L'action départementale s'inscrit dans une dimension multipartenariale et s'inscrit dans un contexte en forte mutation permettant:

- de soutenir les investissements pour s'adapter aux nouveaux besoins du marché et développer les activités en amont et aval de la chaîne de production ;
- d'orienter les pratiques agricoles et forestières vers des actions raisonnées dans une perspective de gestion durable des espaces ;
- de valoriser les productions par de nouveaux circuits de commercialisation ou par leur transformation à des fins non alimentaires ou énergétiques.

Toutes ces informations permettent de donner l'état de santé de l'activité agricole sur la zone, et par la même, de pouvoir cibler les mesures à mettre en œuvre dans le cadre de la mise en valeur des périmètres issus des PAEN.

NB : Une partie de ces données n'est disponible qu'à une échelle assez large (soit au niveau du département, soit à celle de la région). C'est pour cette raison que des analyses de terrain par commune ou par exploitation seront nécessaires lors des études permettant d'affiner le périmètre des éventuels PAEN à créer.

Ces études particulières relèvent de la compétence de bureaux d'études spécialisés et notamment des données issues d'organismes consulaires telle que les Chambres d'agriculture.

Parallèlement, dans le cadre de l'instauration d'un PAEN, il semble opportun de tenir compte de l'ensemble des aides et subventions allouées ou susceptibles de l'être afin de privilégier un effet de « coeur de cible » et ne pas éparpiller les effets des différentes interventions publiques.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

3. | Une appréhension macro des enjeux environnementaux

Rappel : si les PAEN visent à favoriser l'exploitation agricole et la gestion forestière, ils doivent parallèlement rechercher la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages à travers des aménagements et des orientations de gestion. Cependant, comme précisé dans le cadre juridique, l'acception « naturelle » s'entend en lien avec l'exploitation agricole (zones d'élevage extensif, sylviculture par exemple...).

Dans ce cadre, l'analyse proposée sur les espaces agricoles doit être élargie aux espaces naturels en mettant en exergue le patrimoine girondin en la matière.

La détermination de ces espaces particuliers peut être appréhendée de trois manières :

- soit ces zones **sont protégées par des outils de compétence Etat** (Natura 2000, réserve naturelle, sites inscrits, classés...) **et il peut être considéré qu'elles ne requièrent pas de périmètres supplémentaires au titre des PAEN.**

En effet, selon un raisonnement par analogie, il peut dans ce cas être fait application de la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 14 juin 2006 qui précise que « les dispositions des articles L.142-1 et L.142-10 (NDLR du code de l'urbanisme) n'ont pas pour objet et ne sauraient avoir légalement pour effet de conférer au département des pouvoirs aussi étendus que ceux dévolus à l'Etat à l'intérieur d'un territoire classé en réserve naturelle sur le fondement des articles L.332-1 s du code de l'environnement ».

- soit malgré d'autres protections existantes, leur fragilité intrinsèque appelle une prise en compte dans un objectif de valorisation supplémentaire (mise en valeur des aménités par exemple) ;

- soit ces espaces font l'objet d'une absence totale de protection et/ou de recensement particulier, et il convient de les protéger par la mise en place de PAEN.

Cette approche peut être menée en 2 temps :

- le premier vise à définir, à l'instar de la partie agricole, les grands types d'espaces naturels et les grands corridors écologiques ;

- le second s'attachera plus particulièrement à recenser les espaces faisant d'ores et déjà l'objet d'une protection ou d'un recensement particulier.

3.1 | Les différents types de milieux naturels et les corridors écologiques

A l'instar de la détermination des grands espaces agricoles, il convient de faire une première analyse pour situer chaque partie du territoire dans ces caractéristiques environnementales générales.

Schématiquement, le territoire girondin peut être décliné comme suit. :

- **Les zones humides (notamment celles des fleuves)** sont largement artificialisées et largement dédiées à l'agriculture : prairies humides dédiées à l'élevage, exploitations céréalières, maraîchage...

Les abords de l'estuaire recèlent cependant quelques zones de marais relativement naturelles.

Selon l'article 2 de la loi sur l'eau de 1992, sont considérés comme zone humides « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides ont une capacité d'épuration exceptionnelle leur permettant d'éliminer une grande partie des affluents produits par l'agriculture et les zones urbaines, et jouent un rôle de régulation du régime des cours d'eau.

L'intérêt majeur de ces espaces réside parallèlement dans la très grande richesse écologique liée à la présence permanente ou temporaire de l'eau, mais aussi à la présence d'une flore riche tant quantitativement que qualitativement.

- **La forêt landaise** : la vaste sylve landaise occupe une majeure partie du département entre Garonne et Océan.

Portrait caractéristique d'une partie de la Gironde, elle concourt largement à l'image d'un espace géographique qui ne présente pas de réelle contrainte physique à l'expansion urbaine et constitue donc un gisement foncier apparemment inépuisable.

Bien qu'au niveau paysager elle ne représente qu'un faible attrait du fait de la rectitude et monotonie des pins, cette forêt décline une palette d'espaces dont le gradient d'hygrométrie (sec, humide ou mésophile) développe une flore in fine relativement variée. Les sous bois présentent une richesse floristique importante où l'on peut trouver par endroit des espèces végétales rares abritant une faune diversifiée.

- **Les terrasses alluviales viticoles de la rive gauche de la Garonne** : les potentialités naturelles de ces formations (climat et sols sablo-graveleux) sont favorables au développement de la viticulture et ont permis de faire connaître la région au monde entier. Ces espaces ne représentent pas un grand intérêt écologique de biodiversité du fait des traitements phytosanitaires essentiels pour cette culture mais constituent un élément majeur du paysage.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

- **Le plateau de l'Entre-deux-Mers et le nord Gironde** (milieu calcicole et vallée humide) : ce territoire est en majeure partie constitué d'une alternance de croupes viticoles, de coteaux calcaires aux sols remaniés et en large partie végétalisés et de fonds de vallées aux sols lourds et humides, domaines des prairies ou, plus récemment des champs de maïs.

Cette grande diversité pédologique et végétale permet la coexistence d'espèces multiples tirant le meilleur profit de la diversité de l'espace.

- **Les milieux marins et les lacustres** : l'Aquitaine est, étymologiquement, le « pays des eaux » omniprésentes sur le territoire girondin.

Ainsi, aux 110 km des plages océanes, succèdent les rivages salés du Bassin d'Arcachon (90 km), les rives saumâtres de l'Estuaire de la Gironde (150 km) et les grands lacs médocains.

Les eaux sont globalement de bonne ou moyenne qualité, seules quelques pollutions diffuses (nitrates, produits phytosanitaires...) et quelques points noirs industriels ou urbains expliquent les dégradations rencontrées de temps à autre.

La préservation de la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon et des grands lacs constituent un enjeu majeur du fait de leur intérêt écologique (flore, faune), touristique et ostréicole (pour le bassin).

- **Les corridors écologiques**

L'ensemble des différents milieux naturels (agricoles ou non) forme le territoire girondin sur lequel la faune et la flore migrent régulièrement pour assurer la diversité de leurs besoins (faune) et leur propagation (flore).

Or, ce mouvement naturel est indispensable au maintien de la biodiversité, à la survie à long terme des espèces et par conséquent à l'intégrité des milieux.

Ainsi, chaque type de milieu constitue un maillon dans la longue chaîne de l'organisation naturelle. Maillons auxquels il convient d'apporter la plus grande attention afin de ne pas rompre l'ensemble par des coupures anthropiques de grande ampleur tels que l'urbanisation et autres aménagements.

Ces continuités naturelles fonctionnelles sont communément qualifiées de corridors ou « trame verte (zones terrestres) et bleue (zones aquatiques et humides) ».

Les corridors assurent ou restaurent les flux d'espèces et de gènes qui sont vitaux pour la survie des espèces et leur évolution adaptative.

Dans ce cadre, toute approche sur les espaces naturels et /ou agricoles opérée sur le département doit permettre d'améliorer la mise en connexion des milieux et des habitats en veillant particulièrement aux principales composantes écologiques que sont les espaces forestiers, aquatiques, agricoles, prairiaux secs et paludéens. L'analyse des continuums permettra d'établir «le squelette» du réseau écologique.

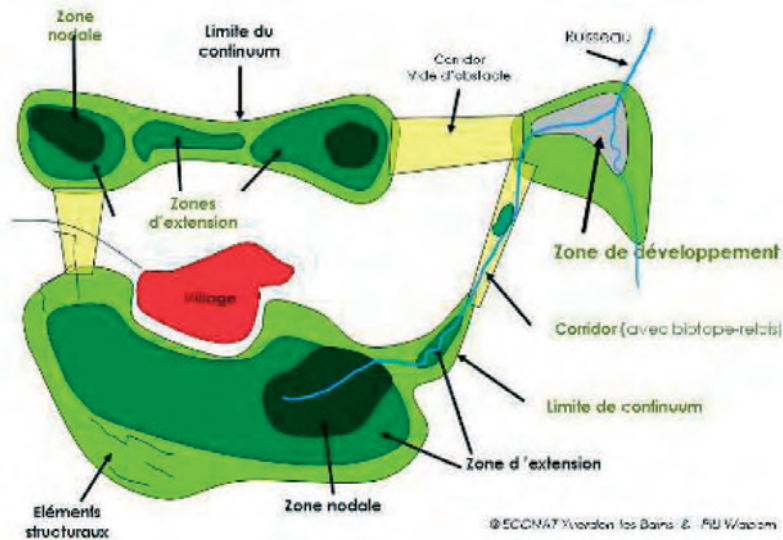
Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Ces espaces peuvent en outre être décomposés selon 3 fonctions distinctes :

- les zones nodales, zones noyaux qui offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité) ;
- les corridors assurent la connectivité entre les zones nodales ;
- les zones tampons protègent les espaces ci-dessus des influences extérieures potentiellement dommageables.

Parallèlement au maintien de la vie équilibrée de la faune et de la flore, les corridors naturels peuvent en outre bénéficier à la population girondine : fonctions paysagères, aménités, liaisons douces, etc...

Les SCOT en cours de révision sur le Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre et l'aire métropolitaine bordelaise abordent les corridors et devraient prendre des dispositions en la matière. Restera par conséquent à en élargir le principe sur le reste du territoire girondin.



Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

3.2 | Le recensement des espaces bénéficiant d'un potentiel écologique et paysager particulier.

La diversité des paysages et des milieux girondins alliée à une biodiversité significative, a permis de protéger à titres divers de nombreux secteurs du département.

La prise en compte des ces protections constitue un point essentiel de l'approche PAEN afin de travailler en complément des dispositions existantes.

Nota : sont exclus de cette approche les sites faisant l'objet de mesures réglementaires tels que les arrêtés de protection de biotope, les réserves naturelles nationales ou régionales, les réserves biologiques, les réserves de chasse et de faune sauvage, ainsi que les terrains gérés par le conservatoire du littoral.

⇒ Ces sites bénéficient en effet de protections efficaces et ne semble pas appeler une attention particulière au titre des PAEN.

• Les sites Natura 2000

[données disponibles auprès de la DIREN Aquitaine]

Codifiée aux articles L.414-1 et suivants du code de l'environnement, la démarche Natura 2000 relève d'une directive de l'union européenne qui vise à créer un réseau écologique cohérent des espaces naturels d'intérêt faunistique et floristique remarquables et/ou menacés.

Le réseau Natura 2000 comprend deux types de zones naturelles :

- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), pour les habitats naturels et les habitats d'espèces, issues de la directive européenne « Habitats » de 1992. Il s'agit de sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats de faune ou de flore sauvage dont la rareté, la spécificité ou la vulnérabilité justifie une telle protection.
- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour les habitats des espèces d'oiseaux, issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979. Il s'agit de sites maritimes ou terrestres très favorables à la survie et à la reproduction d'espèces

Le principal objectif de cette démarche vise à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels dans un état de conservation favorable. Ces exigences écologiques tiennent aussi compte des activités existantes telles que l'économie (activités agricoles et forestières) et 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.

☑ Un tel objectif semble correspondre à l'essence des PAEN.

Dans la mesure où les sites Natura 2000 n'entraînent aucune servitude d'utilité publique, des précautions sont prises pour les préserver. Ainsi, en respect de l'article L.414-4 du Code de l'environnement, les programmes ou projets⁽¹⁾ d'aménagement

1 | Y compris ceux qui sont soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et relevant d'une étude d'impact, notice d'impact ou document d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

situés à l'intérieur ou à proximité d'un site Natura 2000 et susceptibles de l'affecter de façon notable, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site concerné.

Il doit ainsi être démontré que ces programmes ou projets ne portent pas atteinte au site concerné ou, en l'absence de solutions alternatives, qu'ils répondent à un intérêt public majeur, y compris d'intérêt social ou économique et que les mesures compensatoires sont prises.

La gestion de chaque site Natura 2000 est mise en œuvre sur la base d'un document d'objectif (DOCOB⁽¹⁾) élaboré sous la conduite d'un comité de pilotage constitué des collectivités concernées, des représentants des propriétaires et des exploitants. Le DOCOB précise l'état des lieux naturels et socio-économiques du secteur afin d'en établir les objectifs de gestion.

A noter que si les représentants de l'état ne siègent qu'à titre consultatif au comité de pilotage, l'approbation du DOCOB relève de l'autorité administrative.

• Les sites inscrits ou classés

[données disponibles auprès de la DIREN Aquitaine]

Codifiés aux articles L.341-1 et suivants du Code de l'environnement, les sites classés et les sites inscrits constituent des espaces protégés d'importance nationale qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique. Ils concernent des espaces naturels ou bâtis et des paysages remarquables et font l'objet d'une servitude d'utilité publique opposable aux documents d'urbanisme.

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté du strict maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni sa gestion, ni sa mise en valeur. Le classement est généralement voué à la protection des paysages remarquables, et peut intégrer des espaces bâtis présentant un intérêt architectural. Toutes modifications sont interdites hormis sous autorisation du préfet ou du ministère lui-même, suivant l'avis de la commission départementale des sites et espaces de la Gironde. Il faut également noter que le caravanning, le camping, les affichages publicitaires et l'implantation de lignes aériennes sont prohibés. Leur gestion est suivie par la DIREN Aquitaine.

La procédure simplifiée de l'inscription constitue une garantie minimale de préservation en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable auprès de l'architecte des bâtiments de France (service départemental de l'architecture et du patrimoine). Ainsi le maître d'ouvrage doit informer l'administration 4 mois à l'avance de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site.

• Les zones humides des SAGE déclinées en respect du SDAGE Adour-Garonne **[données disponibles auprès des Commissions Locales de l'Eau]**

Les zones humides constituent un patrimoine naturel remarquable en raison de leur richesse biologique et de leurs importantes fonctions naturelles.

1 | cf article L414-3 du code de l'Environnement.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

D'une part, elles assurent l'accueil de multiples populations d'oiseaux et permettent la reproduction de nombreux poissons. D'autre part, elles contribuent à la régularisation du régime des eaux en favorisant la ré-alimentation des nappes souterraines, la prévention des inondations et l'auto-épuration des cours d'eau.

Les zones humides sont protégées dans le cadre du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Adour-Garonne. Ce SDAGE est décliné en SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) thématiques qui bénéficient d'une portée juridique, et notamment eu égard aux documents locaux d'urbanisme qui doivent être compatibles.

A ce jour, le département de la Gironde, compte les SAGE suivants prescrivant une protection des zones humides :

- **le sage des lacs médocains** approuvé en 2007 par le SIABEVELEG ;
- **le SAGE de la Leyre** approuvé en 2006, par le syndicat mixte du parc régional des Landes de Gascogne ;
- **le SAGE estuaire**, est en cours d'élaboration sous la maîtrise d'ouvrage du SMIDDEST.

Les zones humides, délimitées par un SAGE peuvent en outre être complétées par des « **zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau** » (ZHSGE) et « **zones humides d'intérêt environnemental particulier** » (ZHIEP).

- Les premières relèvent simplement de l'application de la nomenclature sur l'eau ; à savoir que leur assèchement, remblaiement, imperméabilisation et mise en eau sont soumis à autorisation du préfet si la surface concernée est supérieure ou égale à 1 ha. et relèvent d'une simple déclaration auprès dudit préfet pour les surfaces inférieures.

- Les secondes (ZHSGE) peuvent faire l'objet de servitudes particulières permettant de les préserver ou de les restaurer, notamment en interdisant aux propriétaires et exploitants de procéder à tout acte de nature à nuire à la conservation de la zone (drainage, remblaiement, retournement des prairies) en application de l'article L211-12 du code de l'environnement.

⇒ Ces servitudes ouvrent droit à indemnités pour les propriétaires de terrains des zones grevées lorsqu'elles créent un préjudice matériel, direct et certain.

- Les troisièmes (ZHIEP) constituent des secteurs dont le maintien et/ou la restauration présentent un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, ou une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique particulière. Elles peuvent faire l'objet de programmes d'actions établis par décret en Conseil d'État visant à les restaurer, préserver, gérer et mettre en valeur de façon durable. Ces programmes peuvent :

.préciser les pratiques à promouvoir ainsi que les moyens prévus pour favoriser leur généralisation ;

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

.rendre obligatoires certaines pratiques (élevage par exemple) et préciser selon quelles modalités elles peuvent bénéficier d'aides, si des surcoûts ou pertes de revenus (changement des pratiques agricoles) sont induits ;

.prévoir certaines interdictions et préciser les aides applicables.

⇒ Ces ZHSGE et ZHIEP sont instaurées par arrêté préfectoral. Leurs périmètres peuvent être dissociés ou communs

• Les espaces naturels sensibles (ENS) et les zones de préemption des espaces naturels et sensibles (ZPENS)

[données disponibles auprès du conseil Général de la Gironde]

Les espaces naturels sensibles sont régis par les articles L. 142-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précisent que les départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection des espaces naturels considérés comme sensibles. La jurisprudence tirée de l'application de cet article précise que les espaces concernés sont ceux bénéficiant d'un caractère naturel vulnérable qu'il convient de protéger, afin de faire l'objet d'une ouverture au public.

Le Conseil Général de la Gironde accompagne financièrement les communes qui souhaitent acquérir ou aménager des parcelles naturelles⁽¹⁾ grâce à la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS). L'action du département en matière d'acquisition s'opère par voie amiable par expropriation ou par exercice du droit de préemption. Dans le dernier cas, le département met en place une zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS).

Les terrains acquis au titre des ZPENS doivent donc être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

Nota: il convient de préciser que l'inscription en ENS confère une protection plus affirmée qu'une la simple ZPENS dans la mesure où les terrains pressentis comme préemptables peuvent in fine ne pas l'être et retomber dans le « droit commun ».

Nota : si les ENS peuvent recouvrir des sites naturels accueillant une activité agricole (respectueuse de l'intégrité des espaces considérés) la jurisprudence (Conseil d'Etat -arrêt « Préfet des Yvelines » de juin 1995-) en fixe de façon stricte le cadre, en précisant que « commet une erreur de droit le département qui entend préserver l'agriculture et non protéger des espaces agricoles pour les ouvrir au public ».

C'est cette distinction de dessein qui impose l'utilisation alternative d'un ENS ou d'un PAEN.

1 | Le CG33 peut abonder à 50% du prix d'acquisition par la collectivité ou 20 à 50 % du montant des travaux d'aménagement proposé) plafonnés à 150.000 euros/an et par commune.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

• Les Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique [données disponibles auprès de la DIREN Aquitaine]

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, pour le compte du Ministère de l'Environnement. On distingue :

- les ZNIEFF de type I, de superficie limitée et caractérisées par leur intérêt biologique, qui abritent des espèces végétales ou animales protégées bien identifiées ;
- 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.

Il convient de préciser que :

- le recensement en ZNIEFF n'a pas de portée juridique directe et ne crée pas de droit sur les espaces identifiés. Cet inventaire constitue uniquement un outil d'aide à la décision en terme d'aménagement du territoire et d'élaboration des documents locaux d'urbanisme, des ZICO zones Natura 2000 / ZPS recensées recensées en Gironde.
- les études réalisées sur le territoires de la communauté urbaine de Bordeaux, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, ont démontré que certains inventaires effectués dans les années 1980 nécessitent une mise à jour. Certaines ZNIEFF sont ainsi sujettes à caution suite aux interventions humaines qui en ont altéré la qualité (travaux agricoles pour drainer certaines zones humides, travaux de terrassement, etc...).

Les ZNIEFF peuvent être analysées en tant que zones potentielles à PAEN avec toutes les précautions d'usages (vérification minutieuse de terrain notamment).

• Les Zones importantes pour la conservation des oiseaux [données disponibles auprès de la DIREN Aquitaine]

L'inventaire pour les zones importantes pour la conservation des oiseaux établi à partir de critères scientifiques, procède notamment de l'application de la directive européenne n° 79/409 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Les ZICO servent de référence à la désignation des zones de protection spéciale (ZPS) dans lesquelles doivent être définies des mesures de protection adaptées garantissant la pérennité des populations d'oiseaux et leur habitat. Constituant des sites à enjeu européen, elles bénéficient d'une possibilité d'accès à certaines aides financières européennes (programmes Life Nature par exemple).

Les périmètres relevant de l'inventaire ne font pas l'objet de protection particulière hormis lorsqu'ils sont intégrés dans une zone de protection spéciale, d'où la nécessité de ne pas écarter l'idée d'inclure une ZICO dans un PAEN.

Il convient de préciser que l'ensemble des éléments abordés dans ce chapitre 3.2 s'inscrit sur une échelle intermédiaire entre l'approche macro des grands milieux naturels et l'analyse plus fine du territoire à l'échelle d'une commune et/ou partie d'EPCI, abordée ci-après.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

4. | Un resserrement de l'analyse à l'échelle locale

L'approche macro menée sur les espaces agricoles (chapitre 2) et naturels (chapitre 3) du département appelle des investigations plus détaillées pour cerner les sites potentiellement éligibles aux PAEN.

En effet, si la vision macro permet d'appréhender les territoires où les espaces agricoles, naturels et paysagers de qualité sont les plus exposés à la pression périurbaine (aire métropolitaine bordelaise, Bassin d'Arcachon et partie du Val de l'Eyre, par exemple), il convient de resserrer les interventions du Conseil Général sur des sites précis.

Il s'agit là de s'attacher plus particulièrement à la dimension locale (partie de commune ou d'EPCI) et selon une échelle fine.

Cet exercice nécessite de disposer de support cartographique de type « mode d'occupation des sols » permettant de travailler à une échelle variable (1/5.000 à 1/20.000, voire 1/50.000 pour certains sites...) et sur lesquels peuvent être superposées les informations issues des :

- documents d'urbanismes ;
- des éventuels plan de prévention des risques naturels ;
- domanialités ;
- des entretiens avec les élus afin de repérer les éventuels projets, etc...

La superposition par SIG de ces informations permet de bénéficier d'une vue synthétique des enjeux de chaque site et d'écarter des zones d'ores et déjà protégées ou inversement de cibler les zones pour lesquelles il n'existe aucune forme de protection.

La nécessité d'un support cartographique précis

Afin de déterminer les PAEN de façon plus efficace, l'analyse cartographique doit être effectuée sur un fond de plan précis de type image satellite ou une photo aérienne interprétée susceptible de fournir une image fine (du 1/20.000 à la parcelle) de l'occupation du sol : typologie des espaces agricoles (type de culture) et naturels, zones artificialisées, principales infrastructures...

Les documents locaux d'urbanisme informatisés (espaces et sites naturels, agricoles ou forestiers protégés et identifiés dans un SCOT⁽¹⁾ et zones naturelles et agricoles des PLU⁽²⁾) constituent également une fine base de travail (délimitation au 1/5000 pour les PLU et variable pour les SCOT mais vraisemblablement au 1/25.000).

1 | Article R.122-3 du code de l'urbanisme.

2 | La question de l'éventuelle prise en compte des zones d'extensions urbaines couvrant d'anciens territoires agricoles peut être posée. La faisabilité effective d'un retour en arrière (déclassement de ces zones en A et N) reste cependant exclusivement politique.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

4.1 | Recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles naturels

4.1.1 | Les outils de protection opposables sur le territoire, en application de documents cadres d'urbanisme (SCOT)

Les dispositions protectrices des SCOT prises en application de l'article R.122-3 du code de l'urbanisme constituent une base essentielle de l'approche d'un territoire en vue d'y créer un PAEN.

Les SCOT devant en outre prendre en compte et/ou être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA), documents, plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement et L.122-1 du code de l'urbanisme, ils constituent le creuset de l'ensemble des dispositions de protection en matière d'espaces naturels, agricoles et sylvicoles.

A titre d'exemple le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001 décline les protections suivantes :

- **Les espaces naturels majeurs**

Une large partie des terroirs AOC, la vallée maraîchère et certains périmètres de captage des sources d'eau potable **font l'objet d'une protection absolue impliquant une inconstructibilité totale** en dehors des bâtiments directement liés à l'activité agricoles et de pompage d'eau. Toute exploitation des ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières) y est par ailleurs formellement interdite.

- **Les espaces à protéger pour des raisons économiques, environnementales ou paysagères.**

Leur identification a pris en compte certains classements (zones AOC non intégrées dans les espaces naturels majeurs) ou certaines spécificités telles que les ZNIEFF et ZICO.

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. Elle doivent faire l'objet d'une attention particulière en terme d'usage et d'aménagement pour garantir leur intégrité ou leur fonction. L'urbanisation y est par conséquent interdite sauf sous justification que des contraintes économiques ou naturelles empêchent la réalisation du projet envisagé sur un autre espace que le territoire considéré.

- **Les espaces naturels de discontinuités.**

Ils constituent des continuités de grande ampleur et de grande qualité et représentent des coupures significatives à l'urbanisation.

Ils peuvent recevoir des équipements privés ou publics à usage sportif ou récréatif à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère et participent à une appropriation collective des lieux. L'urbanisation y est interdite afin de garantir la maîtrise de leur frange avec les zones urbanisées.

4.1.2 | Prise en compte spécifique des espaces naturels et maritimes girondins en application de la loi littoral

La gestion des espaces naturels des communes littorales de la Gironde doit répondre aux exigences de la loi littoral du 3 janvier 1986.

Ces communes bénéficient de conditions d'aménagement restrictives de leur territoire.

Les éventuelles activités agricoles et/ou sylvicoles recensées localement sont ainsi a priori mieux protégées que sur d'autres communes non soumises aux restrictions suivantes :

- Inconstructibilité quasi absolue dans les **espaces remarquables**. Il s'agit des « sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques » (article L.146-6 du Code de l'urbanisme) dans lesquels seuls des aménagements légers peuvent y être implantés et à condition qu'ils participent à la mise en valeur des lieux et/ou à leur ouverture au public (article R.146-2 du même code).

Les parties forestières de ces sites doivent par ailleurs être classées en espaces boisés classés (EBC- article L.130-1 s. et R.130 s. du code de l'urbanisme) dans chacun des trois PLU.

- Inconstructibilité moins absolue mais largement contrainte dans **les espaces non urbanisés de la bande dite des 100 mètres**, schématiquement comptés à partir du rivage (article L.146-4 III du Code de l'urbanisme).

- Constructibilité limitée dans les **espaces proches du rivage de l'océan et des deux lacs** de Carcan/Hourtin et Lacanau (article L.146-4 I & II du Code de l'urbanisme) : seuls les villages et agglomérations (voir définition plus bas) peuvent être étendus et densifiés, à condition que ce soit de manière limitée eu égard à l'existant.

- Constructibilité « plus ouverte » **dans le reste des territoires communaux**, à condition qu'elle s'effectue en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (article L.146-4 I du Code de l'urbanisme).

Nota : Ce principe de continuité avec les tissus urbains existants bénéficie cependant d'adaptations afin de tenir compte de certains espaces libres de qualité susceptibles de constituer une coupure d'urbanisation.

4.1.3 | Autres dispositifs réglementaires permettant de préserver les espaces agricoles et naturels

- **Les plans de prévention des risques naturels et ou technologiques [sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat]**

Codifiés aux articles L 562-1 du Code de l'environnement, les Plans de Prévention des Risques Naturels se déclinent sur le territoire girondin sous la forme de plan de prévention des risques d'inondations (PPRI), plan de prévention d'incendies de Forêt (PPRIF), Plan de prévention des risques littoraux (PPRL). Ces derniers restent cependant marginaux dans le cadre de l'étude sur les PAEN dans la mesure où ils ne concernent que la bande littorale (maximum de 500 mètres).

- **Les plans de prévention des risques d'inondation**

Le PPRI a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des biens (y compris les installations agricoles).

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme.

Ce document comprend un rapport de présentation, une carte délimitant des secteurs de risques et un règlement fixant les dispositions applicables à chacun d'entre eux.

Dans le cadre des études PAEN, l'attention doit notamment porter sur les zones naturelles interdites à la construction car, soit dédiées aux zones naturelles d'expansion des crues, soit soumises à un risque fort de débordement. Ces espaces sont, par essence, à l'abri de la pression urbaine, faute de pouvoir y autoriser des aménagements (sauf cas particulier), mais peuvent aussi constituer un handicap à l'essor de l'économie agricole si certaines installations agricoles sont interdites.

- **Les plans de prévention des risques d'incendies de forêt**

Le dossier départemental des risques majeurs de 1996 actualisé en 2000 identifie une large partie des communes girondines comme potentiellement exposées au risque incendie.

A ce titre de nombreux PPRIF sont actuellement en cours d'élaboration sur une large partie du territoire girondin. Il convient par conséquent d'en tenir compte tout en rappelant que les PPRIF fixent certes des limitations d'aménagement dans les espaces forestiers à risque mais restent largement dépendants des contingences techniques (équipement et lutte contre les incendies par la création de réseaux de bornes d'incendies) susceptibles d'influer largement sur les zonages. Ainsi, une zone à risque peut basculer en zone constructible après de simples travaux de création des équipements publics nécessaires.

Les PPRIF ne semblent par conséquent pas devoir constituer un élément fondateur de la prise de décision en matière de PAEN.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

- Les périmètres de protection des risques et des nuisances technologiques

De compétence préfectorale, le PPRT constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Il délimite un périmètre d'exposition aux risques en fonction des accidents susceptibles de survenir dans les installations SEVESO.

A l'instar des PPRI, les PPRT délimitent des zones dans lesquelles les constructions et/ou aménagements sont interdits (article L515-16 du code de l'environnement) et produisent par conséquent les mêmes effets en terme de protection des espaces agricoles contre l'urbanisation, ou de limitation au développement agricole.

• Les dispositions de l'article R.123-11-b du Code de l'urbanisme [sous maîtrise d'ouvrage des collectivités locales -PLU-]

Parallèlement, en absence d'arrêté préfectoral encadrant un risque quelconque et /ou une nécessité de fonctionnement de services publics, il convient de préciser que les PLU peuvent établir des périmètres dans lesquels les constructions et/ou aménagements sont interdits ou soumis à condition spéciale.

☒ Ces dispositions méritent d'être prises en compte dans le cadre d'une démarche PAEN dans la mesure où elles indiquent fréquemment une future servitude d'utilité publique.

• Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)

[sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat]

Ces servitudes d'utilités publiques instaurent des périmètres de protection des eaux potables et minérales afin d'assurer la protection de la qualité des eaux.

Ainsi, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L.1321-2 et R.1321-13 du code de la Santé Publique détermine autour du point de prélèvement :

- un périmètre de protection immédiat dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété ;
- un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant ;
- un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupations des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

☒ Si les deux premières servitudes permettent en règle générale de protéger les espaces naturels concernés de toute pression urbaine, certaines dispositions (prises en fonction des exigences géologiques locales) peuvent aussi interdire ou remettre en cause tout essor agricole.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

• Les protections forestières

Peuvent schématiquement être distingués deux principaux types de forêt :

- Les « **forêts soumises** », soit les ensembles relevant du régime forestier dont les modalités de gestion sont définies par le Code forestier.

Il s'agit des forêts appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics et d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ou sur lesquelles ces collectivités et personnes morales ont des droits de propriété indivis (entre elles ou avec des particuliers).

☒ Ces forêts sont gérées par l'office Nationale des Forêts (ONF) et toute autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée selon une procédure propre.

- Les **forêts privées** ne relèvent pas du même statut de protection. Ainsi, si un propriétaire a le droit de disposer librement de son bien, il ne peut en jouir à sa guise dans la mesure où, afin d'assurer la conservation du patrimoine forestier, il existe un véritable régime administratif qui prévoit le contrôle des exploitations.

Il s'agit entre autres du plan simple de gestion⁽¹⁾ qui fixe les règles de conduite d'une propriété boisée pour une période comprise entre 10 et 20 ans.

Ce document comprend trois parties :

- une analyse des peuplements dans leur contexte économique, environnemental et social ;
- la définition des objectifs de gestion ;
- un programme de coupes et travaux, éventuellement accompagné de la stratégie cynégétique du propriétaire pour les grands animaux soumis au plan de chasse.

Les plans simple de gestion doivent être conformes au Schéma Régional de Gestion Sylvicole pour être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière. L'agrément confère un label de « Garantie de Gestion Durable » de la forêt et permet ainsi de bénéficier des aides publiques (Union Européenne, Etat, Région, ...) et des avantages liés à différentes incitations fiscales.

Nota : ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétés forestières de moins de 10 hectares. Or, globalement moins rémunératrices pour leur propriétaire, ces petites entités sont souvent les plus exposées à la pression urbaines, en particulier quand elles se situent à l'orée des espace bâtis.

• Les espaces boisés classés (EBC)

Relevant de la volonté de la commune ou EPCI compétent en matière de PLU, le classement en EBC ne constitue qu'une protection partielle dans la mesure où il peut être reconsidéré dans le cadre d'une simple révision du document d'urbanisme.

1 | .Obligatoire pour les propriétés de plus de 25 ha. et volontaire pour celles de plus de 10 ha.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

• Les aires d'appellation contrôlée (AOC) viticoles

Les aires Appellation d'Origine Contrôlée délimitent les périmètres permettant à un produit alimentaire (en l'occurrence le vin pour la Gironde) qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elles sont l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir :

- une zone géographique (caractéristiques géologiques, agronomiques, climatiques et historiques...
- des disciplines humaines, conditions de production spécifiques pour tirer le meilleur parti de la nature.

⇒ Facteurs naturels et humains sont liés. **Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir dont il convient ainsi de tenir particulièrement compte dans le cadre de toute action d'aménagement.**

La protection/valorisation des AOC est confiée à l'INAO (institut national des appellations d'origine) qui, afin de limiter au maximum les atteintes aux aires de production, doit être consulté pour avis à propos de tous projets d'aménagement, d'urbanisation, ou de travaux concernant une zone d'appellation d'origine contrôlée.

4.1.4 | Tableau de synthèse des différents outils de protection de l'espace naturel

Les tableaux suivants exposent les différents outils abordés ci-avant en les classant selon :

- leur efficacité vis à vis des risques d'artificialisation des espaces agricoles et naturels ;
- leur nature (outils réglementaire⁽¹⁾ ou non, dispositions relevant de documents d'urbanisme).

La valeur de référence accordée à chaque outil est simplement le fruit d'une « interprétation à dire d'experts » issue de l'a-urba.

La valeur 4 doit être considérée comme la plus protectrice tandis que la valeur 1 est synonyme de protection faible.

1 | Certains de ces outils, issus de dispositions réglementaires, sont aussi mis en œuvre sous forme contractuelle.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Protection contre l'artificialisation	
Outils réglementaires	Valeur de référence
Natura 2000*	4
Sites inscrits*	3
Sites classés*	4
Zone humide*	(1-4)
PPRI*	4
SEVESO* et R123-11b*	(2-4)
Espaces naturels sensibles*	4
Zone de préemption des ENS	3
AS1*	4
Espaces boisés classés*	3
Espaces proches du rivage*	4
Espaces boisés significatifs*	4
Bande littoral dite des 100m*	4
Coupure d'urbanisation*	2
Espaces remarquables	4
Zone agricole protégée*	4
Appellation d'origine contrôlée* (AOC)	(2-4)

Protection contre l'artificialisation	
Outils non réglementaires	Valeur de référence
ZICO*	2
ZNIEFF*	2

Protection contre l'artificialisation	
Outils relevant de documents d'urbanisme	Valeur de référence
Espaces naturels majeurs	4
Espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères	3
Espaces naturels de discontinuités	2

* protection relevant du code de l'urbanisme

* protection relevant du code de l'environnement

* protection relevant des codes de la consommation, propriété intellectuelle, rural.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

4.1.5 | Les domanialités

L'analyse des domanialités permet d'éclairer la démarche PAEN dans la mesure où il semble cohérent de tenir compte :

- des propriétés publiques qui peuvent influencer ou non la mise en place et le programme d'un PAEN : il semble ainsi inutile de prévoir des actions foncières si les terrains sont maîtrisés par une collectivité susceptible de s'intégrer à la démarche.
 - des grands comptes de personnes morales ou physiques privées (promoteurs et grands groupes commerciaux par exemple), voire certaines entités administratives (armée, Port autonome...) qui pourraient obérer ou rendre plus difficile tout projet.
- En effet, la notion « Etat » recoupe des entités parfois fort différentes (Conservatoire du littoral, Ports autonomes...). Or, si le premier constitue un gage de sauvegarde des terrains concernés, le second relève plutôt d'une gestion de valorisation maximale de son patrimoine foncier.

Les terrains des collectivités peuvent être appréhendés schématiquement selon deux cas :

- des propriétés acquises par la collectivité dans le cadre d'un objet précis (exemple des ENS du Conseil Général), qui s'inscrivent normalement dans un plan d'action général.

☒ La mise en place d'un PAEN ne semble pas prioritaire (du moins dans sa dimension foncière) dans la mesure où l'acquisition faite par la collectivité, est a priori réalisée en vue d'actions ou projets d'ores et déjà programmés.

Par ailleurs, si une acquisition a été réalisée dans le cadre d'une démarche ENS, tout changement de statut est impossible, sauf à rétrocéder les terrains concernés aux anciens propriétaires.

- des propriétés de longues dates, dont certaines peuvent faire l'objet d'un délaissement futur dans le cadre de politique de rationalisation du patrimoine public (comme les emprises militaires).

☒ La mise en place de PAEN peut éventuellement être envisageable afin de palier le désengagement de la puissance publique et les risques de vente en vue de valorisation financière.

A cet effet, dans le cadre des études préparatoires, les comptes cadastraux doivent prioritairement être repérés :

- Etat ;
- Région ;
- Département ;
- Communes et EPCI.

Parallèlement, certains comptes privés peuvent faire l'objet d'un approfondissement si les entretiens de concertations menés avec les communes permet de déceler des projets privés d'aménagement significatifs.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

4.2 | La prise en compte des projets de développement éventuellement portés par les collectivités

Cette étape de la méthodologie consiste à effectuer deux types de travaux :

Recenser les projets de mise en valeur d'ores et déjà impulsés par des collectivités autre que le département.

Le Conseil Général peut en effet intervenir sur des projets déjà avancés afin d'apporter un complément d'ingénierie en matière de financement sur certains sites. L'idée ici est de permettre la mise en œuvre de projets co-réalisés entre les différents niveaux de financeurs.

☒ A titre d'exemple, des actions complémentaires peuvent être montées entre un projet de ZAP (zone agricole protégée) et un projet de développement porté par un PAEN.

Inciter les responsables de communes ou EPCI à s'exprimer sur les enjeux identifiés par leurs soins sur leurs territoires.

Cela permet de :

- pointer des espaces sous pression leur semblant intéressant de protéger tout en leur demandant de justifier leur choix ;
- déterminer les zones caractéristiques de leur territoire du fait d'un patrimoine agricole particulier ou d'un attrait culturel qu'elles souhaitent protéger mais aussi mettre en valeur ;

Ce type d'entretien permet de mettre à jour un florilège d'idées mais aussi de révéler les identités locales et lieux centraux chers à la population.

Il dégage les enjeux vis à vis des agriculteurs en place dans la mesure où l'élu local reste souvent le plus fin connaisseur de ses administrés.

Cela prépare parallèlement au mieux l'analyse socio-économique fine du monde agricole.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

4.3 | L'analyse socio-économique de l'agriculture sur les sites pressentis

Cette étape de l'étude est importante dans la mesure où elle permet à la fois :

- d'appréhender finement les problématiques agricoles des territoires considérés et de définir les enjeux d'une éventuelle intervention du Conseil Général ;
- d'établir les contacts indispensables avec le monde agricole. En effet, comme précisé en introduction, « aucun projet de PAEN ne semble pouvoir aboutir contre l'avis du monde agricole concerné » il convient par conséquent d'assurer une concertation efficace auprès des populations et/ou professionnels concernés.

Cette analyse peut être menée selon 2 approches distinctes :

- la première vise à se concentrer sur les seuls sites qui paraissent effectivement éligibles à partir de la prise en compte de l'ensemble des critères abordés dans les parties précédentes de la proposition méthodologique.
- La seconde peut s'effectuer sur un périmètre plus large afin de tenir compte de certaines dynamiques qui ne peuvent être perçues par la seule reproduction systématique de la méthode d'analyse.

La pondération des différents critères⁽¹⁾ reste en effet un exercice de pure synthèse « à dire d'expert » et ne peut en aucun cas être considérée comme un résultat cartésien.

Certains phénomènes peuvent ainsi ne pas être identifiés et n'apparaître que dans le seul cadre de l'analyse socio-économique fine.

☒ Le choix de la méthode employée peut varier selon les situations rencontrées (complexité du territoire), du temps disponible et des moyens alloués.

L'analyse menée doit dans un premier temps permettre à la fois :

- d'identifier l'état d'esprit des professionnels et le degré de volonté de partager les projets des collectivités ;
- de cerner au mieux les enjeux en matière de développement agricole.

4.3.1 | Quel mode d'appréhension des PAEN pour le monde agricole?

Par sa proximité à la ville, certains pans de l'agriculture périurbaine fragilisée, peuvent trouver aujourd'hui de nouveaux usages et doivent répondre à de nouvelles attentes. A titre d'exemple, les nouvelles activités d'agriculture périurbaine les plus communément évoquées dans les instances de débat, à savoir, les fermes pédagogiques, la reconversion en agriculture biologique, la vente directe, etc..., nécessitent une réelle volonté de reconversion de la part des agriculteurs mais aussi des moyens financiers et d'ingénierie.

Parallèlement, ce nouveau type d'agriculture ne permet pas à lui seul de maintenir une activité significative, en particulier en terme d'occupation de l'espace dans la mesure où, toujours à titre d'exemple, la production biologique est -pour l'instant- souvent établie sur des petites structures.

1 | . cf les tableaux de synthèse p. 77 et 78

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Par ailleurs, l'agriculture reste avant tout une activité de production au service des populations et il est nécessaire de conserver, voire développer selon les filières, une activité intensive pour répondre à la demande de marchés mondialisés et continuer à contribuer plus que largement aux exportations françaises.

Or, ce type d'activité est souvent mal perçu car considéré comme péjorant pour le milieu naturel et/ou les populations riveraines.

Dans ce cadre, quid de son maintien ou développement ? Faut-il le réserver aux espaces agricoles éloignés des populations (hors secteurs périurbains) où peut-on s'en accommoder à proximité immédiate de populations « néophytes » ?

L'état d'esprit des agriculteurs doit donc permettre de révéler l'adéquation entre les projets des agriculteurs et les intentions portées par les collectivités : une large partie du monde agricole semble en effet préférer vivre de son travail plutôt que de s'inscrire dans une relation de dépendance trop forte avec les subventions des collectivités.

Ainsi, la majorité des agriculteurs « périurbains » est-elle prête à adopter des modes de production, activités et spécialités en cohérence avec les politiques que le département de la Gironde tend à impulser ?

4.3.2 | Identification des enjeux de développement agricole

L'économie agricole :

Il s'agit là d'affiner la première approche macro décrite plus haut, en abordant :

- le type de commercialisation : filière courte ou coopératives (données RGA) ce qui peut être révélateur d'une sensibilité plus ou moins forte aux aléas commerciaux ;
- l'emploi par Unité de Travail Agricole (UTA) : c'est la quantité de travail d'une personne à temps plein sur un an. Il donne le poids de l'agriculture dans le secteur d'étude par rapport à l'emploi total, ainsi que le potentiel agronomique des exploitations (données RGA, MSA) ;
- la part d'exploitations professionnelles⁽¹⁾ dans l'effectif total des exploitations ;
- les zones irriguées et irrigables (données de la DRAF) qui permettent d'améliorer la productivité des terres agricoles ;
- les zones drainées et irriguées (données DRAF) . Ces deux critères permettent d'identifier les exploitations susceptibles d'améliorer leur production grâce à l'usage de l'eau ou de la maintenir en cas d'aléa climatique.

La dynamique agricole :

- l'âge des chefs d'exploitations et si possible des informations concernant les possibilités de succession (enfants d'exploitants inscrits en cursus agricoles..) (données RGA) ;

1 | Exploitation qui emploie au moins l'équivalent de 1 travailleur à 3/4 de temps et dont la capacité économique est au moins égale à celle d'une exploitation cultivant 12 ha de blé.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

- l'évolution de la surface agricole utile⁽¹⁾ (SAU) (données RGA) qui évalue l'importance de la déprise agricole et donne une idée des surfaces transformées pour l'urbanisation ou laissées en friche ;
- l'adhésion des exploitations à des groupements de développement (centre de gestion) qui permet de révéler le niveau d'insertion des exploitations dans le dispositif de conseil, donc leur potentialité à adapter leur système de production aux exigences marchandes et réglementaires.

Les pratiques environnementales :

- les exploitations ayant signé des contrats d'agriculture durable (CAD) ou mesures agri-environnementales (MAE). Le CAD est un outil de développement de la multifonctionnalité de l'agriculture (production, protection et renouvellement des ressources naturelles. Il porte en particulier sur la contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles, à l'occupation et l'aménagement de l'espace rural en vue notamment de lutter contre l'érosion, de préserver la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité et les paysages (données ADASEA).
- les exploitations certifiées Agriculture Biologique (données CIVAM bio Gironde)

Ces données sont importantes dans la mesure où elles permettent d'identifier les exploitations qui suivent les directives européennes et nationales en terme de diversification des activités et de prise en compte de l'environnement. Cela peut être un indicateur de bonne santé de l'exploitation, qu'il faudra analyser en terme d'aides supplémentaires à leur apporter pour poursuivre cette dynamique.

Limites pour l'exploitation des données évoquées ci-dessus :

Les analyses proposées dans ce paragraphe reposent sur une exploitation de données communales, présentant des limites comme celles de la localisation des terres recensées. En effet, il n'y a pas toujours correspondance entre la commune du siège d'exploitation (résidence de l'agriculteur) et la commune où se situent ces terres, car le recensement est réalisé sur la base de l'attribution des terres au siège d'exploitation. Il se peut qu'un agriculteur possède son siège d'exploitation dans la commune A, alors que ces terres se situent sur les communes B et C. Dans ce cas, les terres agricoles seront attribuées à la commune A dans le RGA. Une autre limite constatée est celle du secret statistique quand les informations disponibles sont trop restreintes et susceptibles de permettre une identification des agriculteurs. Ainsi à la demande de la CNIL, les données des communes dans lesquelles on dénombre moins de 3 agriculteurs, sont couvertes par le secret statistique.

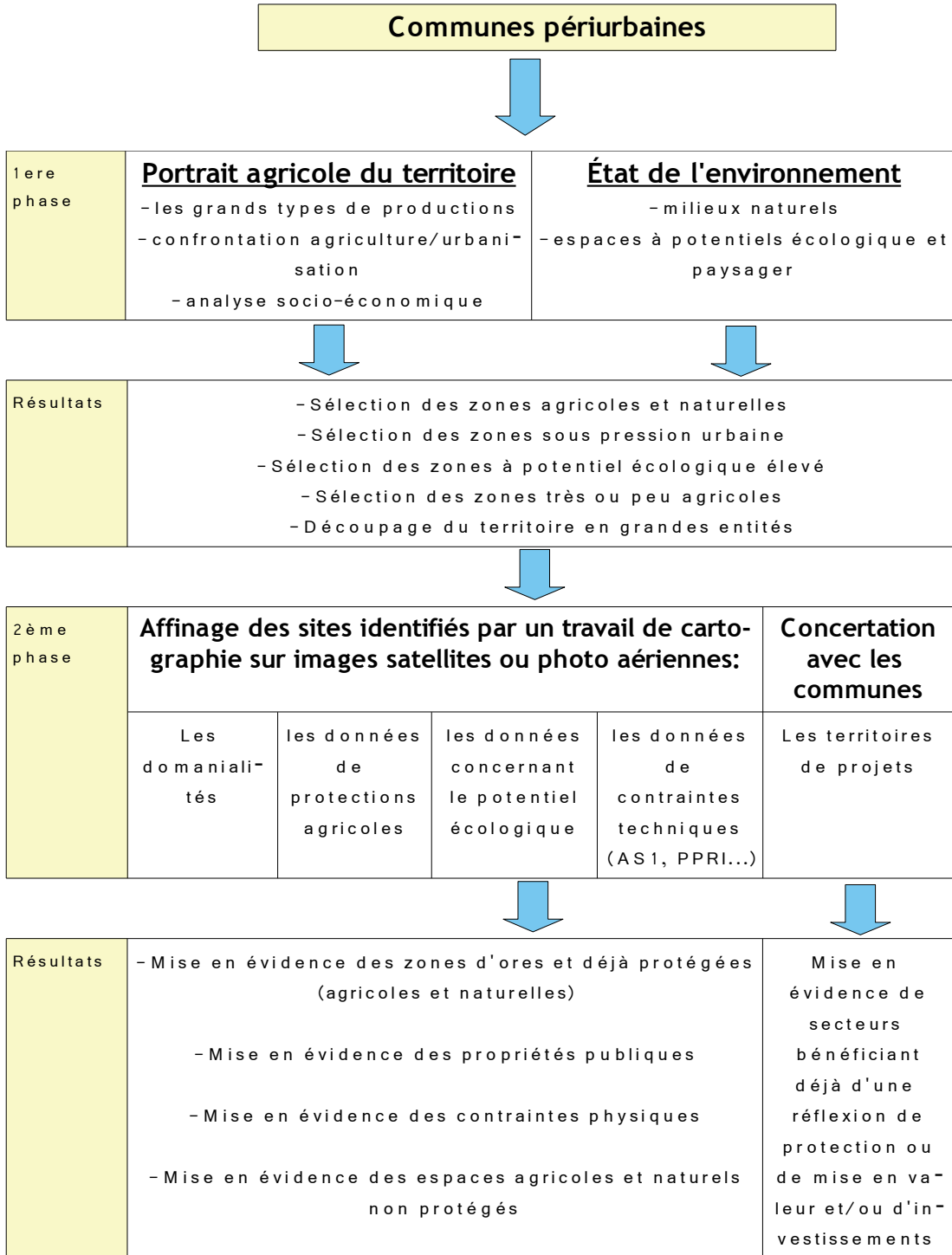
Pour l'analyse sur la CUB, secteur dénombant un faible nombre d'agriculteurs, il conviendra de réfléchir aux possibilités de pallier ce secret par un partenariat avec les différents acteurs du monde agricole.

NB : Concernant l'ancienneté des données RGA, des valeurs actualisées peuvent être recueillies auprès des organismes par filière comme le Comité interprofessionnel des Vins de Bordeaux (CIVB), la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRAF), ou encore la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

1 | Concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole, la SAU est composée de terres arables, surfaces toujours en herbe, cultures pérennes et jachères. Elle n'inclue pas les bois et forêts.

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

5. | Récapitulatif de la méthodologie

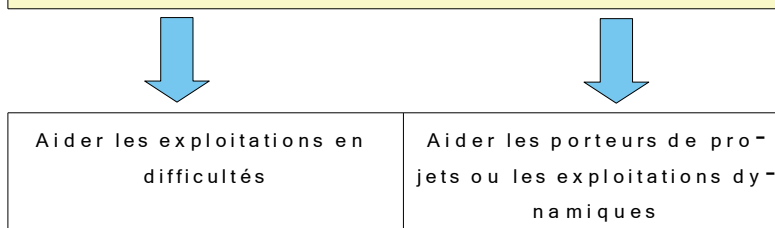


Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

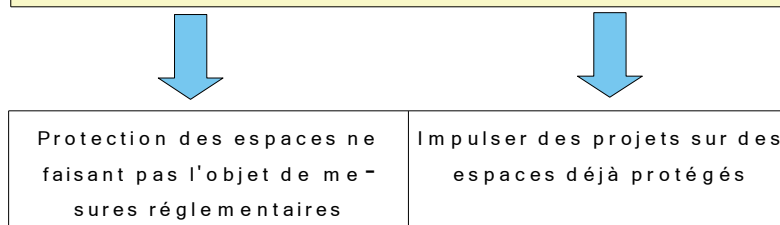
En fonction de toutes ces données, les actions qui seront menées dépendront en grande majorité de la volonté du Département et des spécificités locales, d'où l'importance d'une analyse assez fine au niveau des communes.

En effet plusieurs configurations sont envisageables en matière de projets et de territoires aidés.

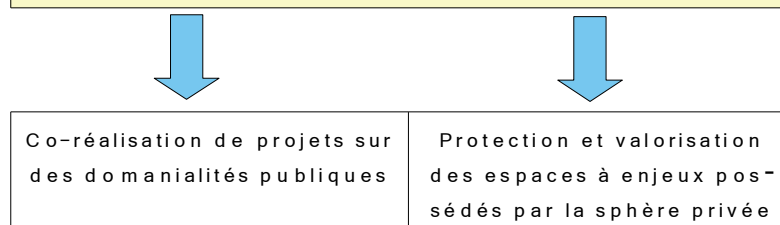
Protection et mise en valeur des espaces agricoles



Protection et mise en valeur des espaces naturels



Domanialités



Ces différentes formes d'intervention doivent être rapprochées des capacités financière du Département au titre des PAEN. En effet pour un budget donné, il semble nécessaire de privilégier les actions disposant du plus fort effet d'entraînement et de valorisation de l'économie des territoires concernés.



Conclusion

Conclusion

Issus de la loi sur le développement des territoires ruraux de février 2005, les PAEN visent à soutenir l'exploitation agricole et la gestion forestière ainsi qu'à préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages. Ces derniers doivent cependant bénéficier d'une capacité agricole effective. Dans le cas contraire, ils peuvent relever d'actions dédiées telle que l'inscription en espaces naturels sensibles.

Ces actions peuvent s'exercer par le biais de dispositions spécifiques (y compris par la maîtrise éventuelle de certains terrains) et des orientations de gestion.

A l'échelle du département, les territoires soumis à la pression périurbaine (et donc éligibles aux investigations PAEN) sont conséquents. Ainsi sur les 542 communes girondines, on peut considérer que près de 350 d'entre elles relèvent d'une problématique de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains.

Les enjeux sont bien sûr différents selon l'ancienneté de l'urbanisation, les taux de croissance démographique constatés cette dernière décennie, et leur situation par rapport au centre de l'aire métropolitaine bordelaise et/ou du littoral qui constituent les principaux foyers de pression.

Dès lors, le degré d'acuité d'une intervention pose les questions suivantes :

- le Conseil Général de la Gironde doit-il se concentrer prioritairement sur les secteurs déjà anciennement menacés et se limiter (en fonction des moyens mobilisables) à parer au plus pressé ?

- ou convient-il de porter attention à des communes sujettes à une pression récente afin d'anticiper les risques de dévalorisation des territoires agricoles ?

A titre d'exemple illustré dans l'étude, mieux vaut s'intéresser à un territoire « ponctuellement habité » ou « bourg constitué » en voie de transition que d'attendre le stade de « l'urbanisation diffuse » qui s'avère souvent irréversible en terme de dysfonctionnements agro-sylvicoles.

Outre les secteurs privilégiés d'intervention, le Conseil Général doit par ailleurs fonder une doctrine d'intervention :

- Ainsi, un site ponctuel (faible superficie) peut être éligible au PAEN pour **acquisition** car son intégrité est menacée et ne bénéficie d'aucune protection pérenne, notamment dans les documents d'urbanisme.

☒ Efficace, cette protection n'en reste pas moins coûteuse pour le Conseil Général.

- par ailleurs, un site faisant l'objet de protections dédiées dans le cadre d'un document local d'urbanisme ou autres dispositions contractuelles et/ou réglementaires, peut cependant nécessiter une intervention dans le cadre **d'un projet de soutien-dynamisation d'une production agricole ou sylvicole particulière et susceptible d'impulser un effet de levier significatif.**

L'action portera moins sur les acquisitions foncières que sur la mise en place de dispositifs particuliers tels que l'aide à la commercialisation (maraichage), à la mise en place d'actions pédagogiques vis-à-vis de la population pour limiter les conflits de voisinage, etc...



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | novembre 2009

Conseil général



Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Méthodologie de délimitation des espaces
à protéger et à mettre en valeur

Tome 2/2

Méthode déclinée sur le territoire
de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Objet de l'étude

La loi relative au développement des territoires ruraux de février 2005, attribue une nouvelle compétence aux Conseils Généraux en matière de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

Un département peut ainsi délimiter des périmètres de protection sur toute ou partie d'espaces agricoles et naturels situés en milieu périurbain et fragilisés par la pression urbaine. Cette protection permet de :

- préempter les terrains de manière à préserver le site ;
- établir un projet de développement des activités agricoles présentes et/ou à développer ;
- mettre en valeur les aménités du site.

La présente étude propose une méthodologie susceptible de guider le Conseil Général de la Gironde pour les études préalables à l'instauration des PAEN.



Équipe projet

Sous la direction de
Francis Cuillier

Chef de projet
Vincent Schoenmakers

Équipe projet
Lucie Delmas
Arnaud Gueguen

Avec la collaboration de :
Atelier de Production Graphique
Christine Dubart
Raymonde Ducazeaux
Katia Lagouarde

Composition de l'étude

Le présent rapport d'étude est composé de deux tomes.

- le **tome 1** présente :

- un bref rappel du cadre juridique des PAEN et du mouvement de périurbanisation constaté en Gironde ;
- la méthodologie susceptible de guider le Conseil Général pour les études préalables à l'instauration de PAEN.

nota : ce premier tome est précédé d'une synthèse de la méthodologie permettant de délimiter les espaces à protéger et à mettre en valeur. Elle permet aux lecteurs d'appréhender l'ensemble du document en une dizaine de pages

- le **tome 2** teste certains éléments de la méthodologie sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux et se décline comme suit :

- sont abordés sur 9 sites agricoles et naturels, les seuls critères d'analyses disponibles au sein de l'urba ou des services déconcentrés de l'Etat, et non couverts par le secret statistique inhérent aux caractéristiques du territoire de la CUB ;
- chaque site est étudié selon une approche cartographique issue d'une exploitation SIG et fait l'objet d'un bilan tirant les principaux enseignements constatés.



Sommaire

Tome 1/2

Synthèse de la méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Méthodologie de délimitation des espaces à protéger et à mettre en valeur

Préambule

Cadre juridique

Organisation de la démarche

1 | La délimitation des territoires girondins soumis à la pression urbaine

1.1 Les informations issues de l'exploitation de la base de données SITADEL

1.2 L'approche de la périurbanisation peut être affinée par une analyse multi-critères

1.3 Les données SAFER 2006 exploitées sur l'aire du SYSDAU : une troisième approche de la périurbanisation

1.3.1 les surfaces et les prix des terres agricoles vendues en 2006

1.3.2 Part des "non agriculteurs" dans les transactions

2 | Une approche macro des composantes agricoles du territoire

2.1 Les grands territoires agricoles et sylvicoles girondins

2.2 Les modes d'organisation des espaces agricoles et urbains

2.3 L'analyse du tissu socio-économique du territoire

3 | Une appréhension macro des enjeux environnementaux

3.1 Les différents types de milieux naturels et les corridors écologiques

3.2 Le recensement des espaces bénéficiant d'un potentiel écologique et paysager particulier

4 | Un resserrement de l'analyse à l'échelle locale

4.1 Recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles naturels

4.1.1 Les outils de protection opposables sur le territoire, en application de documents cadres d'urbanisme (SCOT)

4.1.2 Prise en compte spécifique des espaces naturels et maritimes girondins en application de la loi littoral

4.1.3 Autres dispositifs réglementaires permettant de préserver les espaces agricoles et naturels

4.1.4 Tableaux de synthèse des différents outils de protection de l'espace naturel

4.1.5 Les domanialités

4.2 La prise en compte des projets de développement éventuellement portés par les collectivités

4.3 L'analyse socio-économique de l'agriculture sur les sites pressentis

4.3.1 Quel mode d'appréhension des PAEN pour le monde agricole ?

4.3.2 Identification des enjeux de développement agricole

5 | Récapitulatif de la méthodologie

Conclusion Tome 1

Tome 2/2

Préambule : application de la méthodologie sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux

5

1. Le portrait agricole du territoire :

7

1.1 Les grands espaces de production

7

1.2 La confrontation entre viticulture et urbanisation

10

1.3 L'analyse socio-économique du monde agricole

11

2 | L'état initial de l'environnement sur la CUB

12

2.1 Les principaux milieux naturels et les corridors écologiques

12

2.2 Les différentes protections recensées

15

3 | Définition et étude des sites communautaires éligibles

45

3.1 Secteurs écartés de l'analyse

49

3.2 La problématique spécifique des "petits et moyens crus viticoles" urbains

52

3.3 Une micro polarité agricole à l'échelle communautaire : l'élevage ovin du Haillan

53

3.4 Analyse des 9 sites retenus

55

Bilan des différents sites et conclusion Tome 2

219

Préambule : Application de la méthodologie sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Commanditaire de la présente étude, le Conseil Général de la Gironde a souhaité que l'expérimentation de la méthodologie proposée porte sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

L'a-urba dispose en effet de bases de données structurées et d'une fine connaissance de ce territoire.

Dès lors, la question de la notion de territoire périurbain ne se pose pas dans la mesure où les communes périphériques de la CUB se situent aux « premiers feux » de la pression urbaine.

Ce sont les premières à avoir été touchées dès l'après guerre par le développement de la ville centre de Bordeaux, l'augmentation du prix du foncier constructible et le recul de l'activité agricole, conséquence de la vente des parcelles exploitées par les agriculteurs.

Ainsi, à titre d'exemple non exhaustif, l'activité maraîchère de Bègles (quartier de Birambit) a disparu dès les années 1950, le Campus universitaire de Talence a été construit dans les années 1970 sur des propriétés viticoles et le quartier intra rocade du Tasta (Bruges) constitue depuis une quinzaine d'années le principal foyer de développement de la commune. Plus à l'ouest, la forêt sylvicole constitue depuis le début des années 1980, le principal réservoir d'expansion des communes de St Aubin, St Médard, Pessac, etc...

La majeure partie de l'activité agricole autrefois recensée sur le territoire communautaire a maintenant disparu excepté :

- quelques sites emblématiques tels que certains châteaux des appellations « Pessac-Léognan », « Médoc » ou « Bordeaux ». Or, si les deux premières semblent constituer un gage suffisant de qualité et valorisation pour assurer le maintien à long terme du vignoble, la dernière reste quant à elle plus exposée à la pression urbaine.
- les zones humides du nord de l'agglomération (marais fluviaux de la Garonne et vallée de la Jalle dite de Blanquefort et vallée de l'Eau Blanche).
- la vaste sylve landaise qui ceint le grand ouest métropolitain.

Les enjeux de périurbanisation portent maintenant sur les territoires hors CUB (première couronne et au-delà à plus de 40 kilomètres de Bordeaux).

Pourtant, il n'en demeure pas moins que le nécessaire développement endogène de la CUB attendu dans les prochaines décennies (confortation des fonctions et de la densité de population intra-rocade, développement de pôles urbains périphériques (Ambarès-et-Lagrave et Blanquefort) appelle une prise en compte particulière des derniers éléments agricoles actuellement recensés.

Préambule

En revanche, dans la mesure où la Communauté urbaine n'accueille qu'une très faible proportion d'agriculteurs, les informations disponibles en la matière sont rares car, pour la majeure partie, soumises à secret statistique.

Dans ce cadre, certaines étapes de la méthodologie déclinée dans le Tome 1 de la présente étude ne peuvent être réalisées par l'a-urba faute de données et connaissances suffisamment fines du monde agricole.

Ainsi, le diagnostic socio-économique des espaces agricoles n'a pas pu être réalisé. Ce travail, qui requiert des données diverses, doit être réalisé en étroite relation avec de nombreux organismes qui détiennent tout une partie de l'information. Un travail avec les professionnels du monde agricole est d'ailleurs fondamental en matière de statistique agricole. En effet la date du RGA étant relativement ancienne, les données doivent être actualisées et surtout complétées par des approches spécifiques qui restent à déterminer.

Cependant, outre le nouveau RGA qui est annoncé pour fin 2010 (avec premiers résultats courant 2011), le Sysdau doit parallèlement missionner la Chambre d'agriculture de la Gironde pour mener une étude sur l'état des 800 entreprises agricoles recensées sur l'aire métropolitaine bordelaise⁽¹⁾. En l'état des débats techniques, il semble que cette étude, à mener tout début 2010, ne puisse être exhaustive mais devrait entre autres mieux cerner la notion de pérennité économique des exploitations et porter plus particulièrement attention aux entreprises ne relevant pas de la sphère viticole⁽²⁾

Parallèlement, une exploitation plus fouillée des données SAFER (bases disponible au Conseil Général) devrait permettre de mieux appréhender les dynamiques agricoles.

1 | Cahier des charges non disponible à ce jour (novembre 2009).

2 | Les terroirs viticoles étant sanctuarisés depuis 2001, il convient de mieux connaître les autres pans de l'agriculture locale qui participent notamment à façonner les paysages (clairières céréalières du plateau landais, agro-élevage des zones humides notamment).

La méthodologie déclinée sur le territoire

1 | Le portrait agricole de la Communauté urbaine de Bordeaux

1.1 | Les grands espaces de production

La CUB compte schématiquement 5 types d'espaces de production :

- **la viticulture urbaine et périurbaine** constitue une des images symboliques de l'aire métropolitaine bordelaise.

Certains terroirs sont littéralement enkystés dans la zone urbaine à l'instar de certains châteaux de « Pessac-Léognan ». Leur pérennité résulte pour la majeure partie de la qualité exceptionnelle des crus classés. D'autres, d'appellation moins noble ont cependant su tirer parti de leur terroir mais semblent se maintenir plus difficilement depuis la crise viticole.

Ces châteaux ont fait l'objet d'une protection particulièrement efficace dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise.

Cette action résulte d'une prise de conscience des élus locaux face au recul significatif de certaines appellations situées en milieu périurbain (en particulier sur la rive droite), au rôle économique et emblématique que joue la viticulture locale et à sa dimension paysagère dans la trame urbaine.

• **Le témoignage, certes amoindri mais toujours vivace, du maraîchage de la jalle de Blanquefort**

Depuis la disparition du maraîchage béglais dans les années 1950⁽¹⁾, la vallée de la jalle constitue le dernier foyer de ce type d'activité agricole périurbaine.

Or, si en 1979, les communes d'Eysines, Blanquefort, Bruges, Le Bouscat, le Haillan et le Taillan-Médoc comptaient 358 hectares exploités par 211 entreprises maraîchères, elles n'accueillaient plus que 63 exploitants sur 160 hectares en 2000⁽²⁾ (soit une baisse de 57% des surfaces et de 72% des entreprises).

En revanche, les entreprises qui se sont maintenues ont globalement doublé leur surface, passant d'une moyenne de 1,63 ha à 2,54 ha.

Avec 20 ha de serres et abris couverts recensés en 2000, la vallée regroupait 88% de ce type de structures présentes sur l'aire métropolitaine bordelaise.

Les communes d'Eysines et de Bruges rassemblent historiquement le plus grand nombre d'exploitations légumières et concentrent la plus grande surface développée en légumes (soit 78% des exploitations de la vallée et 79% de la surface) et constituent le noyau dur de la production maraîchère de l'espace périurbain bordelais.

1 | Des associations semblent cependant enclines à relancer une telle activité sur une partie des terrains en friches situés au sud du parc de Mussonville. Reste à en valider l'effectivité.

2 | Sources : Recensement général agricole (1979-2000).

La méthodologie déclinée sur le territoire

Ce territoire appelle une attention particulière du fait de :

- sa géographie (espace réduit et pris en étau entre Eysines et Blanquefort) ;
- la fragilité de ces terroirs (nécessaire entretien régulier des nombreux dispositifs de gestion de l'eau) ;
- les opportunités qu'il offre en matière de développement de nouvelles filières de commercialisation (cycles courts, agriculture biologique... à l'adresse des populations urbaines aisées).

• Les zones humides des lits majeurs de la Garonne et de la Dordogne :

Autrefois principalement dédiés à l'élevage sur les parties les plus humides et aux cultures sur les bourrelets alluviaux (artichauts et vignes de palus plantées à la fin du XIX^{ème} siècle), ces espaces ont pour partie fait l'objet de notables transformations depuis les années 1975 au profit de la céréaliculture.

Or, l'élevage était particulièrement bien adapté aux espaces les plus humides (schématiquement situés en contre-bas des bourrelets alluviaux) dans la mesure où il respectait le fragile équilibre écologique de ces espaces tout en les entretenant et ainsi éviter qu'ils ne se referment.

La céréaliculture produit quant à elle des effets irréversibles sur le patrimoine naturel : il s'agit entre autres de l'assèchement de la tourbe dû aux travaux de drainage qui ont provoqué son assèchement. Le sol s'affaisse progressivement et devient hydrophobe et par conséquent difficile, voire impossible, à réhumecter. Le pouvoir absorbant de la tourbe est ainsi largement réduit.

⇒ **Outre le rôle régulateur de zone humide caractéristique des formations tourbeuses ainsi remis en cause, ce phénomène entraîne une perte irréversible du patrimoine biologique et la destruction des espèces des prairies humides et des cortèges des espèces associées.**

Nota :

Il convient cependant de préciser que l'expansion de l'agriculture dite « productiviste » répond à de simples évidences économiques. Il s'agit de répondre à une demande exigeant des prix de plus en plus bas et des volumes en augmentation afin de pallier la croissance de la consommation d'une population humaine toujours plus nombreuse sur les marchés internationaux et d'un bétail élevé sous forme intensive et dépendant du fourrage.

La Politique Agricole Commune (PAC) européenne incite d'ailleurs largement à se tourner vers ce type de production (primes aux maïs irrigués) et de la législation française sur l'aménagement rural qui favorise ainsi directement la mise en culture des zones humides par l'intermédiaire d'actions de remembrement, de subventions au drainage entrepris en conformité avec le Code rural, etc...

La méthodologie déclinée sur le territoire

• L'élevage résiduel sur Pessac / Mérignac et le Haillan :

La faiblesse des données disponibles sur le territoire communautaire en matière d'élevage impose un simple rappel historique à l'échelle du Sysdau.

Effectifs de bovins sur l'aire du Sysdau 2006 entre 1979 et 2000

	1979	2000
Total bovins-viande	13 907	4 654
Dont Vaches laitières	3 676	43*
Dont Vaches nourrices	1 081	2 049

* 8 communes (dont Pessac) ayant un effectif de 450 vaches laitières en 1979 sont couvertes par le secret statistique en 2000.

L'élevage, en particulier laitier mais aussi bovins-viande, a ainsi quasiment disparu de l'aire métropolitaine.

Ainsi, la présence de quelques exploitations de bonne tenue sur le territoire même de la CUB doit être prise en considération.

- Pessac compte deux exploitations significatives et une plus confidentielle.
- Sur le Haillan, un autre type d'élevage (ovin) semble se maintenir de façon affirmée (pérennité si possibilité de maîtriser à long terme les terres nécessaires).

• La sylviculture : la vaste pinède de la communauté urbaine recoupe deux réalités.

- La majeure partie du massif est occupé par la forêt de production qui est gérée de façon optimale par les sylviculteurs qui l'exploitent.
- Sont parallèlement recensés de nombreux propriétaires dont la quasi totalité ne possèdent que d'infimes parcelles (de quelques acres à moins de 4 hectares) non exploitables et non viables⁽¹⁾. Outre la taille réduite de ces parcelles, leur situation en périphérie immédiate des zones urbanisées et/ou équipées les destine à la spéculation foncière et à une transformation en friche. Or, ce mouvement provoque une fermeture des milieux et des risques notables d'incendies de forêt.

Des actions de remembrement et/ou de gestion partagée de ces petites parcelles pourraient être envisageables afin d'y réimpulser une certaine dynamique. Cependant, riches de leur expérience, les professionnels de la gestion forestière (ONF, DRAF, CRPF) semblent dubitatifs sur les possibilités effectives d'un tel dessein.

1 | Le monde forestier considère qu'en deçà de 4 hectares, l'exploitation des parcelles n'est pas rentable dans la mesure où elle n'est pas mécanisable.

La méthodologie déclinée sur le territoire

1.2 | La confrontation entre viticulture et urbanisation

La déclinaison de la méthodologie abordée dans le chapitre 2.2 du tome 1⁽¹⁾ ciblée sur les communes de la CUB, permet de mettre en exergue trois différentes formes de contact :

- **La vigne urbaine intra-rocade** qui correspond aux activités viticoles les plus insérées dans le tissu urbain et dont la renommée et leur rentabilité largement enviable constituent un gage de pérennité. Il s'agit des crus AOC « Pessac-Léognan » situés à l'intérieur de la rocade tels que les Châteaux Haut-Brion sis à moins de 6 kilomètres de Bordeaux-place des quinconces), Pape-Clément, Pic-Caillou...
- **La vigne urbaine de 1ère couronne** correspond à une vision élargie de la vigne urbaine intra-rocade. La densité de l'urbanisation y est cependant plus faible et les formes de contact, certes plus aléatoires, restent relativement bien tenues. Une partie des crus concernés bénéficie cependant d'une moindre renommée et valeur économique et paraît ainsi exposer à des risques à long terme.

Deux sous groupes peuvent être distingués :

- les vignes situées sur les communes de Blanquefort et du Taillan-Médoc (AOC haut Médoc), ainsi que sur Villenave-d'Ornon, où les risques de disparition semblent faibles ;
- en revanche, les châteaux de la rive droite (Appellation Bordeaux, Bordeaux supérieur et 1^{ère} côtes de Bordeaux), bénéficiant d'une renommée nettement moins rémunératrice, sont exposés à des risques plus accrus à long terme face à l'attractivité financière de l'urbanisation.

- **La vigne de l'urbanisation maîtrisée** correspond aux espaces de seconde couronne qui sont de plus en plus soumis à la pression urbaine (confins de Blanquefort et Parempuyre) mais sur lesquels la séparation entre urbanisation et plantations reste, pour l'instant, assez marquée.

1 | formes de contacts entre viticulture et urbanisation.

La méthodologie déclinée sur le territoire

1.3 | L'analyse socio-économique du monde agricole

L'absence de données disponibles sur le territoire communautaire ne permet pas d'assurer une telle analyse.

Cette absence de données résulte des écueils suivants :

- La difficulté première à travailler dans les espaces périurbains résulte du faible nombre d'exploitations agricoles qui provoque un secret statistique sur la majeure partie des communes de la CUB.
- Le second problème est lié à l'ancienneté du dernier recensement agricole (2000). Or, face à la diminution continue du nombre d'agriculteurs, l'analyse ne peut s'appuyer sur des données remontant à 8 ans, sans être faussée.

Le manque et l'ancienneté des données peuvent être palliés par des études ad hoc, à l'instar de celle réalisée en 2007/2008 sur la « coulée verte de Mérignac-Pessac » par l'a-urba et un cabinet d'études spécialisé (en l'occurrence la Chambre d'agriculture de la Gironde).

Pour des raisons d'économie, ces études ne peuvent cependant être menées que sur des sites limités et d'ores et déjà pressentis comme dignes d'intérêt au titre d'une démarche PAEN.

La méthodologie déclinée sur le territoire

2 | L'état initial de l'environnement sur la CUB

Le portrait agricole dépeint précédemment montre que certains grands espaces de productions recensés sur la CUB concernent des sites forts divers.

Certains secteurs recoupent ainsi des terres à proprement parlé « agricoles » tels que les terroirs viticoles et la vallée maraîchère (mise en valeur spécifique du milieu dans un seul but de production), tandis que d'autres présentent des caractéristiques « naturelles » beaucoup plus affirmées.

C'est notamment le cas des zones humides des vallées fluviales et de la forêt sylvicole qui, outre une fonction de production, recèlent une richesse particulière des milieux.

A titre d'exemple, une large partie de la zone humide fluviale constitue un milieu sensible sur lequel seule une agriculture particulière permet de respecter les fragiles équilibres écologiques.

La démarche PAEN doit tenir compte de la qualité écologique des espaces concernés dans la mesure où ce dispositif de protection permet certes de favoriser l'exploitation agricole et la gestion forestière en recherchant la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages, **mais ce, au travers, si besoin, d'aménagements spécifiques et des orientations de gestion particulières.**

2.1 | Les principaux milieux naturels et les corridors écologiques

Situés à la croisée de plusieurs grandes unités morphologiques, le territoire communautaire décline une palette diversifiée de milieux :

- **La Garonne** s'unit à la Dordogne au niveau du bec d'Ambès et s'ouvre largement pour former le plus vaste estuaire d'Europe.

Les lits majeurs de l'ensemble abritent des zones humides significatives qui marquent largement la géographie et le développement humain local (richesse de certains milieux, zone inondable dont une large partie concerne les quartiers urbanisés denses du cœur de l'agglomération).

⇒ Depuis quelques décennies, certains sites humides subissent une transformation progressive des paysages « traditionnels » adaptés à la nature des sols (bocages et prairies principalement) au profit de la constitution de vastes plateaux céréaliers. Or, si ces derniers répondent aux nouvelles exigences de l'agriculture productiviste (terre lourde, riche et humide), ils n'en demeurent pas moins néfastes au maintien de la biodiversité originelle.

Les mouvements les plus significatifs peuvent être constatés sur la partie centrale de la Presqu'île d'Ambès et une partie des marais de Blanquefort-Parempuyre.

Les dégradations sont plus ponctuelles mais significatives sur l'embouchure de l'Eau Blanche (gravières).

La méthodologie déclinée sur le territoire

- **Les principaux affluents locaux** bénéficiant d'un cours naturel⁽¹⁾ (Jalle de Blanquefort, Eau Blanche, Eau Bourde et Guâ) présentent les profils suivants :
 - Les 2 premiers drainent le plateau landais et bénéficient d'un cadre naturel relativement préservé, alternant d'amont en aval, les boisements mixtes de feuillus et pins de la forêt landaise et les zones inondables des terres lourdes des fonds de vallées qui marquent le paysage de leur relief doux mais nettement différencié.
 - L'Eau Bourde bénéficie des mêmes caractéristiques en amont mais se différencie cependant par la nature très urbanisée de son cours sur le territoire de la communauté urbaine.
 - Sur la rive droite, le Guâ dévale le coteau par une vallée relativement étroite et urbanisée. Seule sa partie aval traversant les basses terres de la Presqu'île recèle un intérêt particulier s'il est fait abstraction du débouché transformé en canal bétonné à ciel ouvert...
- Sur la rive gauche de la Garonne, **les terrasses alluviales**, formées par les masses sédimentaires délaissées par le fleuve au gré de ses divagations de l'ère quaternaire, constituent la principale richesse pédologique bordelaise. Elles constituent en effet les terroirs supports des vignobles d'appellation contrôlée qui tirent le meilleur parti de ces formations de grave.
 - ⇒ Les terrasses alluviales étant en surplomb du lit majeur inondable, elles constituent le lieu privilégié de l'expansion urbaine de ces cinquante dernières années. Elles représentent parallèlement de très bons gisements de matériaux de construction (gravières) dont l'exploitation laisse des traces irrémédiables.Le schéma directeur de l'aire métropolitaine ayant sanctuarisé les terroirs viticoles, la majeure partie des terrasses est maintenant à l'abri de ce type de prédation.
- Forêt artificielle plantée pour assainir les vastes étendues sableuses planes du plateau landais, **la vaste sylve landaise** ceignant l'ouest de la CUB est vouée à l'exploitation.

L'homogénéité du massif (pin maritime à plus de 90%) recèle cependant une richesse écologique peu soupçonnée.

Le chevelu hydrographique des nombreux affluents des jalles ou Esteys, qui drainent le plateau sableux et se jettent dans la Garonne, est ainsi ourlé de forêts galeries (ripisylves) qui déclinent une large biodiversité.

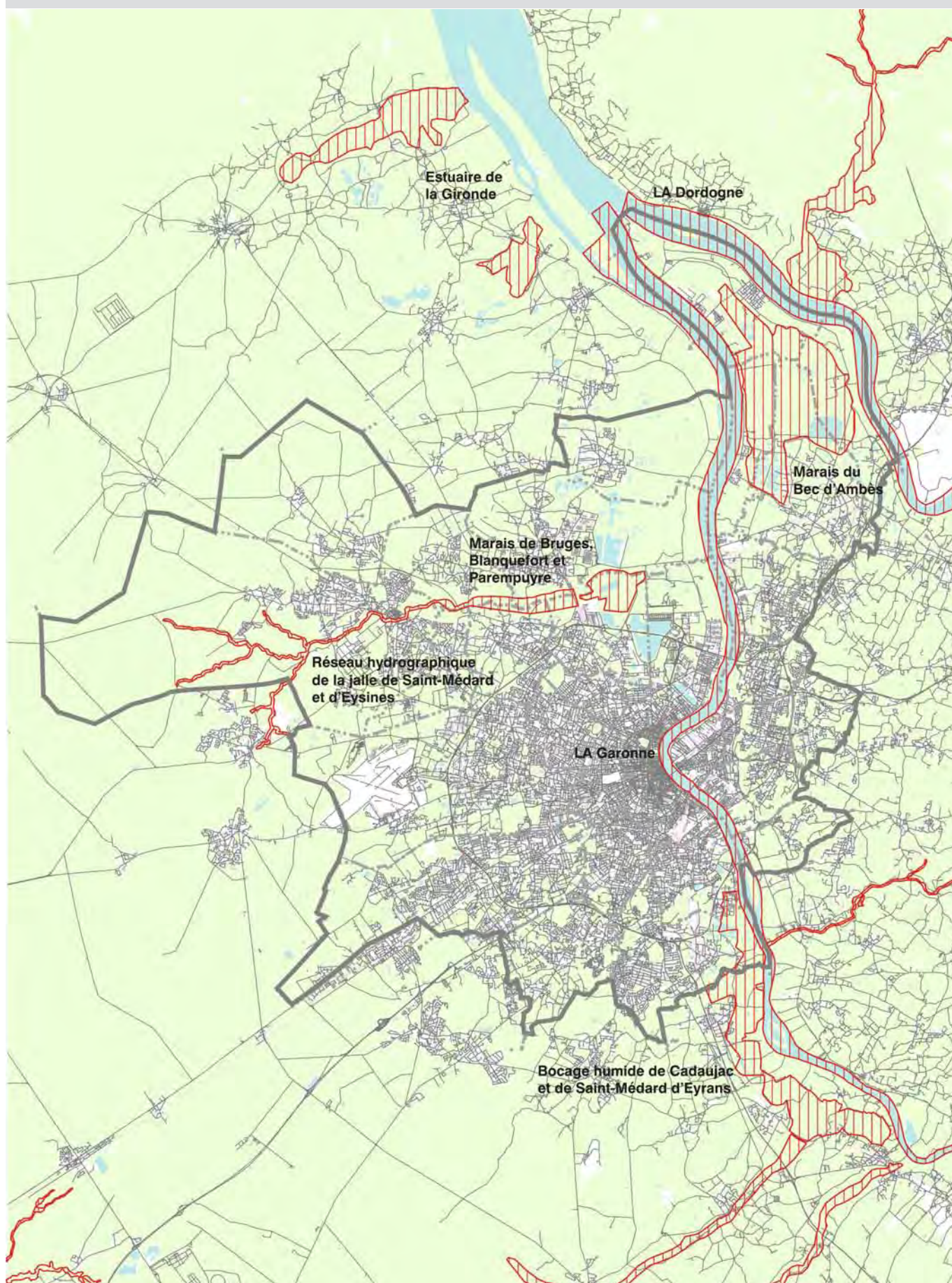
Par ailleurs, le plateau alterne des secteurs humides, mésophiles à secs, supports d'une végétation herbacée diversifiée.

 - ⇒ Mal appréhendée, la diversité des milieux est préjudiciable à l'essor, voire au simple maintien de biotopes particuliers qui se caractérisent souvent par une faible superficie les rendant ainsi plus fragiles.
- **Le coteau de la rive droite** marque la limite abrupte entre le plateau calcaire de l'Entre-deux-Mers et la vallée de la Garonne.

Il constitue le seul événement géographique majeur de l'agglomération et surplombe la plaine de la Bastide à une hauteur moyenne de 60 à 70 m.

1 | Est ainsi exclu le Peugue dont une large partie est canalisée.

Les sites «Natura 2000» (Directives - habitats)



La méthodologie déclinée sur le territoire

Caractérisé par sa position en cœur de zone urbanisée, il enchaîne un nombre important d'espaces verts remarquables, depuis les versants protégés de Bouliac au sud, jusqu'au site de Panoramis à Bassens au nord.

Il décline parallèlement une palette diversifiée de milieux naturels, fruits des différentes qualités de sols (calcaire plus ou moins remanié) et de conditions thermiques particulières (micro climat du à « l'altitude », à l'exposition plein ouest....).

Cet ensemble joue parallèlement un double rôle dans l'appréhension paysagère bordelaise : il offre vers l'ouest de nombreux points de vue sur la plaine de la Bastide et, au-delà, sur la façade historique des quais ; tandis que vus de la rive gauche, ses puissants talus et la lisière de plateaux boisés dessinent un horizon verdoyant continu, qui masque la majeure partie des constructions des Hauts de Garonne.

Les corridors écologiques

Chacune des entités abordées ci-avant est susceptible de constituer intégralement ou pour partie un corridor écologique permettant de mettre en relation les différents milieux naturels de la CUB et au-delà.

Fin 2009, les études menées par l'a-urba dans le cadre des travaux préparatoires à la révision du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise ne sont pas abouties. Les résultats seront transmis ultérieurement dans le cadre dudit SCOT et ne peuvent être pris en compte dans la présente étude.

2.2 | Les différentes protections recensées

La présentation des différents éléments de protection est calée sur la méthodologie établie dans le tome 1. Sont ainsi alternativement présentés les sites faisant l'objet de dispositions législatives et/ou réglementaires, les espaces protégés par des documents cadres tels que les SCOT et enfin, les autres dispositifs réglementaires qui interdisent ou limitent l'urbanisation.

Nota : Les données présentées ci-dessous sont en large partie issues du rapport « Etat initial de l'environnement » réalisé pour le plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux approuvé en 2006.

A. Recensement des espaces à potentialités écologiques relevant de la compétence législative et réglementaire :

• Les sites Natura 2000 (voir carte ci-contre)

Depuis fin 2004, date à laquelle l'Etat français a directement communiqué la liste de l'ensemble des sites aux autorités européennes, la CUB abrite les sites « Natura 2000 » suivants :

- Les marais dits du « bec d'Ambès » (communes d'Ambarès, Ambès, Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul). Sur ce site, le diagnostic préalable à la mise en place du DOCOB a été réalisé en 2007. La réalisation du DOCOB sera lancée en 2008 et portée par une collectivité.

Les principales niches écologiques et les sites paysagers

(Schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise)



Source : DIREN sigea 1996, BD carto® © IGN 1996

La méthodologie déclinée sur le territoire

- Les lits mineurs de la Dordogne et de la Garonne (prolongés en aval sur l'estuaire et en amont sur chacun des deux fleuves), pour lesquels il n'existe pas encore de DOCOB.
- La réserve naturelle de Bruges dont le plan de gestion de la réserve fait office de plan de gestion Natura 2000.
- Le réseau hydrographique dit « des jalles d'Eysines et Saint-Médard » (communes de Blanquefort, Bruges, Eysines, Le Haillan, Le Taillan-Médoc et Saint-Médard-en-Jalles), dont le DOCOB, porté par le SIJALAG (Syndicat Intercommunal des Jalles de Lande a Garonne), a été lancé en 2007.
- Le bocage humide de Cadaujac/Saint-Médard-d'Eyrans dont une partie concerne Villenave d'Ornon et Bègles. Le DOCOB porté et animé par la Communauté des communes Montesquieu, sera prochainement validé.

• Les sites inscrits (voir carte ci-contre)

La CUB compte une dizaine de sites inscrits répartis sur les communes de Bouliac, (abords du bourg ancien), Floirac (front du coteau et vallée du Rébédech), Gradignan (Mandavit, Château Tauziat, Château Poumey, Saint Albe, Montgaillard et partie amont de l'Eau Bourde), Pessac (partie de la cité Frugès), Saint Médard-en-Jalles (Bourdieu) et Villenave d'Ornon (Sallegourde).

Seuls les sites de Gradignan et de Floirac concernent des espaces naturels. Les autres relèvent d'espaces urbanisés ou de petites tailles, insérés dans une zone urbaine.

Pour la plupart, ces sites inscrits possèdent des caractéristiques paysagères et/ou patrimoniales de qualité à préserver.

• Les sites classés (voir carte ci-contre)

Les sites classés sont quant à eux au nombre de trois sur le territoire de la CUB et sont insérés en zone urbaine. Il s'agit du « Domaine de Bellevue », soit une partie du bourg ancien de Bouliac, du parc du château de Franc sis sur la commune de Bègles et de Cenon « Camparian ».

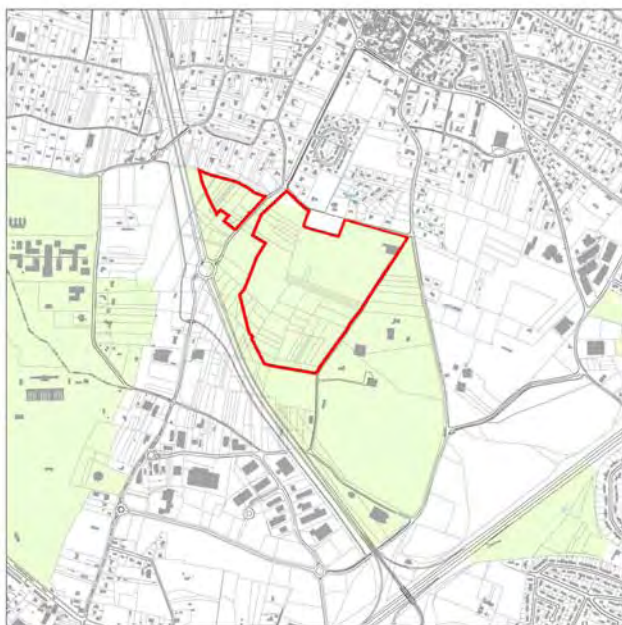
• Les zones humides

Les principales zones humides rencontrées sur le territoire de la CUB sont :

- **les marais de la presqu'île d'Ambès ainsi que les marais de Blanquefort, Bruges et Parempuyre et la vallée de la jalle de Blanquefort** : ces marais bénéficient d'un potentiel écologique important dans la mesure où leur intérêt patrimonial a été reconnu au niveau national et européen sur certains espaces (ZPS, ZICO ou ZNIEFF). Ils constituent le dernier maillon amont de la partie aval du couloir garonnais et sont situés sur un des axes majeurs de migration de l'avifaune. Ils ont donc un rôle majeur en terme de grands déplacements migratoires des mammifères et insectes.

Leur délimitation dans le cadre du SAGE (estuaire) est en cours de réalisation (voir Tome 1 chapitre 3.2).

Les zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS)

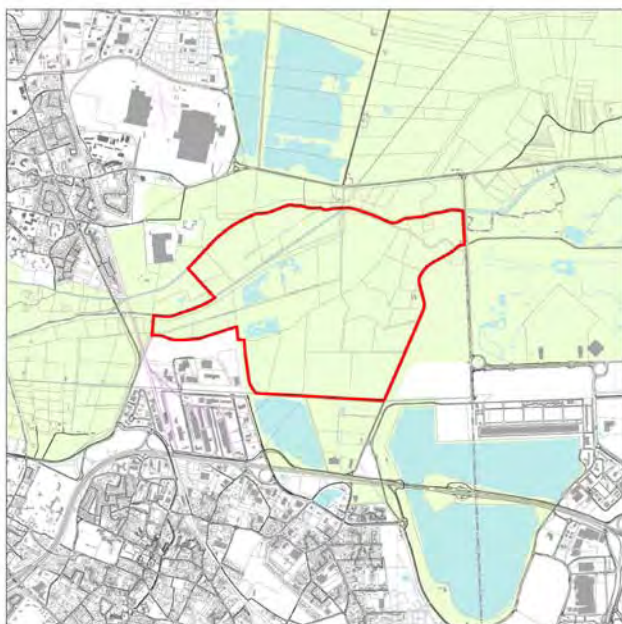


Eysines : Bois de la Lesque



Bassens : Panoramix

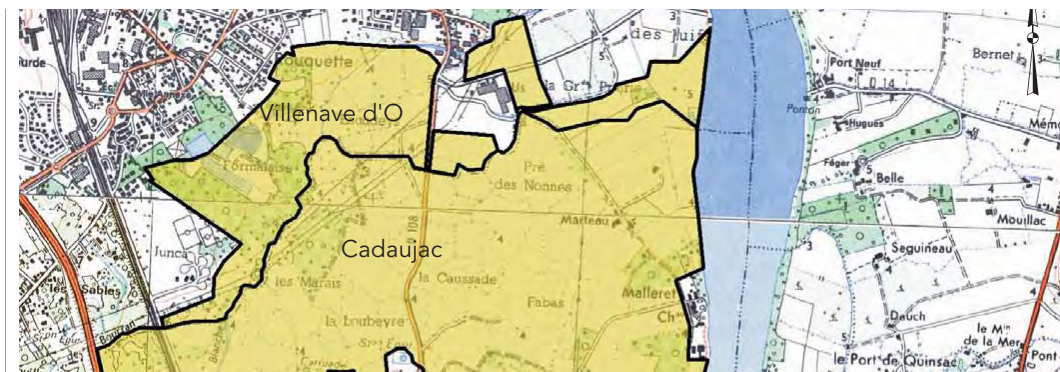
Bruges : réserve naturelle



Bassens : Château Beauval



Villenave d'Ornon : vallée de l'Eau blanche



La méthodologie déclinée sur le territoire

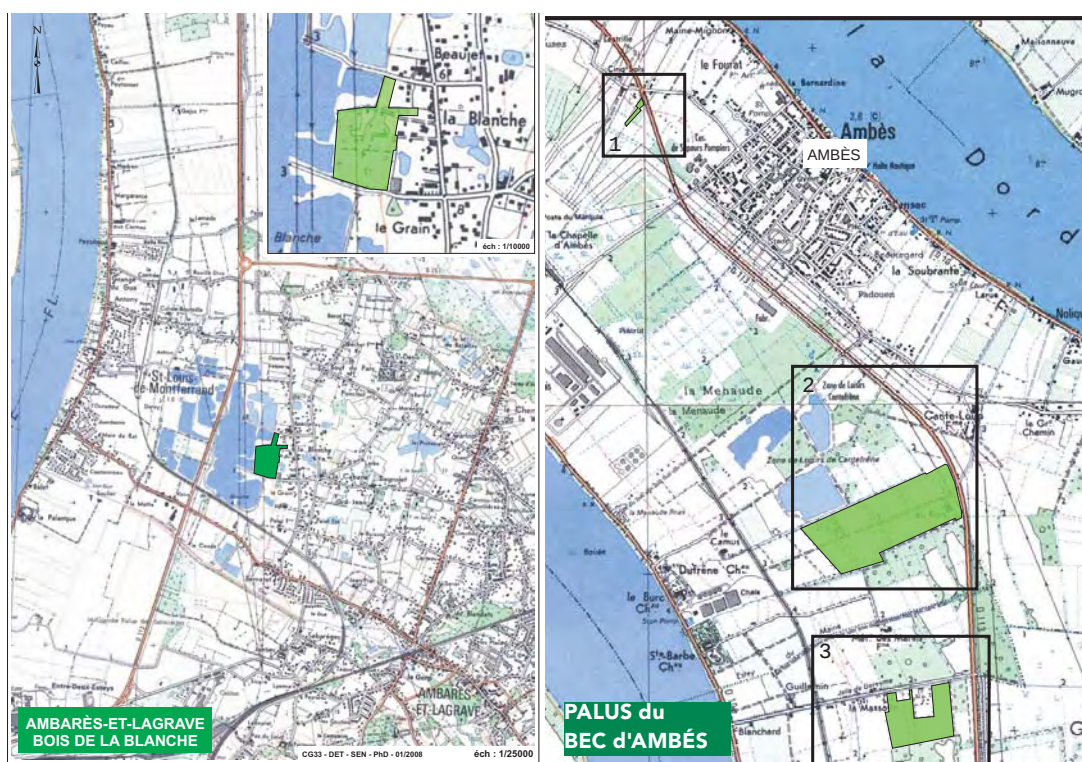
- **la plaine de Bouliac** : essentiellement composée de pâturages en friches, seul le bourrelet alluviale boisé bénéficie d'un intérêt paysager. De même, bien que ne faisant l'objet d'aucun classement particulier, son rôle de zone potentielle d'expansion des crues reste toutefois majeur.

- **la zone humide de l'eau blanche à Villenave d'Ornon** : la partie Nord du site ne fait plus l'objet d'un caractère écologique intéressant du fait de terrassements réalisés lors de la création de la plate forme multimodale de Hourcade et d'une zone d'activités au domaine de la plantation.

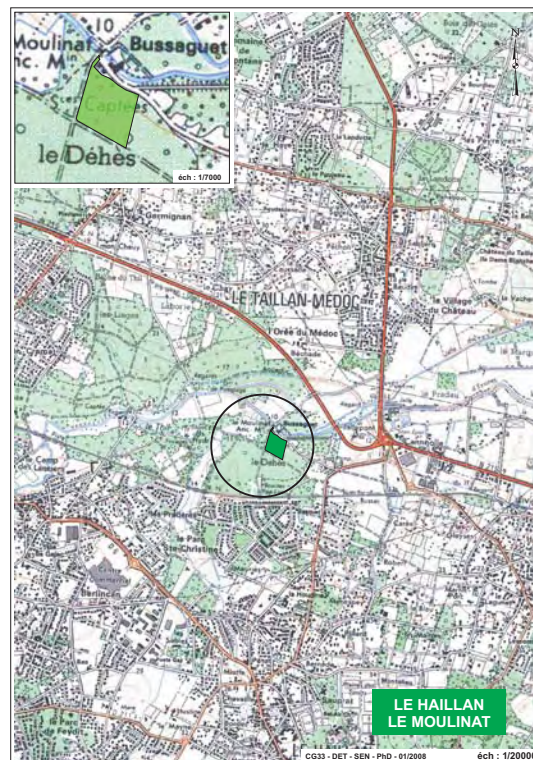
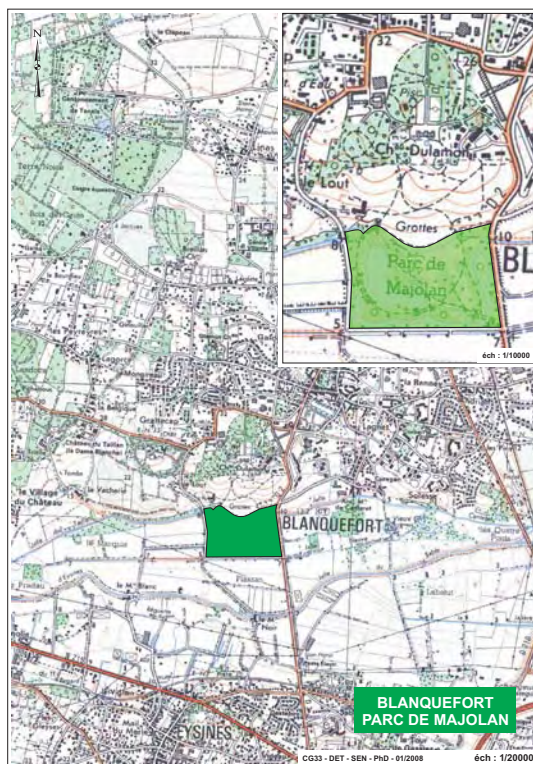
• Les espaces naturels sensibles et zones de préemption des espaces naturels sensibles (voir cartes ci-contre).

La CUB compte cinq zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) réparties sur les communes de Bassens (Château Beauval, et Panoramis), Bruges (réserve naturelle), Eysines (Bois de La Lesque) et Villenave d'Ornon (Vallée de l'Eau blanche).

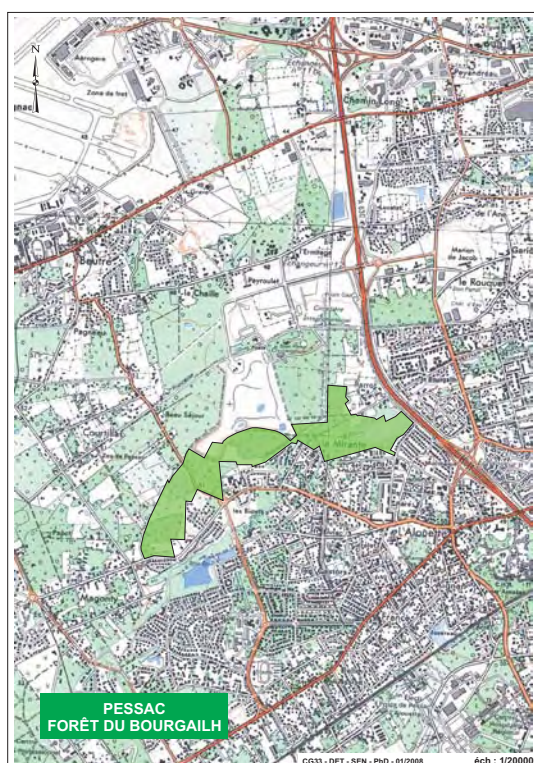
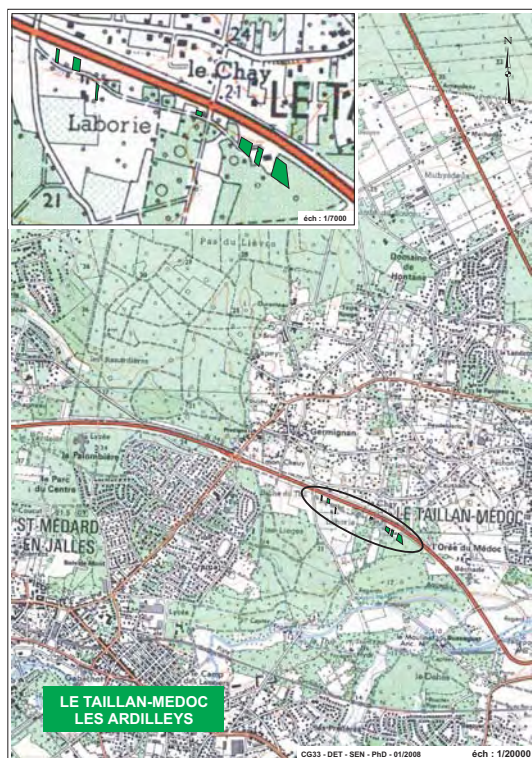
Le Conseil Général de la Gironde participe parallèlement à l'acquisition des terrains et/ou aménagement des sites suivants par le biais de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) : Ambarès-et-Lagrave (bois de La Blanche), Ambès et Saint Louis de Montferand (Palus du Bec d'Ambès), Blanquefort (parc de Majolan), Bordeaux (jardin botanique et parc de BacalanLe Haillan (Le Moulinat), Lormont (parc de l'Ermitage), Le Taillan-Médoc (Les Ardilleys), Pessac (forêt du Bourgaill et sources du Peugeot) et Saint Médard-en-jalles (Peymoran, Estageotte, parc de Gajac et le Déhès).



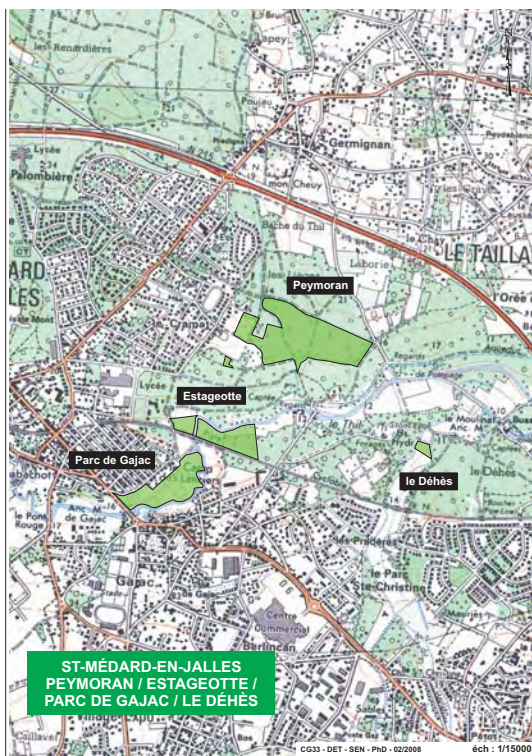
La méthodologie déclinée sur le territoire



La méthodologie déclinée sur le territoire



La méthodologie déclinée sur le territoire



L'aménagement de ces espaces ayant pour partie été financé par la TDENS, les communes bénéficiaires doivent les conserver et les gérer en respect de la politique départementale en la matière : respect du milieu naturel et ouverture au public .

⇒ **En milieu périurbain une continuité entre ces espaces et les éventuels futurs PAEN est à envisager.**

- **Les zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO)** (voir carte ci-contre). Sur la CUB, la zone humide des marais de Bruges (réserve naturelle classée en ZPS depuis 1988), Blanquefort et Parempuyre ainsi que la zone humide de la Presqu'île sont classées en ZICO en respect de leur situation sur un couloir de migration et de leur rôle de halte de repos.

- **Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)** (voir pages suivantes)

Rappel : les ZNIEFF sont un inventaire élaboré dans les années 80. Cette date ancienne nécessitait par conséquent d'actualiser ce recensement afin de connaître les sites ayant maintenus leur valeur écologique et inversement.

Dans le cadre de la révision du PLU communautaire, des études de terrain ont donc été menées par l'a urba en avril 2003 afin de constater l'évolution de certains sites.

Nota : Seuls les ZNIEFF comprises dans un des neufs secteurs étudiés en seconde partie du documents et les coteaux des Hauts de Garonne sont abordées ci-après.

La CUB compte d'autres ZNIEFF (cf carte page 16).

Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)

Marais d'Ambès et de Parempuyre



Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF1)
 «Marais de Bruges & « Grand marais de Montferrand»



La méthodologie déclinée sur le territoire

- **Les ZNIEFF de type 1 suivantes sont recensées dans la CUB :**
ZNIEFF de la réserve naturelle des marais de Bruges (432 ha)

	Situation en date du classement 1984*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Marais, tourbière, prairie humide, Bocage.	
Activités humaines	Elevage.	
Intérêt écologique du site	Réserve abritant une avifaune nicheuse très diversifiée : 145 espèces. Présence d'une ombellifère endémique des rives des fleuves atlantiques, espèce protégée : <i>Angelica heterocarpa</i> (Angélique à fruits variables).	Une bonne partie de cette ZNIEFF (262 ha) a été classée en réserve naturelle (Décret 83-145 du 27.02.1983) et bénéficie par conséquent d'une protection efficace.
Dégradations et menaces		

* Fiche technique DIREN (PAC ETAT) ** Etude terrain a'urba

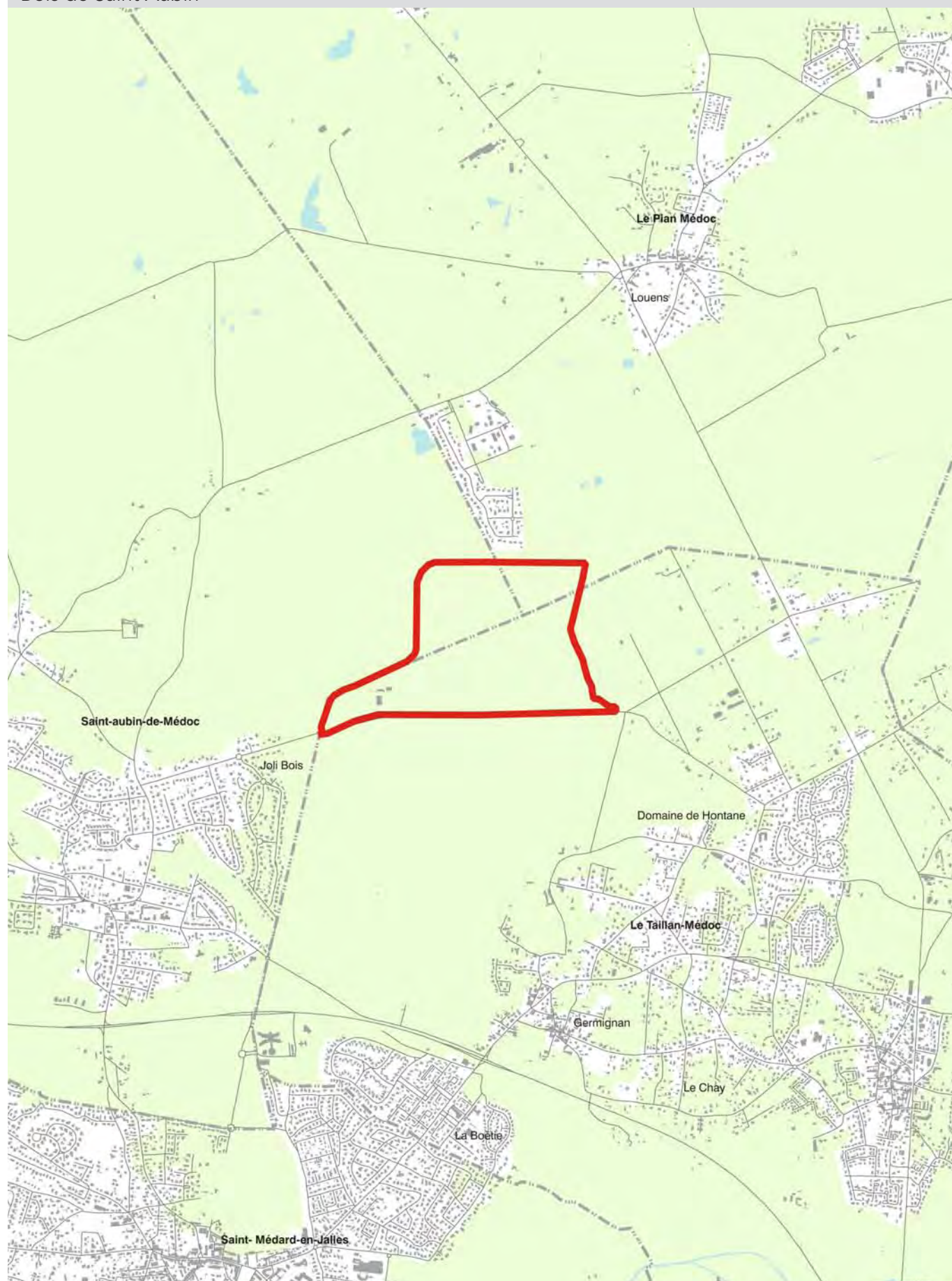
ZNIEFF du grand marais de Montferrand (231 ha)

	Situation en date du classement (1982-1984)*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Marais, tourbières, prairie humide	Le caractère originel du site a été globalement conservé.
Activités humaines	Pêche , Elevage, chasse.	Cet espace naturel reste préservé des activités humaines et a conservé sa vocation de pêche, de chasse et d'élevage.
Intérêt écologique du site	Grand marais à intérêt écologique très fort pour l'avifaune et la végétation qui est composée d'espèces hygrophiles et hélophiles variées.	- Du fait de sa préservation, ce marais reste écologiquement intéressant. - Les espèces suivantes ont été recensées sur le site : héron cendré, bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, milan noir, faucon crécerelle, buse variable, palombe, cela confirme l'intérêt avifaunistique du site. - La végétation hygrophile et hélophile a conservé son intérêt.
Dégradations et menaces	Extension de la maïsiculture Problème de la gestion de l'eau Forte pression de la chasse.	Les menaces restent d'actualité. La gestion de l'eau dont dépend l'équilibre du milieu, bien qu'ayant évolué constitue toujours une menace.

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF1)
Bois de Saint Aubin



La méthodologie déclinée sur le territoire

ZNIEFF du bois de Saint-Aubin-de-Médoc et de Louens (87 ha)

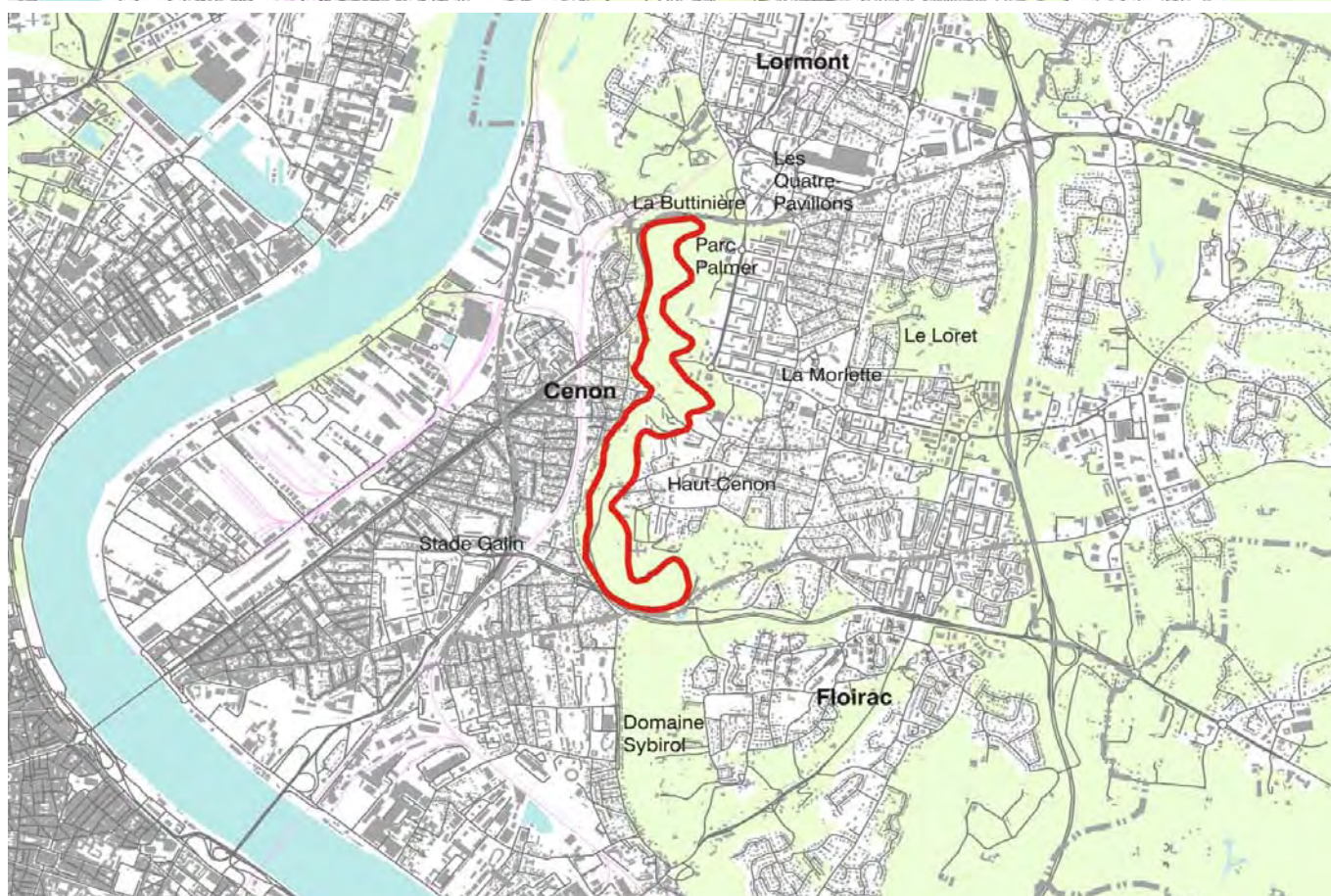
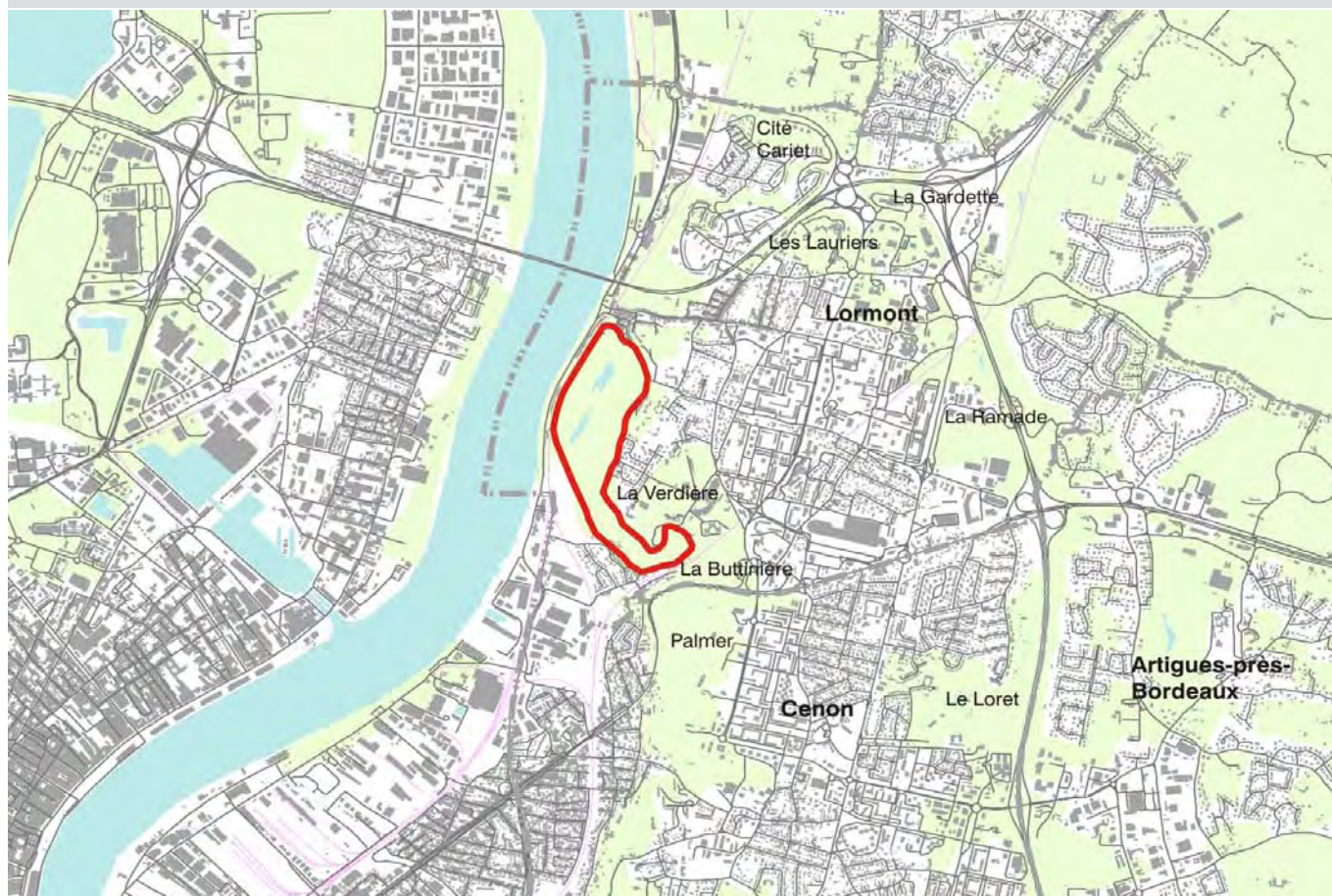
	Situation en date du classement 1984*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Forêt, bois Lande, garrigue, maquis, friche	Inchangée
Activités humaines	Agriculture Sylviculture Elevage Chasse Habitat dispersé.	-Inchangée -Présence d'un centre hippique.
Intérêt écologique du site	Présence d'espèces végétales rares avec une espèce qui ne se retrouve pas en d'autres endroits du département de la Gironde (anémone).	Le secteur a été classé en « forêt de protection » par décret du Conseil d'état en 1991.
Dégradations et menaces	Menace d'urbanisation : la station se situe à proximité d'un lotissement déjà réalisé. Cueillette des fleurs, arrachage des pieds d'anémones qui peuvent disparaître à plus ou moins brève échéance. Protection urgente nécessaire.	La fréquentation du secteur par le public s'effectue de façon informelle. Des projets municipaux visent à ouvrir cette forêt de façon cadrée et rationnelle en lien avec l'ONF.

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF1)

«Coteau de Lormont» & «Coteau de Cenon»



La méthodologie déclinée sur le territoire

ZNIEFF du coteau de Lormont (38 ha)

	Situation en date du classement 1987*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Forêt, bois Paroi rocheuse, carrière, grotte, amas rocheux Pelouse	Inchangée.
Activités humaines	Aucune activité marquante.	Un parc est maintenant ouvert au public sur le site.
Intérêt écologique du site	Ce coteau calcaire, qui semble à l'abri de l'urbanisation voisine grâce à un accès difficile, présente une végétation thermophile intéressante, avec des espèces à affinités méditerranéennes, ainsi que certaines espèces calcicoles peu communes au niveau régional.	La qualité du site a été préservée. Le site s'inscrit dans un périmètre de projet pour la création du parc des coteaux.
Dégradations et menaces	Non renseignée.	Le site fait l'objet d'un projet de parc des coteaux.

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

ZNIEFF des coteaux de Cenon (51 hectares)

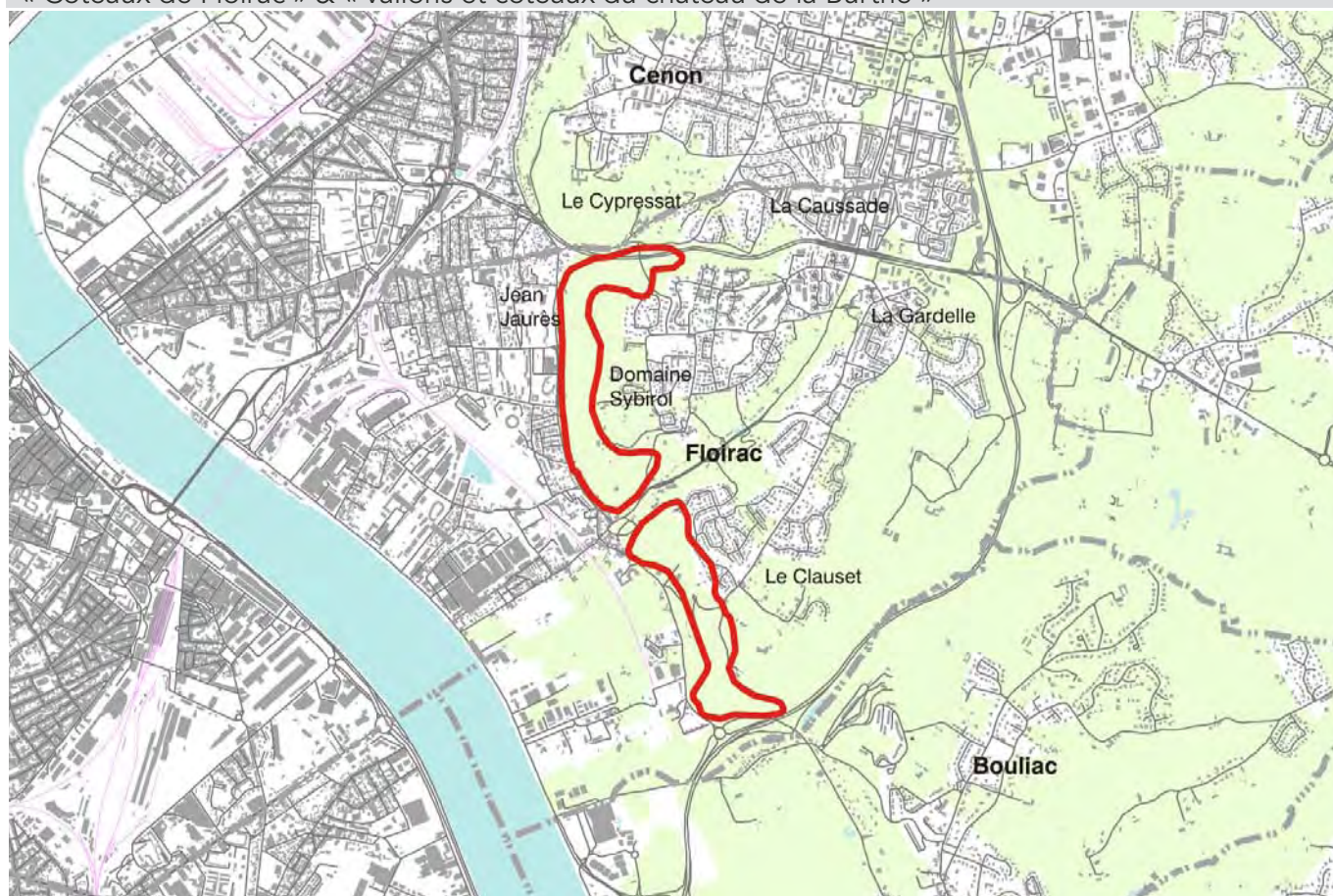
	Situation en date du classement 1987*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Forêt, bois. Pelouse.	Inchangée.
Activités humaines	Tourisme et équipements de loisirs.	De nombreux équipements sportifs ont été créés.
Intérêt écologique du site	Ces coteaux calcaires représentent une enclave peu aménagée dans une zone urbanisée, où la végétation subit des influences diverses. La flore comporte notamment des espèces méditerranéennes ou calcicoles peu fréquentes.	La qualité du site a été préservée. Les nombreux équipements sportifs n'ont pas eu d'incidence particulière sur l'intérêt écologique du site. Le site s'inscrit dans un périmètre de projet pour la création du parc des coteaux.
Dégradations et menaces	Coteau nord menacé par l'urbanisation et les aménagements de loisirs.	Le site fait l'objet d'un projet de parc des coteaux.

Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 1)

« Coteaux de Floirac » & « vallons et coteaux du château de la Burthe »



2 | La méthodologie déclinée sur le territoire

ZNIEFF des coteaux de Floirac (61 ha)

	Situation en date du classement 1987*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Forêt, bois Lande, garrigue, maquis, friche Pelouse Paroi rocheuse, carrière, grotte, amas rocheux Colline	Inchangée.
Activités humaines	Habitat dispersé.	Les activités humaines sont maintenues.
Intérêt écologique du site	Ces coteaux calcaires offrent une végétation variée et hébergent notamment un cortège d'espèces méditerranéennes rares au niveau régional. Les carrières et leurs environs sont particulièrement intéressants du point de vue floristique (espèces méditerranéennes, orchidées, etc.).	La qualité du site a été préservée. Le site s'inscrit dans un périmètre de projet pour création du parc des coteaux.
Dégradations et menaces	Le haut des coteaux est menacé par l'extension très rapide de l'habitat pavillonnaire. Le secteur des carrières est à protéger car facilement accessible depuis la D. 10.	Le site fait l'objet d'un projet de parc des coteaux.

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

ZNIEFF des vallons et coteaux de la Burthe (superficie non renseignée)

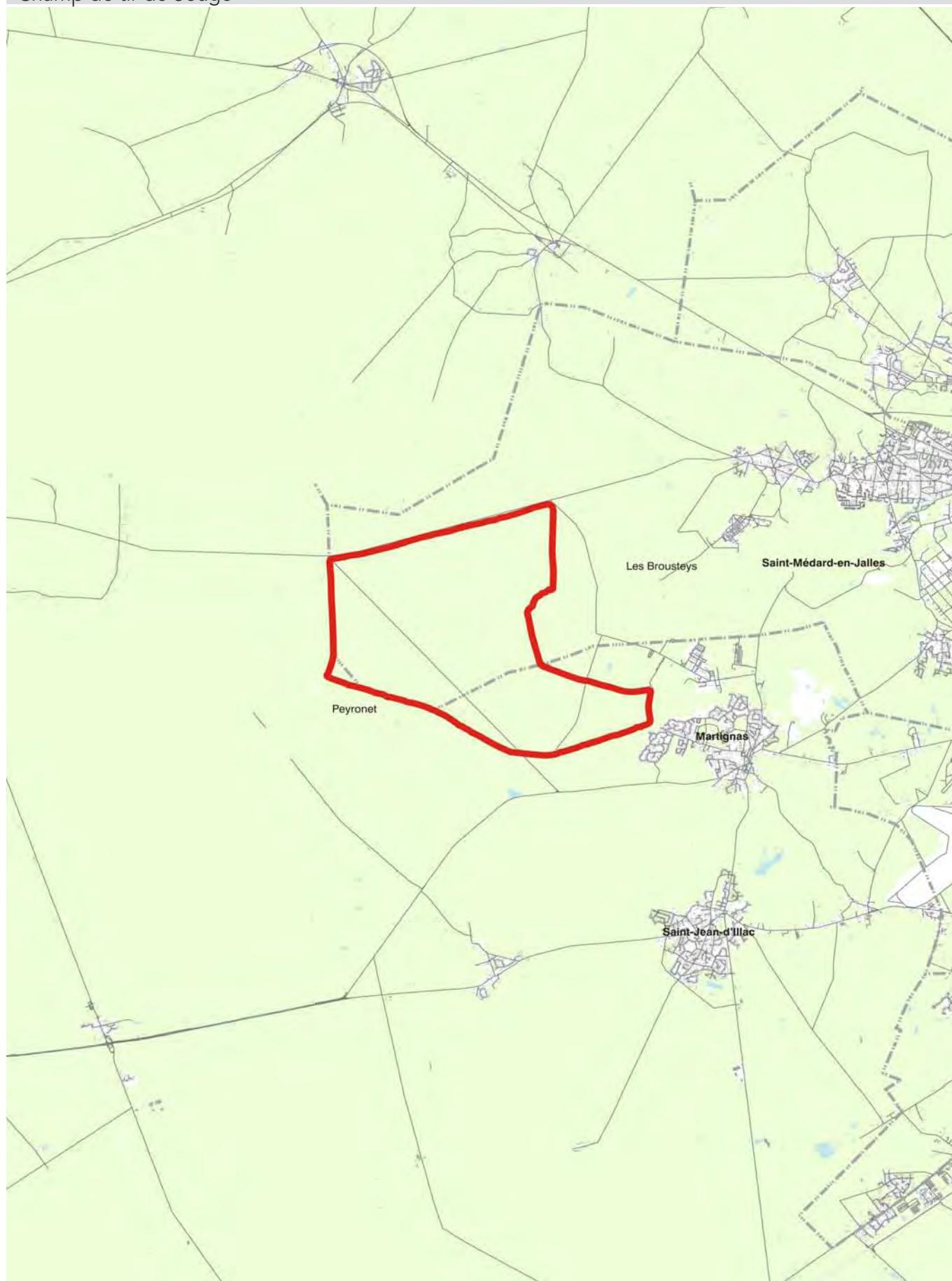
	Situation en date du classement (1984-1987)*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Forêt, bois. Colline. Vallée.	Inchangée.
Activités humaines	Habitat dispersé Transport d'énergie	Le secteur est aménagé en parc public et bénéficie de plusieurs installations sportives.
Intérêt écologique du site	Développement en zone péri-urbaine de milieux variés (boisement humide, pelouses, ...) où l'on observe une flore assez rare au niveau régional.	La qualité du site a été préservée. Le site s'inscrit dans un périmètre de projet pour création du parc des coteaux.
Dégradations et menaces	Pression de l'urbanisation. La construction d'une rocade dans le vallon de la Jacotte a déjà provoqué la destruction de plusieurs stations. intéressantes.	Le site fait l'objet d'un projet de parc des coteaux.

* Fiche technique DIREN

** Etude a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 1)

Champ de tir de Souge



La méthodologie déclinée sur le territoire

ZNIEFF du Champ de Tir de Souge (1.850 ha)

	Situation en date du classement (1980-1984)*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Lande, garrigue, maquis, friche. Pelouse. Marais, tourbière. Prairie humide.	Inchangée
Activités humaines	Sylviculture. Chasse.	Développement de la maïsiculture.
Intérêt écologique du site	Zone humide très intéressante car présente le paysage naturel des anciennes landes rases. Zone favorable pour abriter une faune riche et diversifiée.	Site inaccessible dans le cadre de l'étude.
Dégradations et menaces		Développement de la maïsiculture.

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 2)

Marais de Blanquefort - Parempuyre - Bruges



La méthodologie déclinée sur le territoire

• Les ZNIEFF de type 2

ZNIEFF du marais de Blanquefort, Parempuyre et Bruges (4.360 ha)

	Situation en date du classement (1980-1985)*	Constat en avril 2003*
Typologie du site	Marais, tourbière, Prairie humide, Prairies et terres cultivées sans boisement, Lac artificiel, Plaine.	La multitude d'habitats de la ZNIEFF considérée est restée inchangée.
A c t i v i t é s humaines	Agriculture. Pêche. Chasse. Elevage.	Cet espace naturel reste préservé de l'urbanisation, les activités humaines y sont inchangées, mis à part l'agriculture qui s'y est développée.
Intérêt écologique du site	Ensemble important de zones humides avec des plans d'eau, des espaces herbacés avec de nombreuses espèces protégées.	- L'intérêt patrimonial du site est préservé, celui-ci est reconnu au niveau national (ZICO). - Cet ensemble de zones humides constitue un réservoir de biodiversité : le marais abrite des espèces rares et menacées autant d'un point de vue faunistique (vison d'Europe, cuivré des marais, cistude d'Europe, busard des roseaux,...) que floristique (aristoloche, laîche divisée, laîche hérissée, nivéole d'été, ...) et des habitats variés.
Dégradations et menaces	Risque d'intensification du drainage pour augmenter la maïsiculture. Forte pression de chasse. Extension de l'urbanisation.	La maïsiculture a étendu son emprise au dépend des système bocagers et de l'hygrométrie des sols. L'urbanisation, bien qu'ayant peu évoluée, reste une menace (insertion paysagère).

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 2)

Marais de Blanquefort - Parempuyre - Bruges



La méthodologie déclinée sur le territoire

ZNIEFF des marais d'Ambarès et de Saint-Louis-de-Montferrand (2.260 ha)

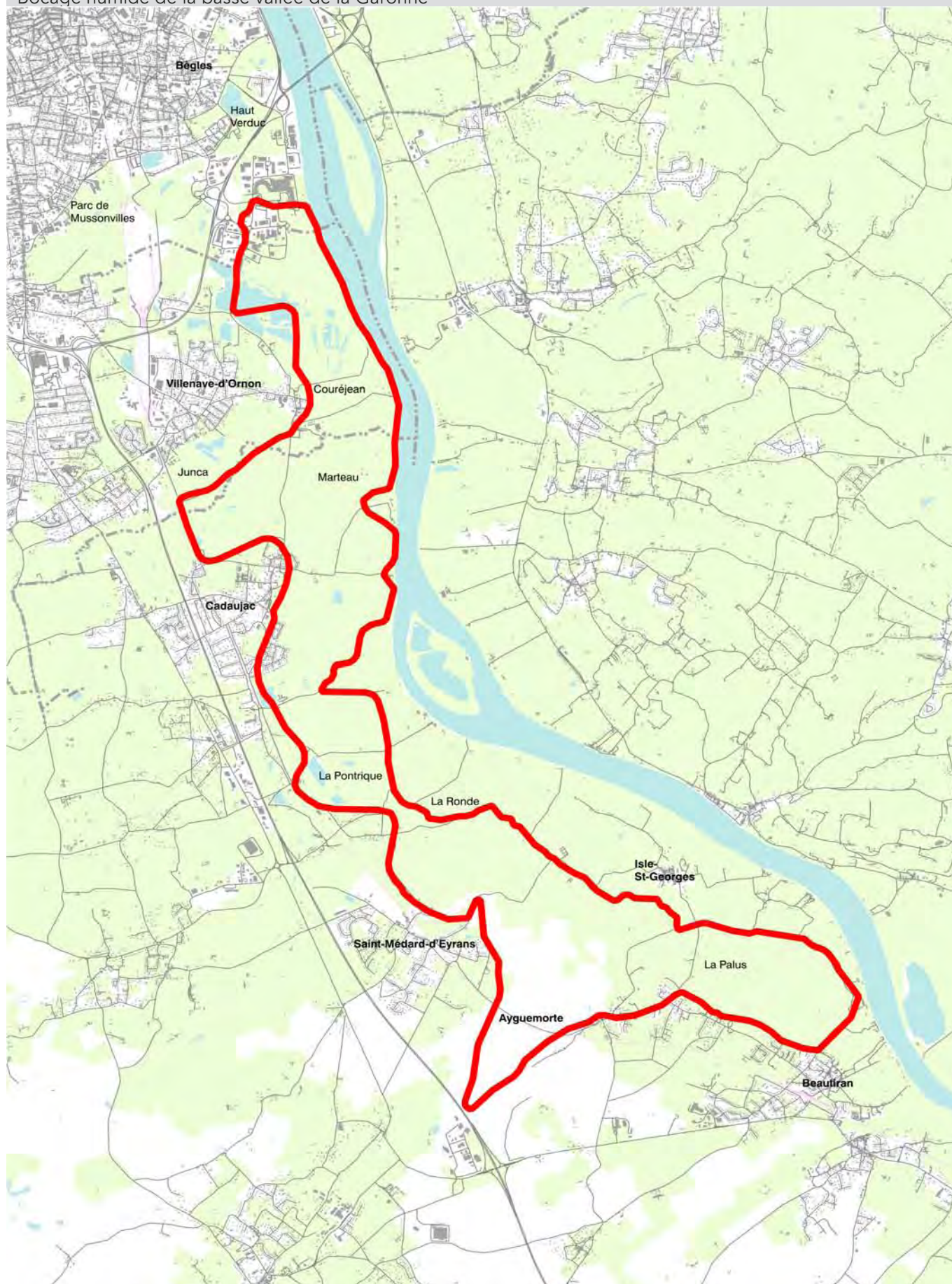
	Situation en date du classement (1982-1984)*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Marais, tourbière, Prairie humide.	Inchangée.
A c t i v i t é s humaines	Pêche. Chasse. Elevage. Zone portuaire. Exploitation de gravières. Nombreuses infrastructures de transports.	L'agriculture s'est développée (vigne, maïs, pomme,...) Les autres activités humaines ont été maintenues.
Intérêt écologique du site	Zone humide à grand intérêt écologique, situation sur l'axe migratoire des oiseaux du nord de la France. Présence de frayère. Présence d'espèces végétales protégées et rares parmi une végétation hélophile riche et variée.	La zone a conservé son intérêt faunistique (ZICO). La présence des espèces suivantes a été relevée : héron cendré, bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, milan noir, faucon crécerelle, buse variable, palombe,... L'intérêt botanique est également conservé.
Dégradations et menaces	Extension de la maïsiculture. Problème de la gestion de l'eau. Forte pression de la chasse.	La maïsiculture a étendu son emprise aux dépends des systèmes bocagers et de l'hygrométrie des sols. L'agriculture s'est étendue, elle aussi. La gestion de l'eau dont dépend l'équilibre du milieu, bien qu'ayant évolué, constitue toujours une menace.

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 2)

Bocage humide de la basse vallée de la Garonne



La méthodologie déclinée sur le territoire

ZNIEFF bocage humide de la basse vallée de la Garonne (1.540 ha)

	Situation en date du classement 1984*	Constat en avril 2003**
Typologie du site	Bocage. Prairie humide. Marais, tourbière. Prairies et terres cultivées sans boisement. Forêt, bois.	La partie située au nord de l'Eau Blanche (Villenave d'Ornon) a fait l'objet : - d'importants travaux de remblaie- ments / déblaiements au titre des solutions compensatoires inhéren- tes à l'aménagement de la plate- forme multimodale de Hourcade et de la zone d'activité de la Plantation (cf. chapitre 1.3.1.)
Activités humaines	Agriculture Elevage	- de la création d'une zone d'ac-tivité économiques (Bègles «Tartifu- me» et Villenave d'Ornon «La Plantation»).
Intérêt écologique du site	Dernière zone bocagère de la vallée de la Garonne en amont de Bordeaux. Présence de zones hydro- morphes et de boisements inondables. Grande variété d'oiseaux de bocage, de milieux humides et de milieux ouverts. Présence de mammifères rares et/ou protégés (vison d'Europe, genette,...) Potentialités importantes, possibilités d'aménagement d'anciennes gravières.	La partie sud (secteur de Guiteronde sur Villenave d'Ornon) compte un ancien site d'extraction de granulats maintenant remplacé par un centre de stockage de granulats, un habitat dispersé et des entreprises industrielles présentes avant l'inscription en ZNIEFF.
Dégradations et menaces	Changements dans les pra- tiques culturelles (maïsiculture). Urbanisation progressive (proxi- mité de Bordeaux). Exploitation de granulats.	

* Fiche technique DIREN (PAC Etat)

** Etude terrain a'urba

La méthodologie déclinée sur le territoire

B. Recensement des espaces à potentialités écologiques, opposables sur le territoire en application de documents cadres

• Les espaces naturels majeurs inscrits au schéma directeur valant SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise (voir chapitre 1.3.2 pour les effets réglementaires).

Le territoire communautaire comprend les espaces naturels majeurs suivants :

- une large partie des terroirs viticoles d'appellation d'origine contrôlée ;
- la zone maraîchère de la vallée de la Jalle de Blanquefort ;
- la réserve naturelle de Bruges ;
- les sources d'eau potable du Thil, de la Gamarde et de Carrès (St Médard en Jalles, le Haillan, le Taillan, Eysines).

Ces espaces sont strictement inconstructibles et réservés à des fins exclusives d'exploitation agricole, viticole, réserve naturelle ainsi qu'à la protection des sources d'eau potable.

Seuls les bâtiments nécessaires à ces usages y sont autorisés. Tout développement résidentiel y est interdit ainsi que les exploitations de matériaux (type gravières...).

• Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales ou paysagères (voir chapitre 4.1 du tome 1 pour les effets réglementaires).

Localement, bénéficient de ce type de protection :

- les aires viticoles d'appellation contrôlée non bâties qui n'ont pas été retenues au titre des espaces " naturels majeurs ", faute d'une qualité suffisamment avérée ;
- l'ensemble des sites ou espaces recensés au titre des ZNIEFF ou faisant l'objet d'une protection particulière tels que les sites inscrits ou classés, les ZICO, etc...

Il s'agit par exemple :

- de la majeure partie de la zone humide de la Garonne (Presqu'île et rive gauche en vis à vis) et sud CUB ;
- des coteaux de Lormont, Cenon et Floirac pour leurs qualités paysagères ;

• Les espaces naturels de discontinuités (voir chapitre 4.1 du tome 1 pour les effets réglementaires).

Il s'agit globalement de l'ensemble des masses boisées qui prennent en écharpe l'ouest du territoire de la CUB entre Blanquefort et Gradignan.

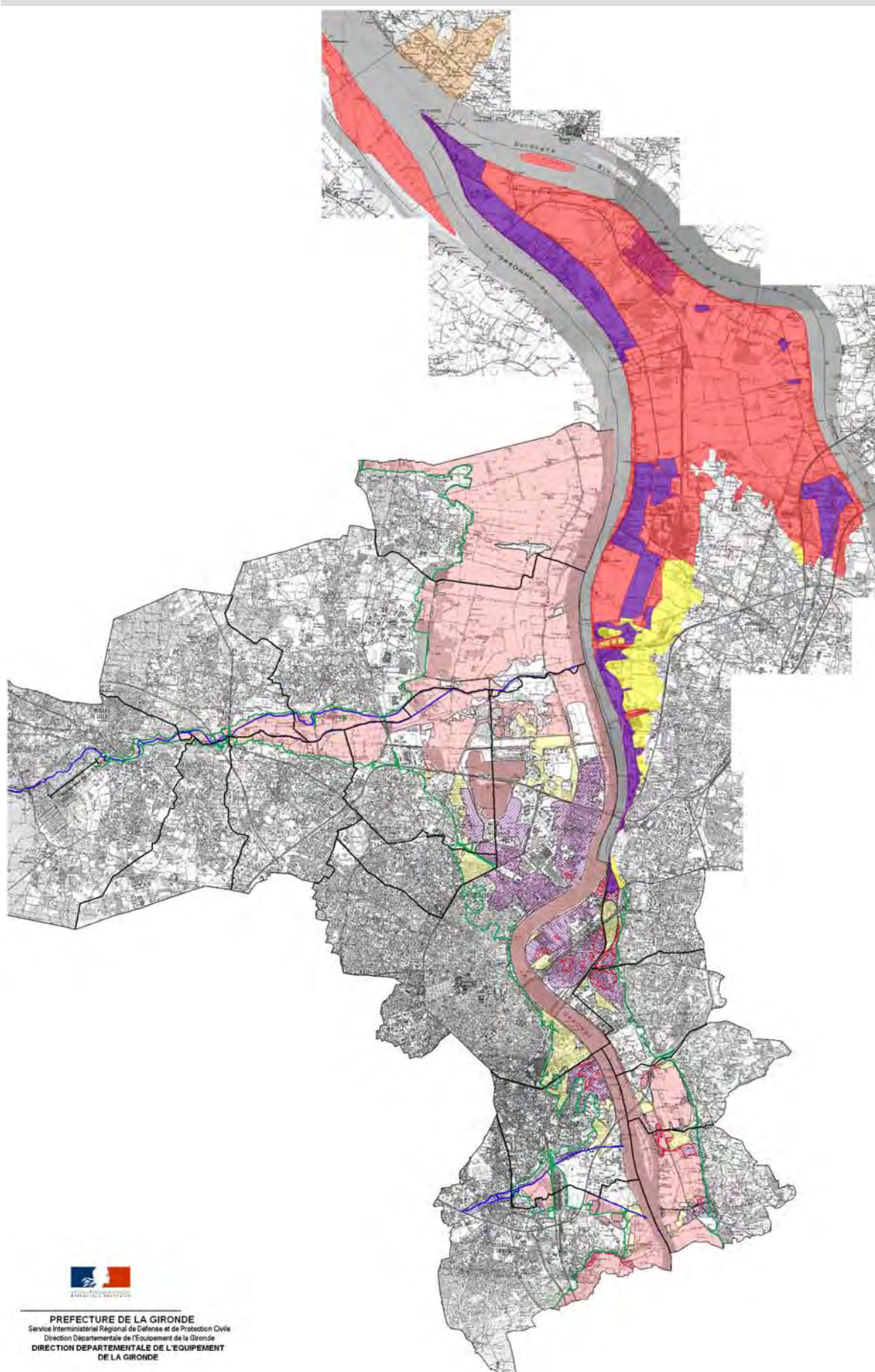
C. Les autres dispositifs réglementaires limitant l'urbanisation

• Les plans de prévention des risques d'inondation

La Communauté urbaine de Bordeaux est soumise à un risque d'inondation qualifié de « fluvio-maritime » dans la mesure où il combine les aléas résultant :

- du débordement de l'estuaire sous la poussée des marées remontant depuis l'océan ;
- des crues fluviales provoquées par les masses d'eaux collectées en amont.

Les plans de prévention des risques d'inondation sur la CUB



La méthodologie déclinée sur le territoire

Le PPRI dit du « secteur élargi de l'agglomération bordelaise - secteur Bordeaux nord et sud » a été approuvé le 7 juillet 2005.

Il couvre les communes de Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cenon, Eysines, Floirac, Le Haillan, Parempuyre, Saint-Médard-en-Jalles, Le Taillan-Médoc et Villenave d'Ornon.

Le PPRI dit de la « Presqu'île d'Ambès » a été approuvé le 04 juillet 2005 et concerne les communes d'Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Lormont, Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul.

Globalement la majeure partie des espaces agricoles et naturels sont classés en zone rouge à constructibilité très limitée.

• **Les plans de prévention des risques technologiques** y compris les secteurs de risques technologiques qui justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (art. R123-11-b du Code de l'urbanisme).

Sur l'agglomération bordelaise, les principaux foyers de risques industriels se situent sur la rive droite de la Garonne, au niveau de la presqu'île d'Ambès (zone portuaire d'Ambès et Bassens), et Saint-Médard (ROXEL et SME).

Historiquement, les établissements industriels ont en effet recherché la proximité immédiate du fleuve pour un ravitaillement maritime qui était alors primordial.

Conscientes des dangers, les entreprises concernées tendent à reconsidérer certains process industriels ou à mieux concevoir leurs installations. Certains périmètres de protection sont ainsi en cours de révision.

Ces dossiers sont instruits par la DRIRE dont il convient de se rapprocher pour informations en attente d'intégration dans le PLU communautaire (soit au titre des servitudes d'utilités publiques ou au plan de zonage).

• **Les plans de protection des feux de forêts**

Le dossier départemental des risques majeurs identifie les communes suivantes comme soumises aux risques de feux et incendies de forêt : Mérignac, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Médard en Jalles et le Taillan-Médoc.

Sans doute le fléau le plus redouté par les forestiers, le feu de forêt est d'autant plus craint que la forêt landaise est homogène, plate et qu'elle n'offre aucun obstacle naturel pour ralentir ou arrêter l'incendie. Par ailleurs, dans la région, les vents dominants soufflent de l'ouest et peuvent ainsi faciliter la progression des incendies vers l'agglomération.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Si l'ensemble du massif forestier est soumis à ce risque, il faut considérer que les secteurs périphériques de l'agglomération bordelaise pâtissent de risques accrus, conséquence de la pression urbaine.

Le préfet de la Gironde a prescrit l'élaboration de deux plans de prévention des risques de feux de forêts (PPRFF) sur le territoire de la CUB :

- l'un le 21 janvier 2003, sur Saint-Aubin-de-Médoc et les communes, hors CUB, d'Arsac et du Pian Médoc.
- l'autre le 1er octobre 2004 sur les communes de Saint-Médard en Jalles et du Taillan-Médoc.

A ce jour (dernier trimestre 2008) aucun de ces PPRIF n'est approuvé. Celui de St Médard-en-Jalles devrait vraisemblablement être présenté à l'enquête publique dans les prochains mois.

• **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable :**

Codifiées aux articles L.1321-2 et R.1321-13 du Code la Santé publique, ces servitudes d'utilité publique limitent de façon drastique, voire interdisent tout usage (constructions, aménagements divers, activités économiques ou agricoles...) susceptible de porter atteinte à l'intégrité des sources d'eau potable.

• **Les appellations d'origine contrôlée (AOC) viticoles.**

Le territoire de la CUB bénéficie d'une palette significative d'appellation viticoles AOC (Médoc, Pessac-Léognan, premières côtes de Bordeaux, Bordeaux). Une très large partie ayant cependant été urbanisée depuis les années 1950, le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001 a sanctuarisé une part significative des terroirs encore exploités et/ou exploitables.

On peut par conséquent considérer que, excepté quelques arpents insinués en zone urbaine qui ne disposent pas de réel avenir économique (micro parcelles éclatées sur des appellations moins rémunératrices) et doivent faire l'objet d'un toilettage à la marge dans le cadre de l'élaboration du SCOT, les mesures de protections actuelles répondent aux exigences de la profession viticole.

La méthodologie déclinée sur le territoire

3 | Définition et étude des sites communautaires éligibles

L'appréhension spatiale des zones agricoles et naturelles du territoire de la CUB, est facilitée par la nature du PLU communautaire révisé en 2006. Ainsi, ces territoires avaient fait l'objet d'une approche, certes perfectible, mais homogène et novatrices sur l'ensemble des 27 communes.

Ainsi, la mise en œuvre locale de la méthodologie déclinée dans le tome 1 permet de :

A) Faire ressortir 9 grands sites agricoles et naturels susceptibles de nécessiter une approche plus fine. Ces espaces concentrent la majeure partie des zones agricoles et naturelles de la CUB.

Ils bénéficient d'atouts particuliers mais appellent des études détaillées plus approfondies dans le cadre de travaux dédiés réalisés par des spécialistes.

Il s'agit de :

1] la presqu'île d'Ambès (communes d'Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul) ;

2-3] la vallée des jalles et la zone humide de la Garonne. Ce secteur est scindé en deux :

- la partie Est recoupe les palus et zones humides du lit majeur de la Garonne (communes de Blanquefort, Bordeaux, Bruges et Parempuyre) ;
- la partie Ouest, située en amont de la réserve naturelle de Bruges, recoupe la zone la plus dessinée de la vallée de la Jalle de Blanquefort (communes de Blanquefort, Eysines, Le Haillan, Le Taillan-Médoc et St Médard-en-Jalles) ;

4] les prémices du Médoc-Sylvicole (communes de Blanquefort, Parempuyre et Taillan-Médoc) ;

5] la sylviculture landaise (communes de Mérignac, St Aubin-de-Médoc et St Médard-en-Jalles) ;

6-7] le secteur de « la coulée verte » de Pessac/Mérignac. Ce secteur est scindé en deux :

- la partie Ouest ouverte sur les espaces sylvo-agricoles et les friches situées à l'extérieur de la rocade ;
- la partie Est, limitée à l'intérieur de la rocade, site des anciennes zones NB largement mitée du POS communautaire et des châteaux viticoles de qualité ;

La méthodologie déclinée sur le territoire

8-9] les vallées de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde déclinées en :

- partie Ouest de la vallée de l'Eau Blanche et section de l'Eau Bourde situées à l'extérieur de la rocade. Il s'agit principalement :
 - . des secteurs de la vallée de l'Eau Blanche, supports de terroirs viticoles, de boisements et de zone urbanisées de façon plus ou moins diffuse ;
 - . des espaces riverains du cours de l'Eau Bourde qui sont largement urbanisés excepté l'étroite vallée de la rivière largement maîtrisée par la commune de Gradignan et transformée en parc public d'intérêt métropolitain.
- en partie Est, soit le secteur aval de l'Eau Blanche, domaine des zones humides des bords de Garonne prolongeant le boacage dit de « Cadaujac » qui fait l'objet d'une protection affirmée de la part du Conseil Général de la Gironde au travers d'ENS/ZPENS.

nota :

Ces 9 sites font l'objet d'une étude plus approfondie en partie 3.4 (approche multicritère et bilan/perspectives).

⇒ **Cette analyse vise à dégager les premiers principes permettant d'entériner ou non le lancement d'études complémentaires nécessaires à la mise en place effective d'une démarche de PAEN.**

B) focaliser sur certains micro espaces à l'instar de « petits crus » viticoles enchâssés dans la zone urbaine (voir chapitre 3.2 suivant) et d'une exploitation agricole intercalée en transition des zones bâties du bourg du Haillan et des vastes sites d'activités économiques de Technowest (voir chapitre 3.3).

Nota :

Dans le cadre de la présente étude, ces micro espaces agricoles ne peuvent pas faire l'objet d'étude approfondie faute de données disponibles. Elles pourront sans doute faire l'objet d'une meilleure appréhension suite aux études à venir attendues (RGA 2010 et étude commandité par le Sysdau).

⇒ **Ces entités n'en demeurent pas moins éligibles à une démarche PAEN.**

C) Enfin, certains sites classés en zone naturelle au PLU communautaire **ont été volontairement écartés** pour des raisons spécifiques précisées au chapitre 3.1.

CARTE A3 "Secteurs d'étude" à intégrer pliée

**VERSO en blanc de la CARTE
A3 "Secteurs d'étude" à
intégrer pliée**

La méthodologie déclinée sur le territoire

3.1 | Secteurs écartés de l'analyse

Certains sites agricoles et naturels communautaires ont été volontairement exclus des investigations menées dans le cadre de l'étude.

Cette exclusion tient à la fois des éléments suivants :

1] Certains sites font l'objet de projets urbains d'envergure à moyen-long terme leur classement actuel en N n'étant que temporaire.

C'est ainsi le cas de la plaine de Bouliac (voir carte page suivante) qui d'une part est inscrite en « pôle majeur de développement économique » au schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, et d'autre part est considérée comme site inondable mais pouvant faire l'objet de protections à terme. Les études actuellement menées par la CUB pour prioriser les sites à protéger intègrent d'ailleurs le secteur.

Une très large partie du site est en outre propriété d'un grand groupe immobilier commercial soutenu par la municipalité qui souhaite valoriser la plaine depuis plus d'une décennie.

⇒ Ainsi, de façon tout à fait pragmatique, il ne semble pas opportun de proposer des PAEN sur un site qui fait l'objet d'un consensus de la part de l'ensemble des collectivités locales concernées en vue de l'aménager à des fins économiques.

2] D'autres ne recèlent pas les qualités particulières susceptibles de justifier une démarche PAEN.

C'est notamment le cas des espaces agricoles et naturels de la Presqu'île, situés au sud de la RD 237 qui entremêlent :

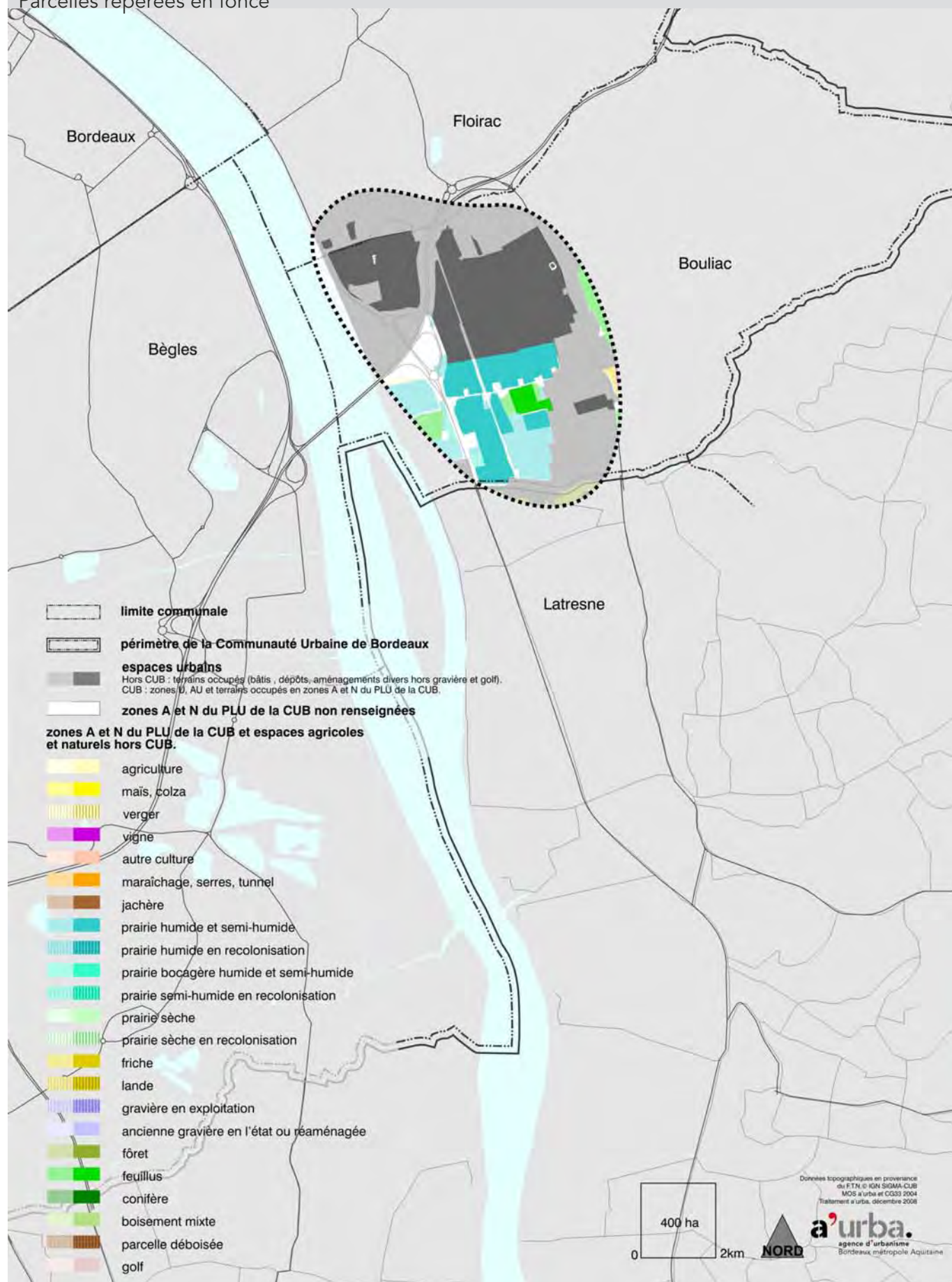
- la zone urbaine d'Ambarès, Bassens et St Louis de Montferrand ;
- les espaces industrialo-portuaires de Bassens ;
- les larges réserves foncières dédiées au futur développement de la plate-forme multimodale de « Sabarège » et zones d'activités associées, inscrites au schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise ;
- les vastes plans d'eau de « La Blanche » pour partie dédiés à l'approvisionnement des entreprises en eau industrielle ;
- quelques témoignages viticoles (appellation « Bordeaux » et « Bordeaux supérieur ») dont la majeure partie n'est économiquement pas viable du fait d'un parcellaire réduit et trop éclaté (Artigues et Ambarès en particulier).

3] Il convient enfin de tenir compte des attendus de la loi sur le développement des territoires ruraux de février 2005 qui fonde l'essence même des PAEN, rappelée en introduction de l'étude.

Ainsi, dans la mesure où certains sites classés en espaces naturels ne peuvent cependant, par leur nature, géographie, etc..., faire l'objet d'une quelconque mise en valeur agricole, ils ont été exclus de l'étude.

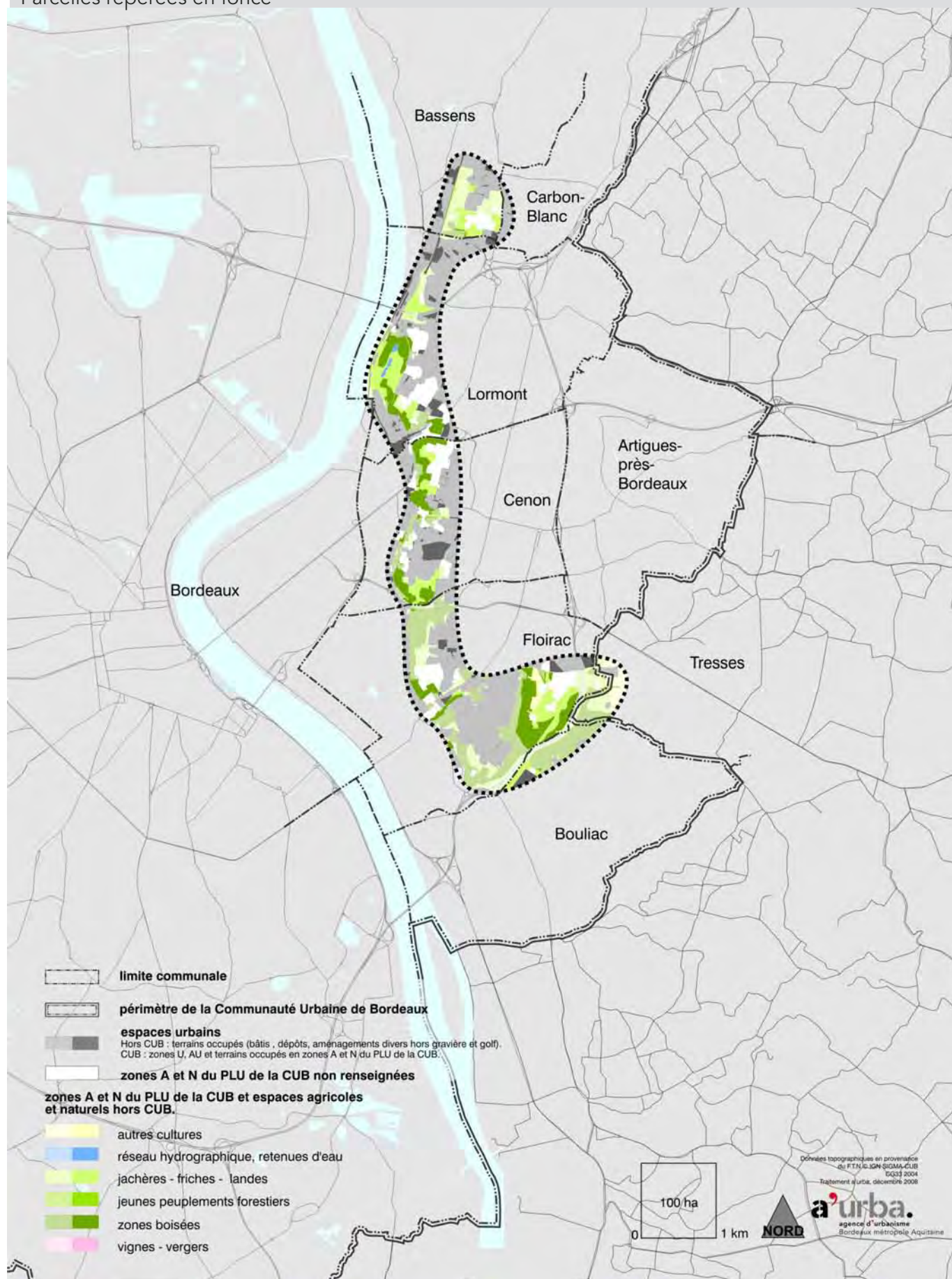
Plaine de Bouliac : propriété d'une société foncière à but commercial

Parcelles repérées en foncé



Parc des coteaux : foncier de l'Etat, Région, Département, CUB et communes

Parcelles repérées en foncé



La méthodologie déclinée sur le territoire

Ces sites relèvent en effet d'une politique publique de valorisation avec réalisation d'aménagements spécifiques pour ouverture au public.

⇒ C'est notamment le cas du **coteau des Hauts de Garonne** (voir carte page précédente) dont une partie (site de Panoramis par exemple) est d'ailleurs classé en Espace Naturel Sensible du département de la Gironde et appartient déjà pour une très large part à la puissance publique.

3.2 | La problématique spécifique des « petits et moyens crus viticoles » urbains (voir carte page 47)

Spécificité locale quasi unique en France, la Communauté Urbaine de Bordeaux se prévaut de la présence de Châteaux viticoles de qualité, littéralement enchâssés dans le tissu urbain.

Les plus significatifs et emblématiques sont notamment les Grands crus classés de Pessac-Léognan dont les plus proches se situent à peine à 5-6 kms du centre de Bordeaux (Mission Haut Brion entre autres).

Reste que l'ensemble de ces châteaux ne bénéficie pas de la même réputation et excellence.

Les exploitations viticoles « urbaines » de la rive droite semblent ainsi les plus fragiles face à la pression foncière, quand bien même bénéficient-elles d'une protection affirmée dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001.

Classés en AOC « Premières Côtes de Bordeaux », les châteaux de « Tillac » (Ambarès), « Muscadet » et « Morin » (Bassens), « Cluzel » (Bouliac) constituent certes des exploitations de qualité mais leur pérennité à long terme n'est pas garantie.

Ces domaines sont certes classés en espace naturel majeur au schéma directeur, mais, depuis 2001, des demandes de réduction du périmètre protégé ont été évoquées auprès des collectivités.

Or, à long terme (10 ans et plus), en tenant à la fois compte du différentiel des prix entre le foncier constructible (actuellement de l'ordre de 130 à 160 euros le m² de terrain viabilisé) et le m² viticole (entre 1,8 et 2 euros en 2006⁽¹⁾) et de la rémunération tirée de la vente d'un vin d'AOC « 1^{ère} Côtes de Bordeaux » ; les simples considérations financières n'incitent pas à l'optimisme...

En effet, si la situation urbaine de ces vignobles leur confère un caractère « patrimonial », elle n'est en rien comparable avec les propriétés urbaines des Grands Crus d'AOC « Pessac-Léognan » évoqués plus haut (château Pape-Clément, Mission Haut-Brion, etc...).

Le différentiel de prix (départ propriété) atteignent ainsi des écarts de 1 à 10, voire de 1 à 20 en période de spéculation.

1 | Source SAFER.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Ainsi, si les « Pessac-Léognan » bénéficient de dynamiques financières permettant de justifier leur présence en cœur de ville, cela n'est pas le cas pour les crus de la rive droite.

⇒ Dans ce cadre, toute approche pragmatique incite à s'interroger sur les réelles chances de maintien à long terme de ces trois exploitations et à l'éventualité d'actions spécifiques pour assurer la pérennité des terroirs et de l'activité. **Ainsi, une démarche PAEN pourrait à terme être menée sur cette partie de territoire afin de maintenir à long terme les actuelles dispositions protectrices du schéma directeur.** Ces dispositions relèvent en effet d'une simple volonté des collectivités locales, par essence plus sujettes à pression que le Conseil Général dont les périmètres de protection ne peuvent faire l'objet d'une « *modification (...) ayant pour objet de retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret* » (art. L.143-5 du Code de l'urbanisme).

⇒ **Il convient de préciser que cette démarche est peut être nécessaire sur une partie des châteaux situés sur les communes de Blanquefort et, dans une moindre mesure, Parempuyre.** En effet, même si l'appellation « Médoc » est synonyme d'une meilleure rentabilité financière que les simples « Bordeaux », la situation urbaine de certains domaines nécessite de s'interroger sur les conséquences de l'attractivité financière du terrain à bâtir.

3.3 | Une micro polarité agricole à l'échelle communautaire : l'élevage ovin du Haillan (voir carte page 47)

La commune abrite une exploitation ovine reconnue pour la qualité de sa production qui bénéficie d'une reconnaissance par un classement en Indication Géographique Protégée « agneau de Pauillac ». L'entreprise est en effet spécialisée dans l'agnelage et fournit les élevages d'engraissement situés dans le Médoc.

Cette exploitation est soumise de longue date à une forte pression urbaine dans un secteur (nord-ouest CUB) qui se caractérise par les plus importants taux de croissance démographique. Le secteur accueille parallèlement un des plus conséquent bassins d'emploi métropolitain.

Des dispositions de protection ont été prises dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise. **Le secteur est ainsi pour partie inscrit en espace naturel de discontinuité » mais la vocation de ce classement ne semble constituer un gage de protection à long terme** du fait de :

- la nature même de la protection qui autorise la possibilité de « créer des équipements privés ou publics à usage sportif ou récréatif à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère du site et participent à une appropriation collective des lieux » ;

La méthodologie déclinée sur le territoire

- de la pression opérée par les collectivités qui tendent à « grappiller » des terrains dans le cadre du PLU en application du principe de compatibilité entre les deux documents d'urbanisme ;
- de la volonté de certains propriétaires des parcelles louées à l'exploitant, qui souhaitent valoriser leur bien au profit de nouvelles zones d'activités. Or, pour sa production, l'agriculteur s'appuie sur de nombreuses parcelles louées, dont une partie de façon simplement verbale.

⇒ **Exemple d'une exploitation agricole isolée et de taille réduite mais bénéficiant d'une certaine reconnaissance du monde agricole, cet élevage mérite une prise en considération en regard des enjeux relevant d'une démarche PAEN.**

La méthodologie déclinée sur le territoire

3.4 | Analyse des 9 sites retenus

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une analyse systématique des critères abordés précédemment dans le cadre de l'étude.

Cette analyse est abordée sous forme cartographique qui reprend le mode d'occupation des sols (MOS) et sur lequel est juxtaposé chacun des critères.

Cette approche vise notamment à faire ressortir les éléments suivants :

- les protections au titre de valeurs écologiques fortes ;
- les contraintes techniques limitant naturellement l'urbanisation ;
- les espaces à potentiels écologiques qui ne sont pas protégés ;
- les projets d'aménagements d'ores et déjà engagés par les communes.

Elle est reproduite à l'identique sur chaque secteur.

La liste des critères abordés est reportée en tête de chaque chapitre. Sont figurés en gras les éléments recensés sur la zone considérée.

Avertissement :

Le bilan dressé pour chaque secteur étudié est basé sur :

1] La prise en compte des critères techniques résultant de l'application de la méthodologie déclinée en première partie de la présente étude⁽¹⁾.

Or comme déjà précisé, la simple approche « mathématique » de chacun de ces critères (somme pondérée de l'ensemble) ne constitue nullement une fin en soit dans la mesure où il convient parallèlement de tenir compte :
des projets de développement éventuellement portés par les collectivités concernées ;
de l'analyse socio-économique fine des sites qui devra être menée sur les sites considérés comme éligibles.

2] Un sentiment « à dire d'expert » basé sur le ressenti de l'a-urba et les apports des partenaires techniques associés à la démarche par le Conseil Général de la Gironde.

Nota :

Les éléments de chacun de ces bilans **peuvent bien entendu être reconsidérés en fonction des informations issues des études devant être menées par des cabinets d'études spécialisés, sur les dynamiques agricoles.**

1 | Il s'agit du recensement des principaux éléments de protection des espaces agricoles et naturels et des domanialités.

**CARTE A3 "MOS Gironde" à
intégrer pliée**

**VERSO CARTE A3 "MOS
Gironde" à intégrer pliée**

Secteur 1 : La Presqu'île d'Ambès

- **Natura 2000**
 - Les sites inscrits
 - Les sites classés
- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**
 - Les espaces naturels sensibles
- **Les ZNIEFF**
- **Les ZICO**

- **Les espaces naturels majeurs**
- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**
 - Les espaces naturels de discontinuités

- **Les périmètres de protection contre les risques d'inondations**
- **Les périmètres de protection : SEVESO et R.123-11b du PLU**
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- **Les domanialités de l'Etat**
 - Les domanialités du Département et de la Région
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'a-urba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description du site :

La Presqu'île comprend les communes d'Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul.

L'étude détaillée porte sur la seule partie basse qui possède les caractéristiques agricoles les plus significatives. Il s'agit schématiquement de la partie nord de la RD 237.

La partie sud est exclue pour les raisons évoquées en partie 3.1.

Le site se dépeint principalement par :

- le caractère humide et naturellement inondable du site ;
- le remaniement d'une large part du territoire (partie centrale en particulier) afin de l'adapter à la céréaliculture intensive dont l'impact sur l'environnement ouvre des débats byzantins entre les tenants de l'agriculture productiviste et les défenseurs de - l'intégrité biologique des zones humides ;
- la survivance de certains secteurs humides de qualité tels que le Grand et Petit Marais ;
- le maintien d'une agriculture plus diversifiée le long de la Dordogne (élevage notamment) ;
- des terroirs viticoles d'appellation contrôlée « Bordeaux » & « Bordeaux supérieur » qui, sur chacun des bourrelets alluviaux, produisent un vin de palus de qualité standard - la prégnance de la zone d'activité industrialo-portuaire établie sur le bourrelet alluvial de la Garonne

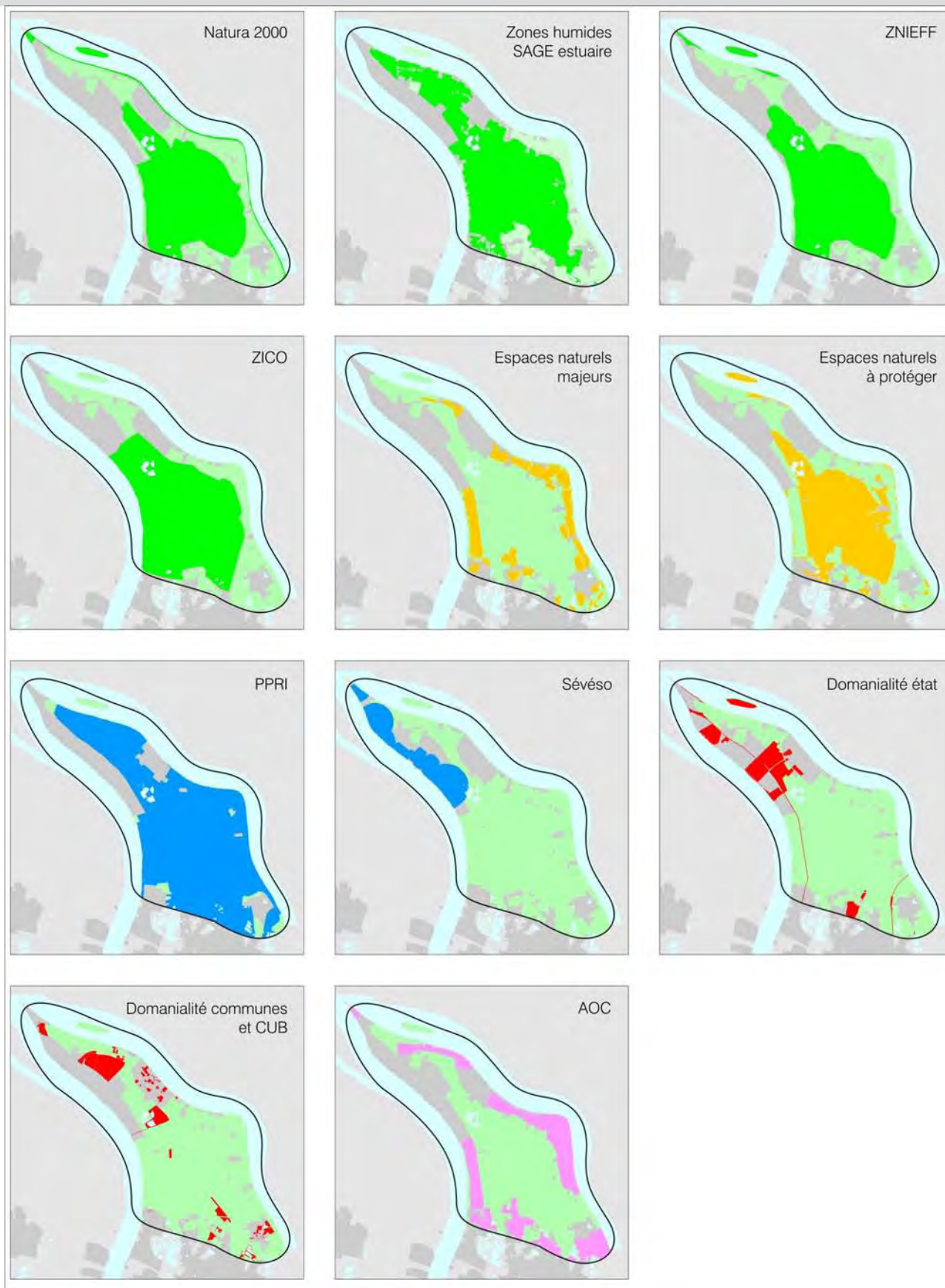
Le plan de prévention des risques d'inondations classe la majeure partie du site en zone rouge. Cette inscription limite ainsi de façon drastique les possibilités d'extensions urbaines, en particulier autour des nombreux petits écarts et hameaux existants.

Aux contraintes naturelles, se superposent celles inhérentes aux risques industriels qui grèvent une partie significative du territoire.

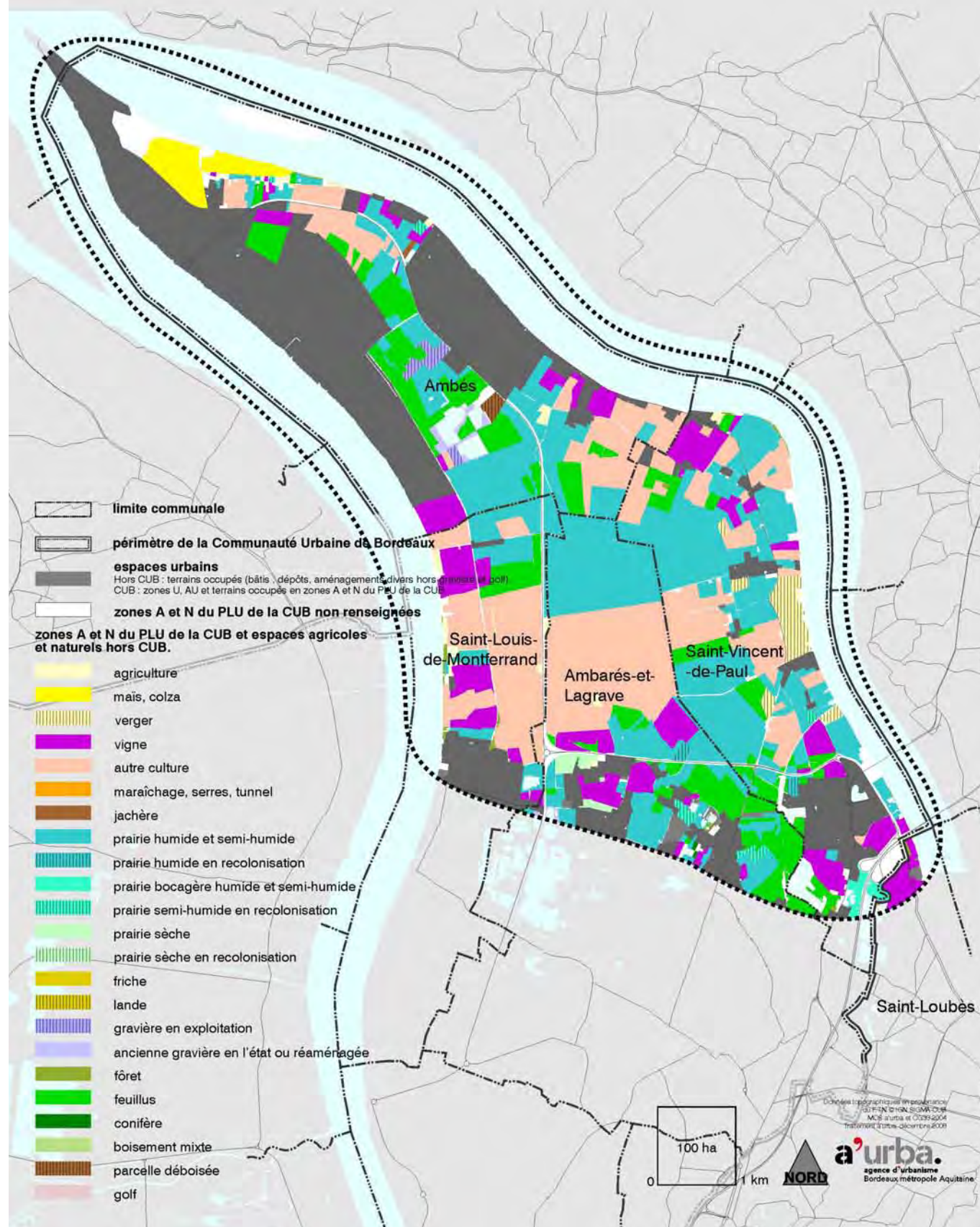
En complément des obligations résultant de la réglementation nationale (dont un périmètre Natura 2000 avec DOCOB est en attente de réalisation) et de l'effet des inventaires (ZNIEFF et ZICO), la Presqu'île bénéficie enfin de nombreuses dispositions locales :

- celles opposables du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise : « terroirs viticoles sanctuarisés » et « espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères » ;
- le projet de définition des zones humides/vertes du futur SAGE Estuaire en application du SDAGE Adour-Garonne.

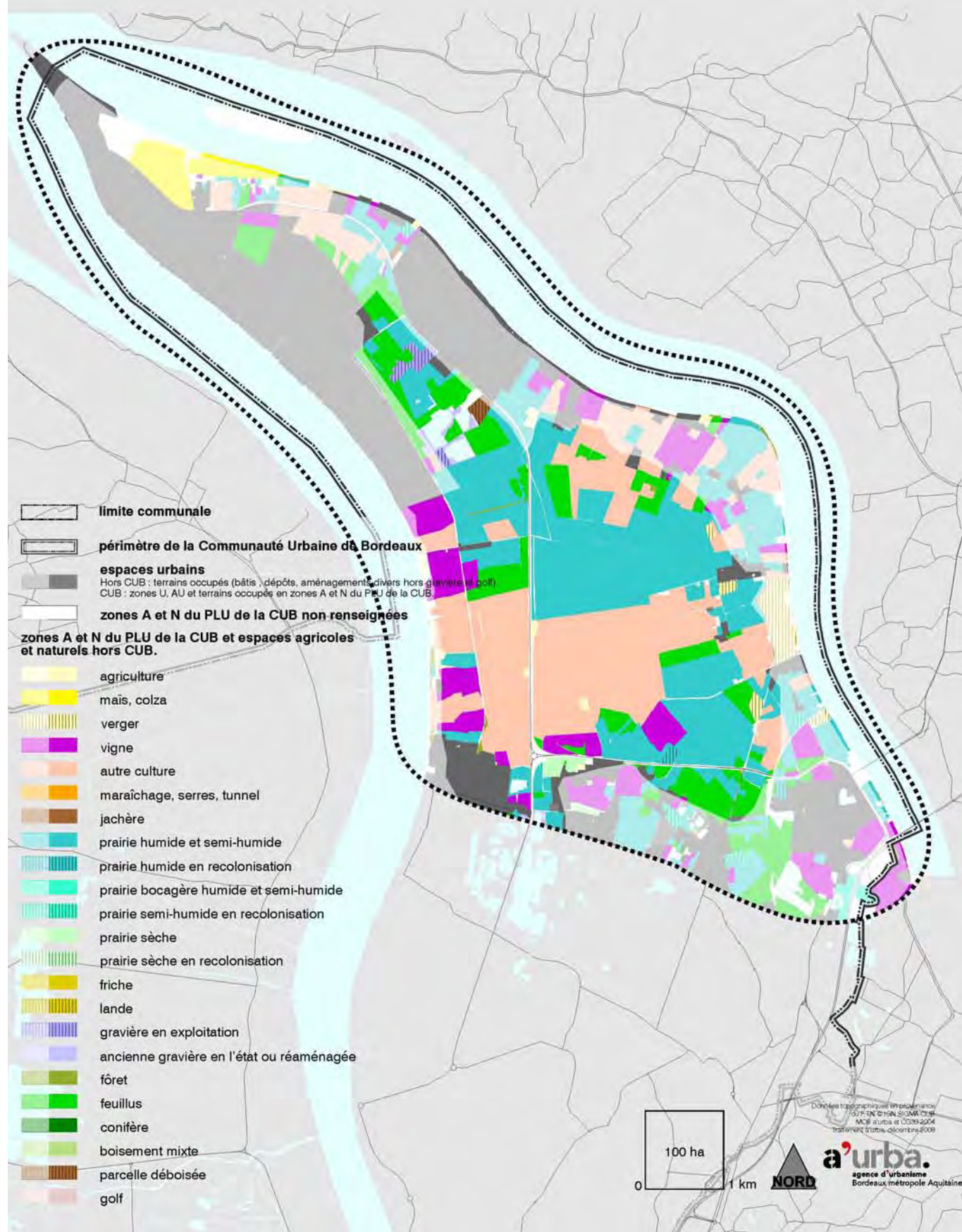
Vignettes de synthèse



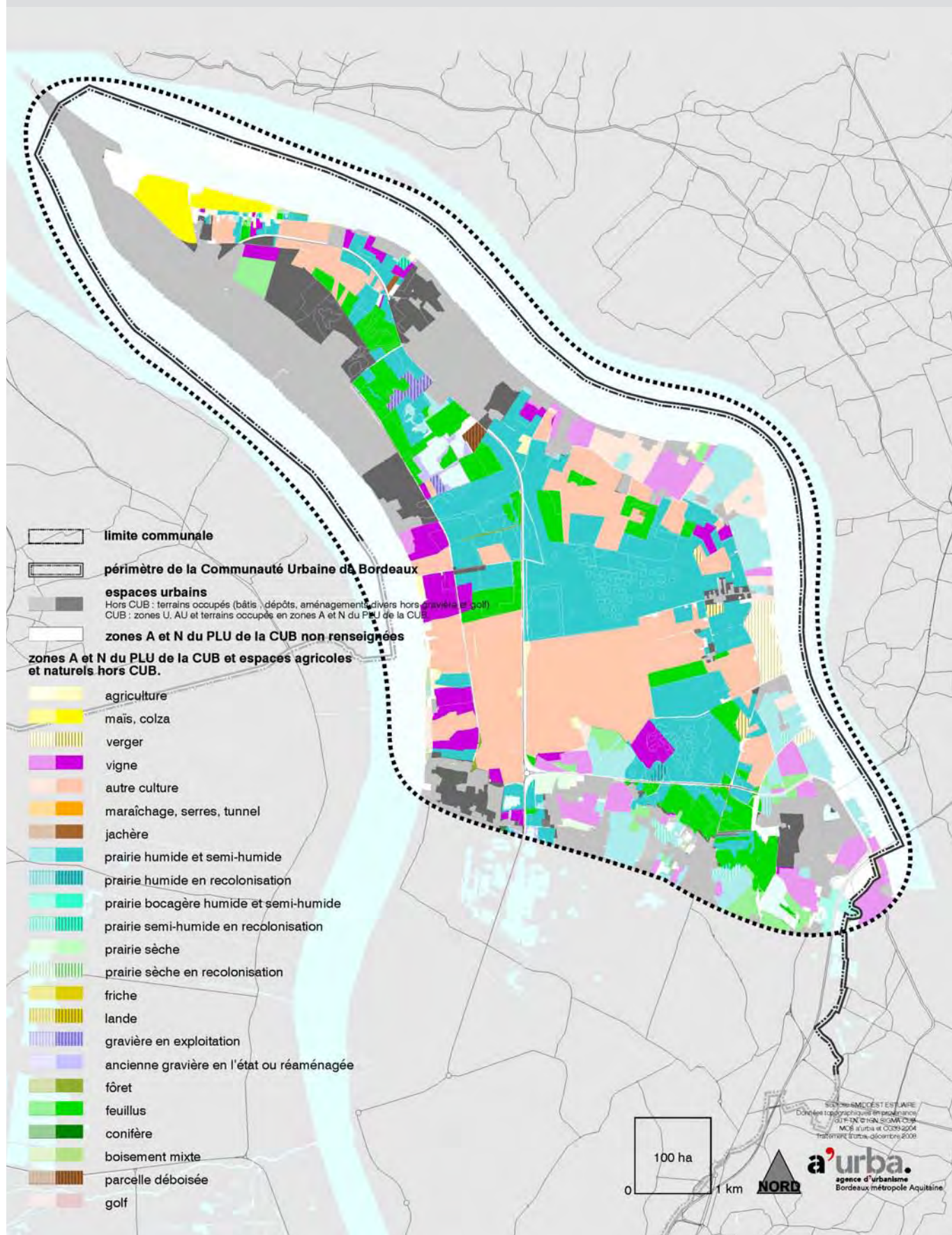
L'occupation des sols des zones agricoles et naturelles de la Presqu'île d'Ambès



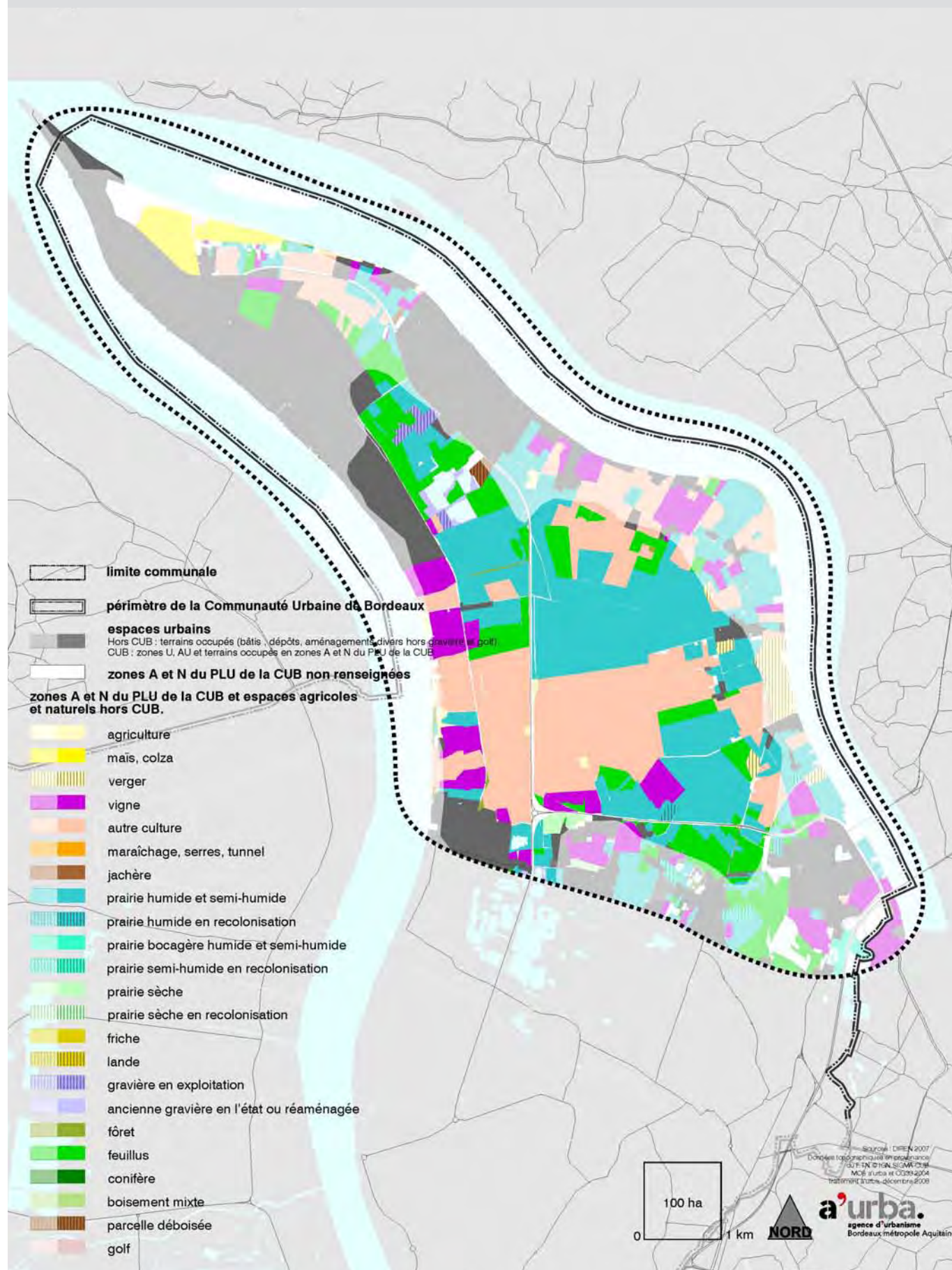
Rapprochement de l'occupation du sol des zones Natura 2000



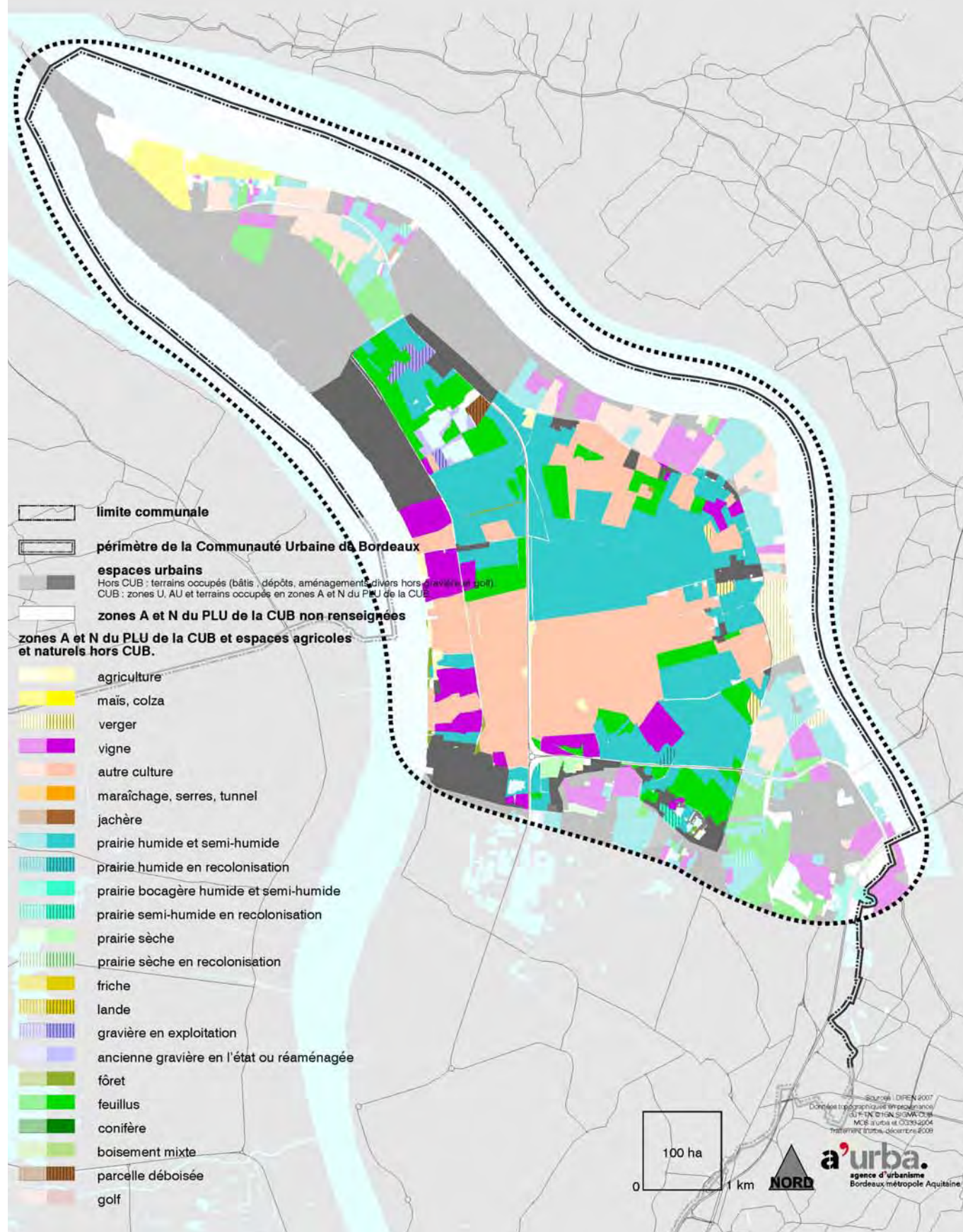
Rapprochement de l'occupation du sol et des données provisoires des zones humides du projet de SAGE estuaire



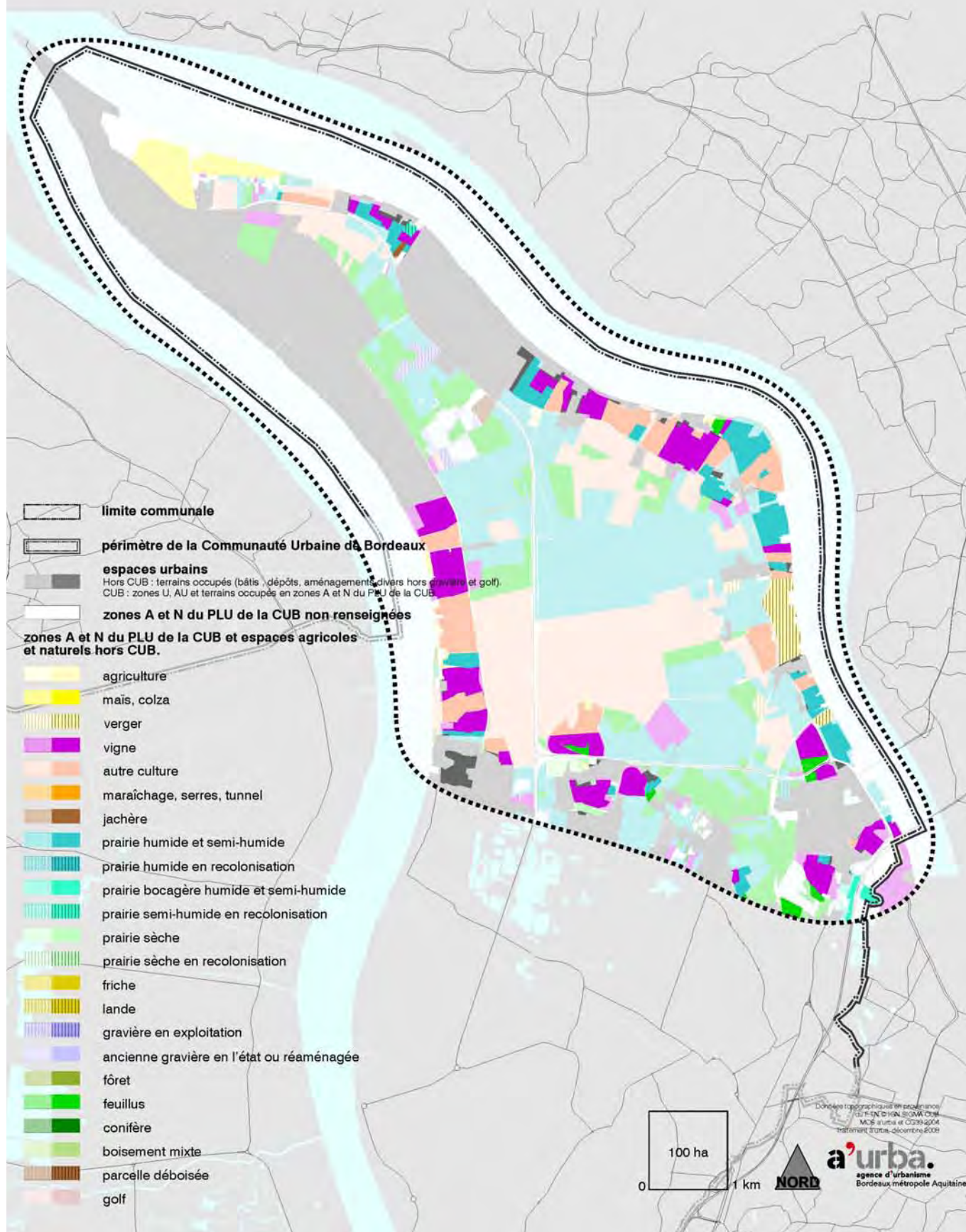
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZNIEFF



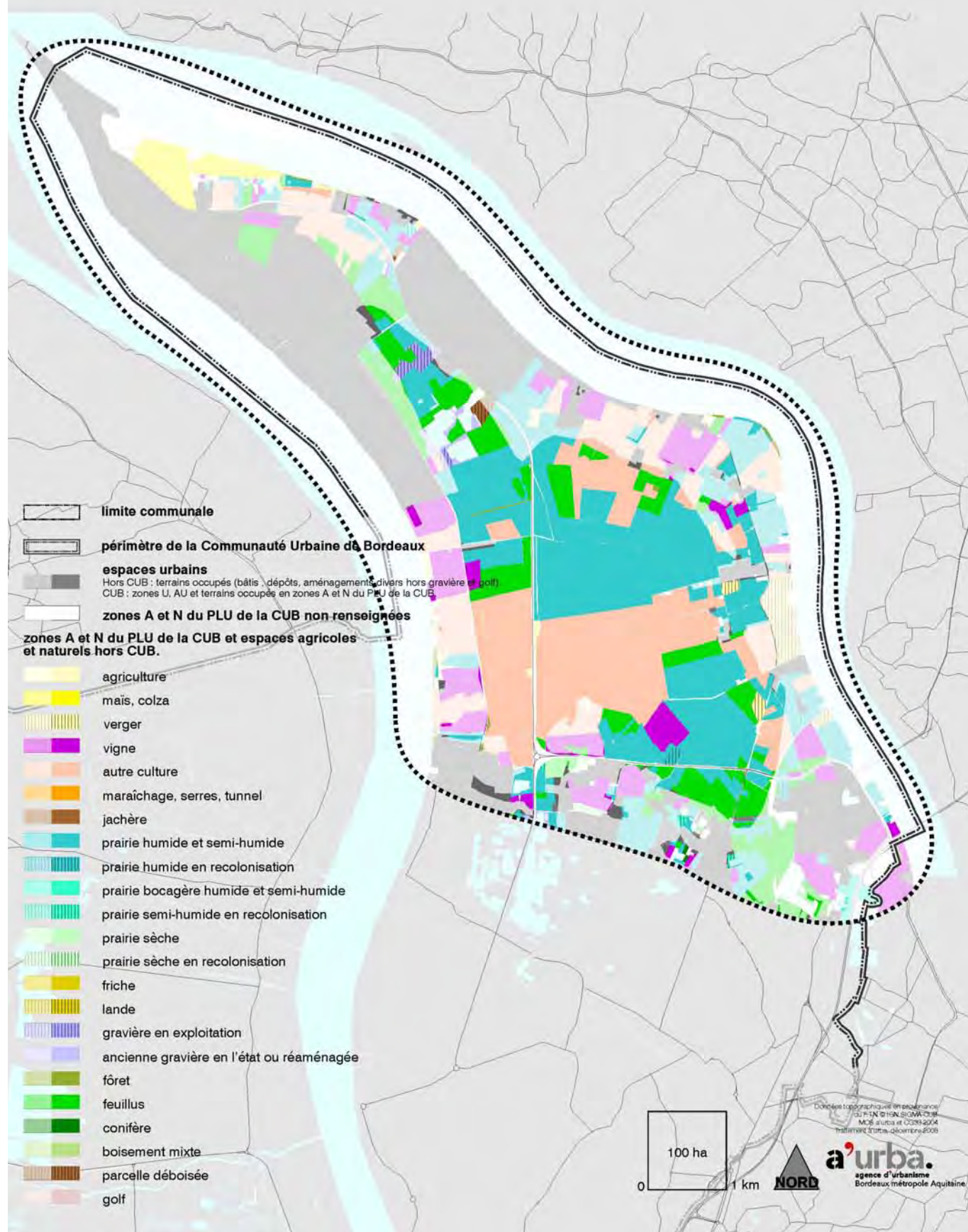
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZICO



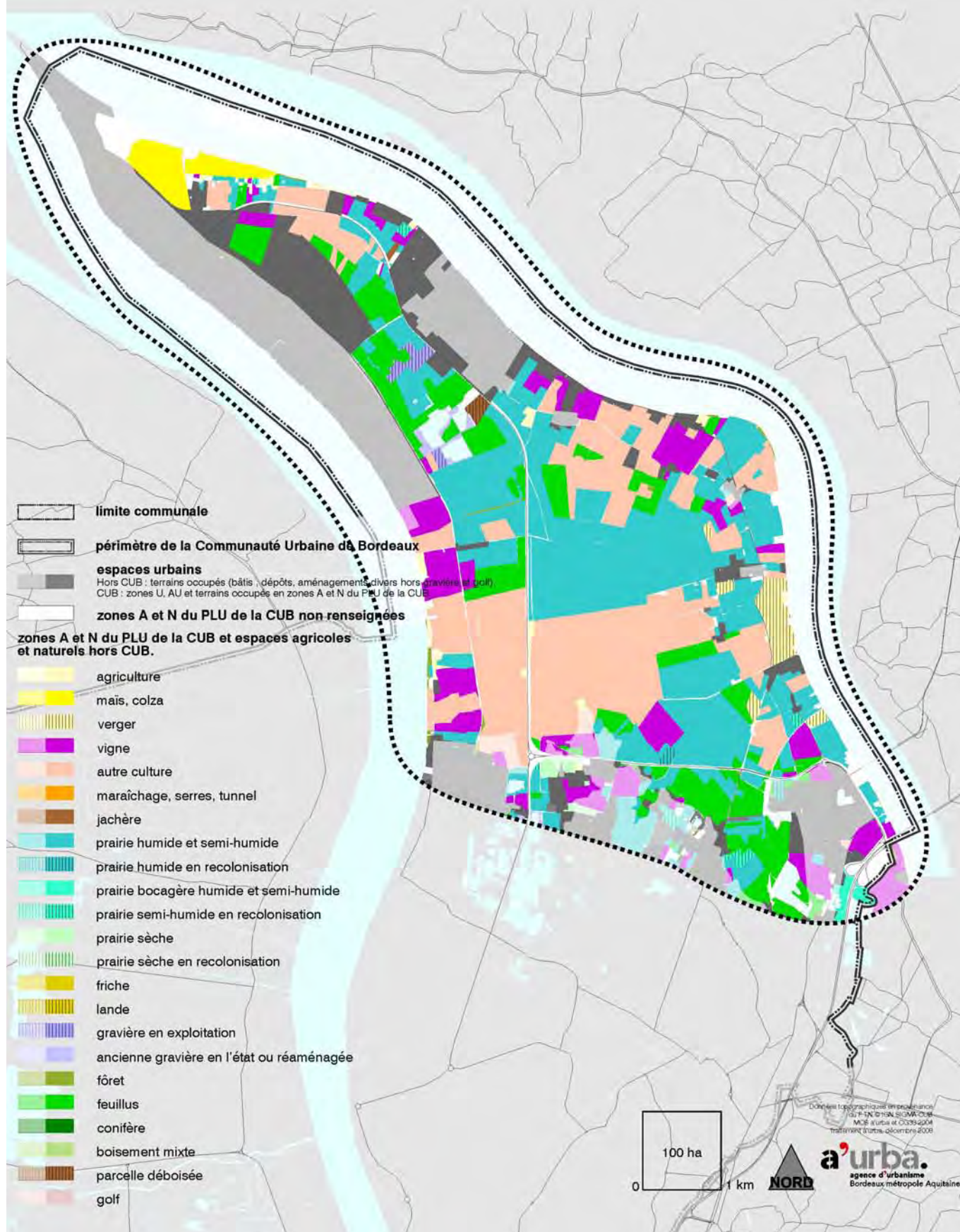
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



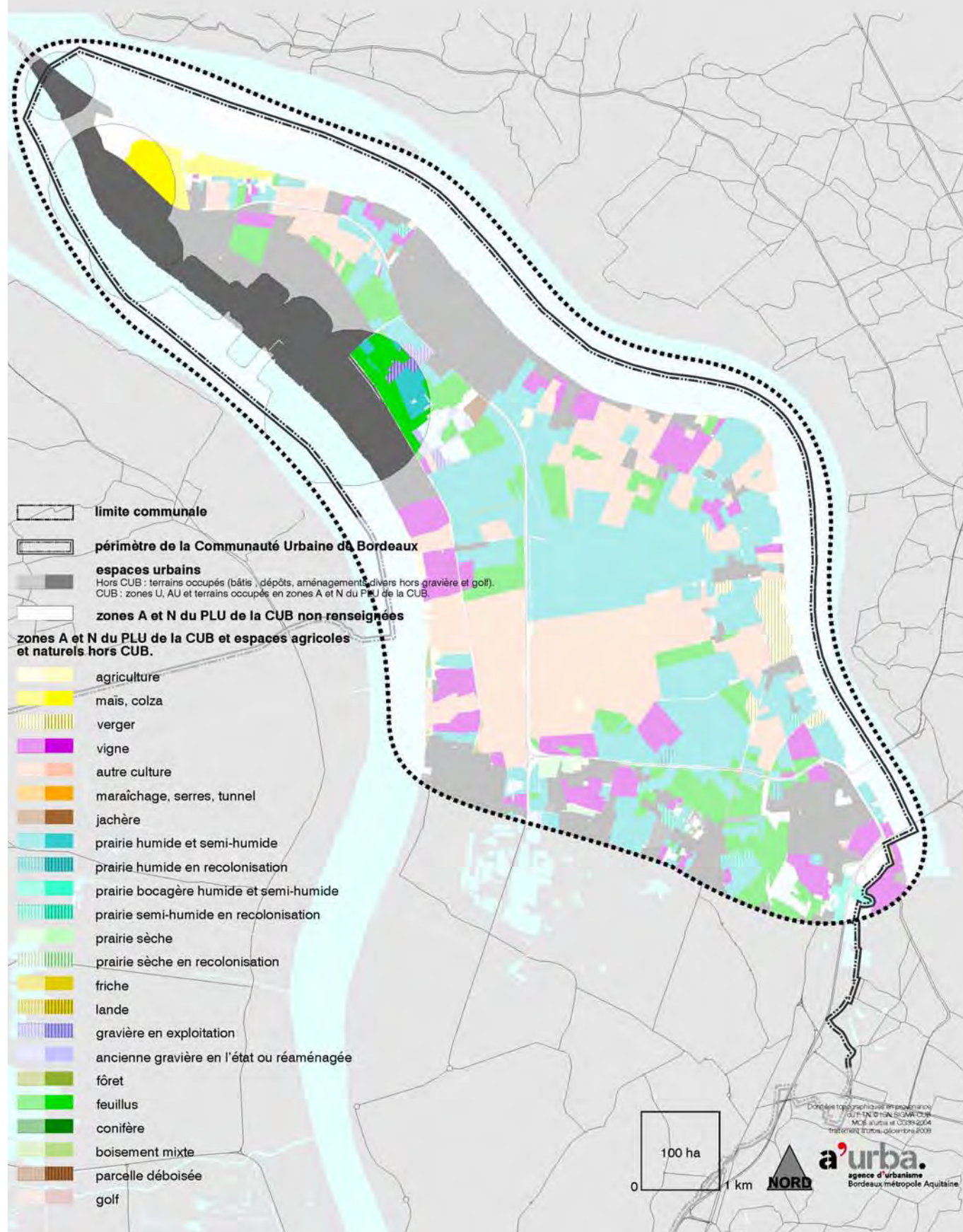
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



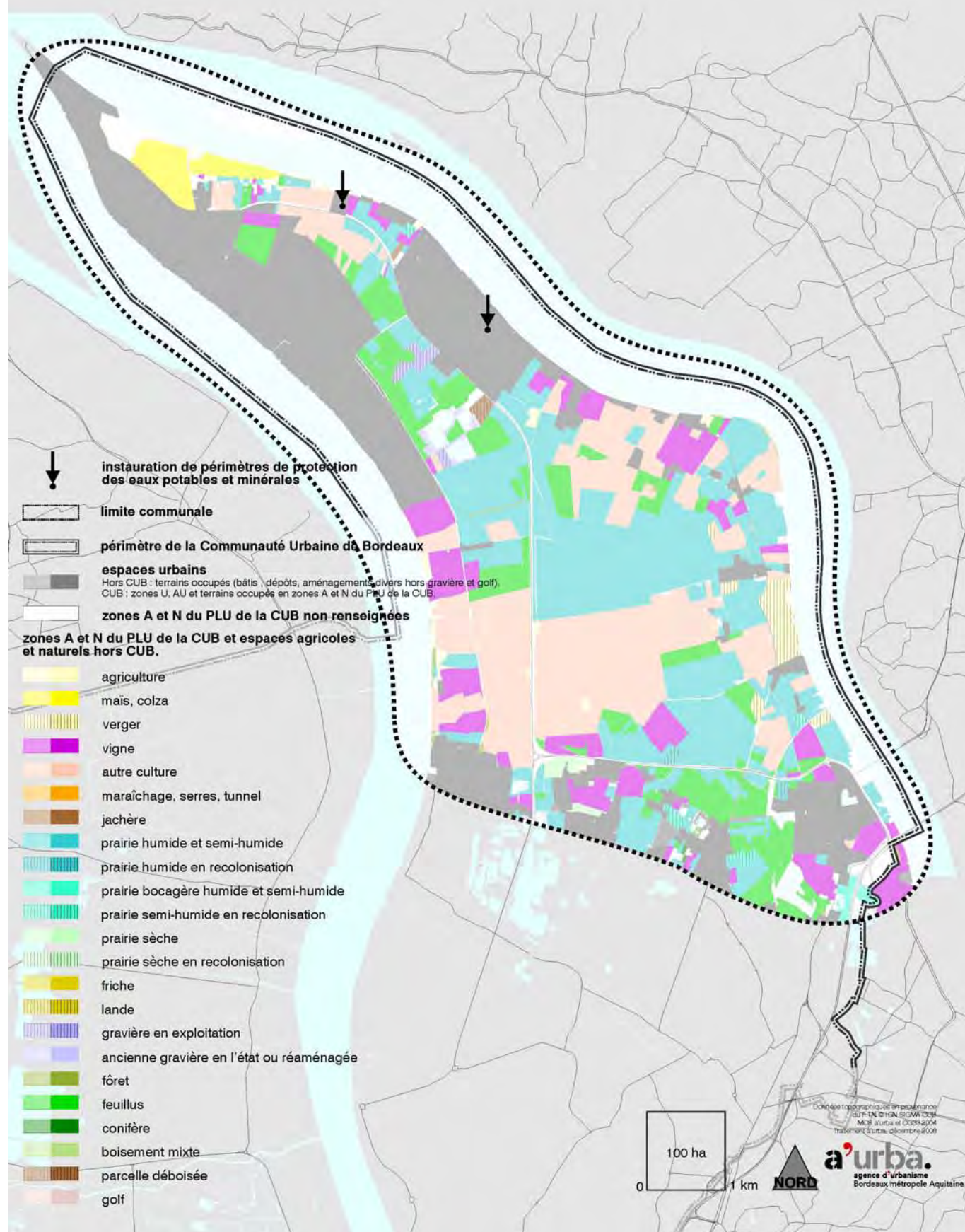
Rapprochement de l'occupation du sol et du PPRI



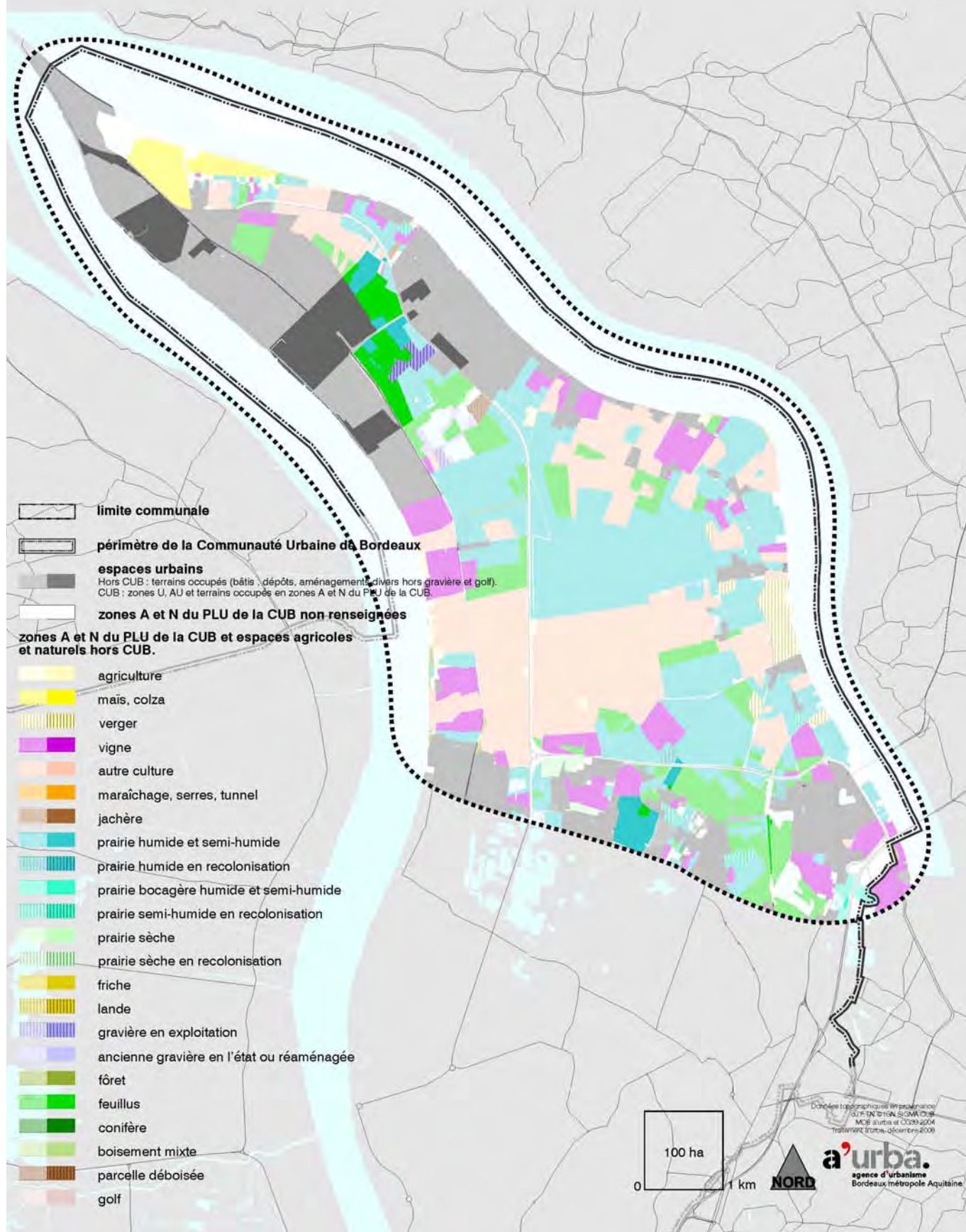
Rapprochement de l'occupation du sol et des périmètres SEVESO



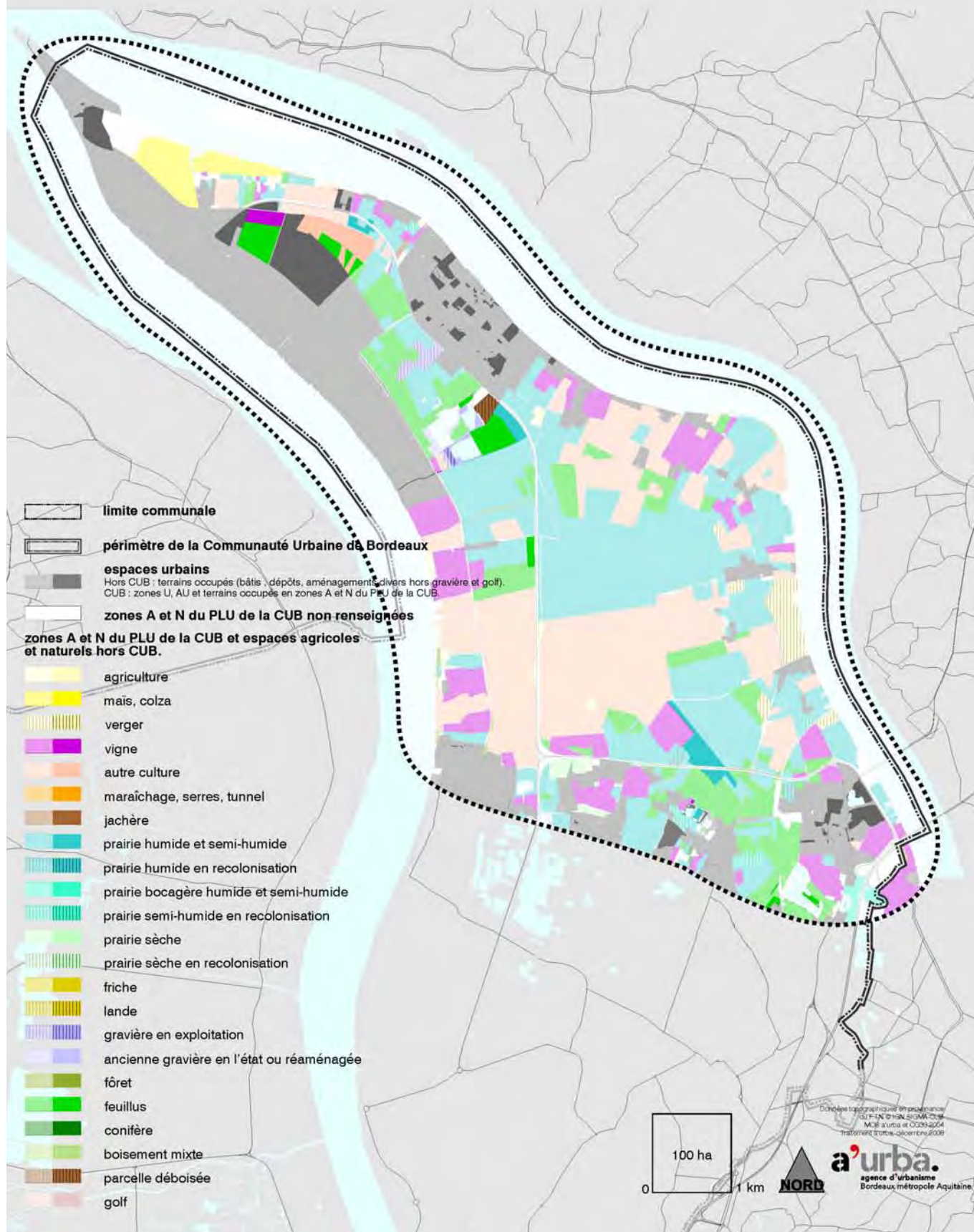
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



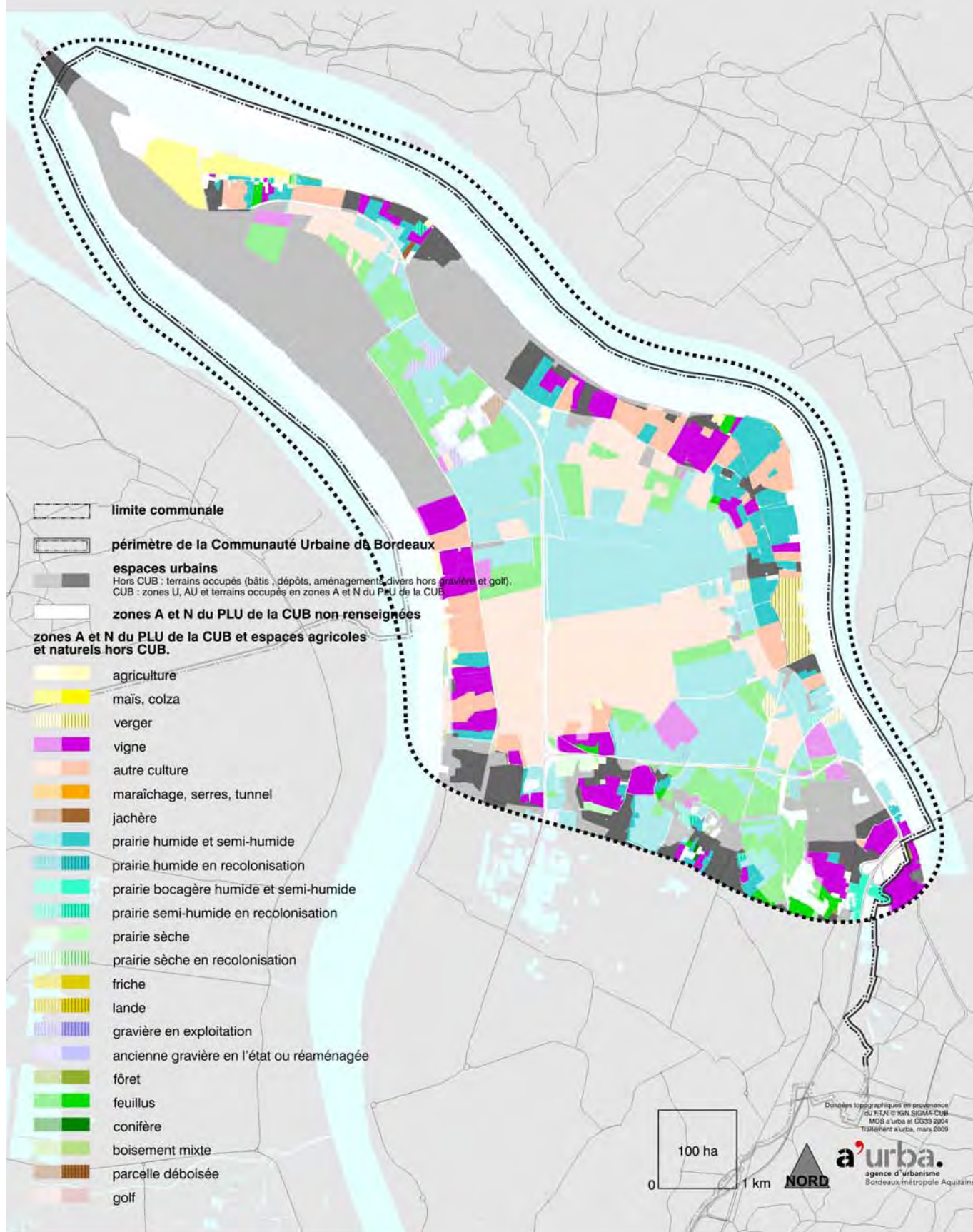
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes

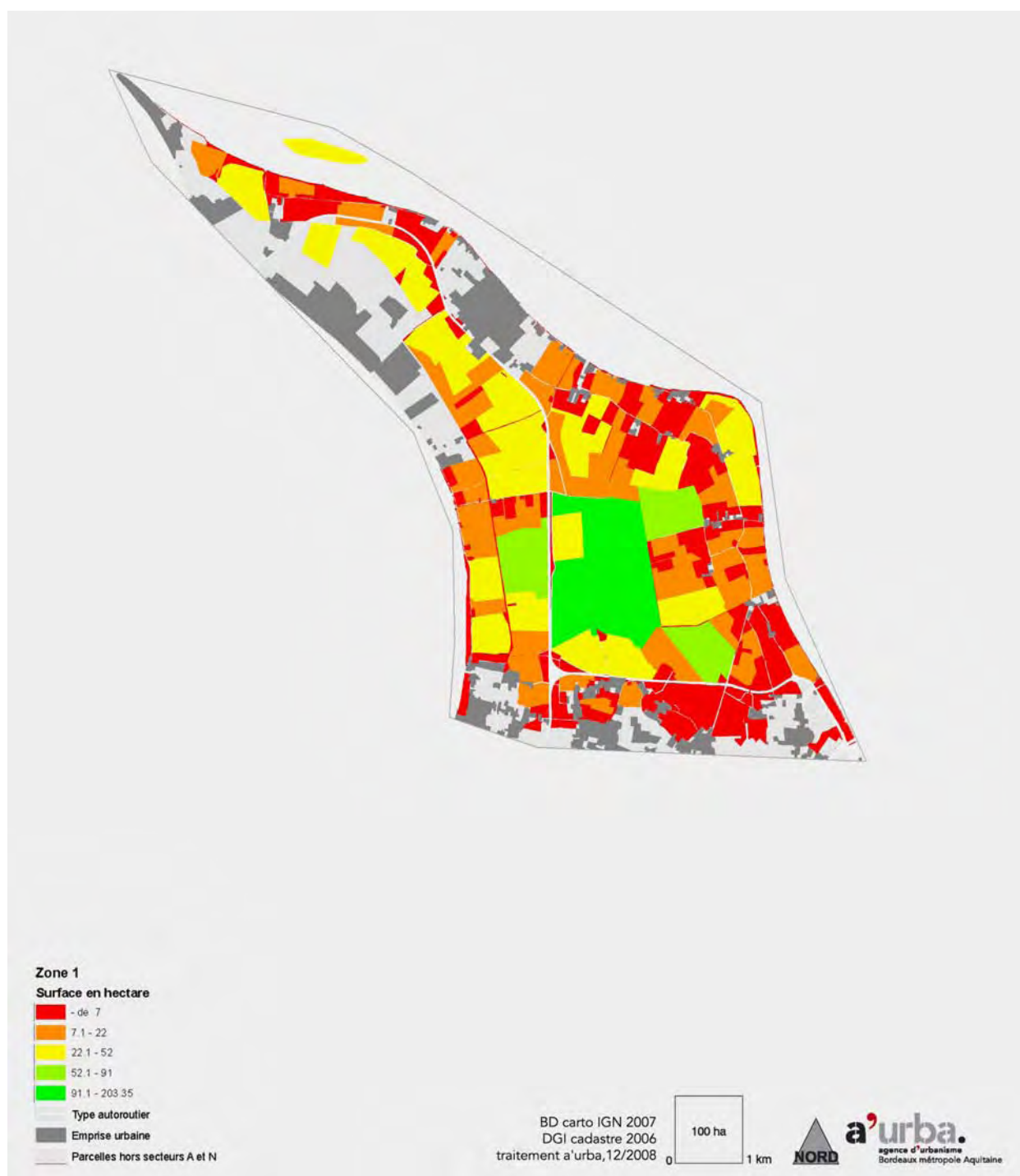


Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	543
	Somme – Surface en hectare	1767
	Médiane – Surface en hectare	2
N	Nombre – Unité foncière	387
	Somme – Surface en hectare	1022
	Médiane – Surface en hectare	1
Total Nombre – Unité foncière		930
Total Somme – Surface en hectare		2788



La méthodologie déclinée sur le territoire

Bilan

Les parcelles agricoles, espaces naturels valorisés par l'élevage et autres zones humides, font l'objet d'un large spectre de protections résultant de contraintes réglementaires naturelles (zone inondable), technologiques (risques industriels), ou encore environnementales (Natura 2000).

Il convient d'ajouter à cet ensemble les recensements (ZNIEFF, ZICO), et les dispositions locales du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise (espaces naturels majeurs, espaces naturels à protéger...).

L'ensemble apparaît ainsi comme largement prémuni contre les risques de la périurbanisation.

Peu d'éléments semblent pouvoir justifier une intervention au titre des PAEN

- le foncier agricole et naturel semble à l'abri des spéculations urbaines dans la mesure où les bourgs (Ambès et St Vincent de Paul) sont bien circonscrits et buttent sur les nombreuses protections précitées.

La zone industrialo-portuaire reste essentiellement limitée au bourrelet alluvial de la Garonne ceint par la voie ferrée.

⇒ A ce titre, une action foncière ne semble pas devoir être envisagée, sauf projet particulier qui pourrait éventuellement transparaître à l'issue des études fines que le Conseil Général pourrait lancer sur le secteur s'il était in fine retenu comme intéressant.

- l'activité agricole est principalement tournée vers la céréaliculture (en cœur de site), tandis que le bourrelet alluvial de la Dordogne est plutôt destiné à l'élevage et à quelques exploitations fruitières.

⇒ Si la céréaliculture ne semble pas appeler d'intervention de soutien particulier, reste à préciser les conditions de développement de la filière élevage et fruitière.

- par ailleurs, le site se caractérise certes par la proximité des espaces agricoles et naturels vis à vis des zones urbaines, mais fonde surtout son originalité sur :

- . une organisation « homogène » (vastes espaces céréaliers, humides « naturels » et de polyculture, d'un seul tenant) ;

- . sa situation de presqu'île isolée, limitée au nord par la barrière des deux fleuves et au sud par les espaces urbains et industrialo-portuaires.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Cependant, d'autres réflexion et vellétés d'intégrer des fonctions complémentaires voire alternatives à la situation actuelle peuvent justifier une démarche PAEN.

Ainsi, quid :

- du projet de « parc intercommunal de la Presqu'île » dont le concept tend à s'esquisser au sein de la CUB en s'appuyant notamment sur certains espaces d'ores et déjà aménagés pour l'accueil du public ?
- de la prise en compte du caractère naturellement inondable de la majeure partie de la Presqu'île et de sa vocation à participer pleinement à la régulation des crues à l'échelle métropolitaine?

Autrement dit : une partie de la Presqu'île sera à terme soumise à des sur-côtes d'inondation (de l'ordre de quelques centimètres) dans le cadre de la compensation de la protection de certains sites métropolitains majeurs.

⇒ Dans ce cadre, des actions spécifiques sont-elles ainsi envisageables afin de compenser les effets négatifs sur l'activité agricole, et relèvent-elles d'actions spécifiques tels que les PAEN et/ou de dispositions dédiées telles que les « servitudes de sur-inondation »?

- du futur classement en zone humide de la Presqu'île dans le cadre du futur SAGE estuaire. Selon les typologies retenues (zone humide patrimoniale, zone humide fonctionnelle ou zone humide générique) et le règlement inhérent à chaque catégorie, des actions de valorisation d'une agriculture plus respectueuse des milieux peuvent être nécessaires.

⇒ De tels changements devront néanmoins être partagés par les agriculteurs locaux sans lesquels tout projet de PAEN devient caduc.

Secteur 2 : Le Parc des Jalles est (zone humide)

- **Natura 2000**

- Les sites inscrits
- Les sites classés

- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**

- Les espaces naturels sensibles

- **Les ZNIEFF**

- **Les ZICO**

- **Les espaces naturels majeurs**

- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**

- Les espaces naturels de discontinuités

- **Les périmètres de protection contre les risques d'inondations**

- Les périmètres de protection : SEVESO et R.123-11b
- Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)

- **Les domanialités de l'Etat**

- Les domanialités de la Région et du Département

- **Les domanialités des communes et de la CUB**

- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description de la zone :

Nota : la réserve naturelle de Bruges et les équipements publics (bois de Bordeaux parc floral, camping international) sont intégrés dans la zone d'étude dans la mesure où ils sont classés en espaces naturels. Il ne sont cependant pas concernés par une action prise au titre des PAEN.

Les caractéristiques naturelles (zone humide inondable, bourrelet alluvial) et agricoles de cette zone sont peu ou prou identiques à celles de la Presqu'île.

Le site se distingue cependant par :

- une meilleure préservation du caractère bocager des lieux (malgré des atteintes significatives qui perdurent) et un meilleur maintien de l'élevage ;
- une céréaliculture intensive globalement de moindre ampleur, excepté sur les terrains appartenant au Port Autonome de Bordeaux (secteur du château de Grattequina).
- l'absence de vigne ;
- une meilleure diversité floristique inféodée aux zones humides, en particulier au niveau du bourrelet alluvial qui semble plus riche que son vis à vis de la rive droite.

Le mode d'élevage recensé sur le secteur semble constituer une forme de valorisation de l'espace particulièrement bien adaptée dans la mesure où il respecte le fragile équilibre écologique des milieux et permet d'entretenir un paysage résultant d'une valorisation séculaire.

Reste qu'il est globalement moins rémunérateur que les céréales et nécessite un investissement humain plus conséquent (l'entretien du bétail, en particulier laitier, est plus prégnant que le suivi des semis...).

Les études menées sur le terrain à l'orée des années 2000, semblent indiquer une diversification de l'élevage bovin vers le gardiennage équin à l'adresse des propriétaires de chevaux résidant sur la CUB.

A l'instar de la Presqu'île, ce secteur fait l'objet de nombreuses protections, tant au PPRI (zone rouge) que dans le cadre du schéma directeur qui classe l'ensemble en « espace naturel à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères », afin de notamment tenir compte de ZNIEFF et ZICO recensées.

Le site faisant cependant l'objet de l'attention la plus aigüe est la réserve naturelle de Bruges qui se caractérise par sa proximité immédiate aux espaces urbains denses et grands équipements métropolitains (secteur du Lac).

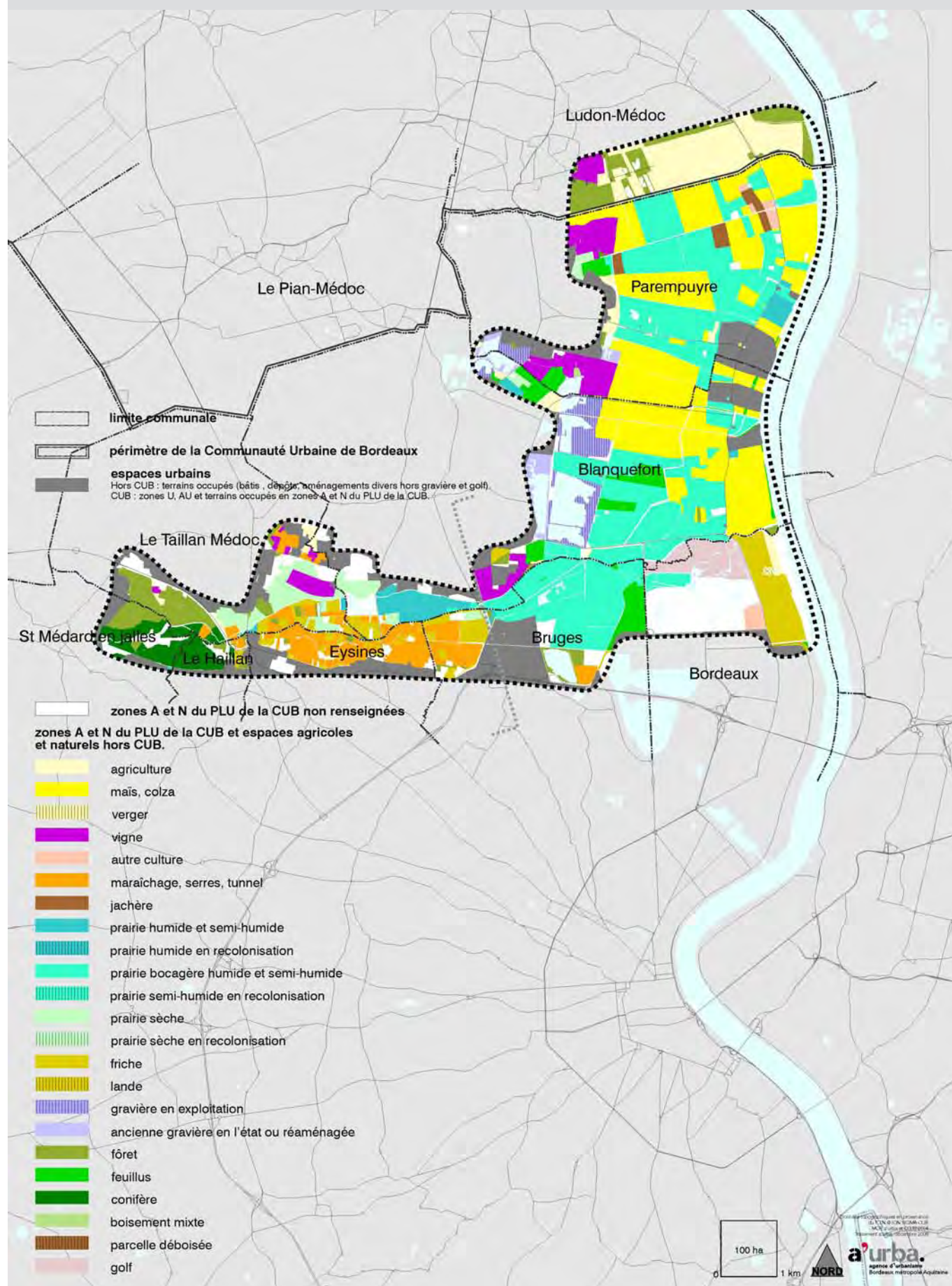
Malgré ces éléments, ce territoire, a été classé en ZNIEFF, ZICO et il est également inscrit comme espace naturel à protéger au schéma directeur de l'agglomération pour certaines zones comme la réserve naturelle de Bruges.

Les autres espaces majeurs sont les productions viticoles en AOC Haut-Médoc qui sont situées sur les terrasses alluviales délimitant la zone humide.

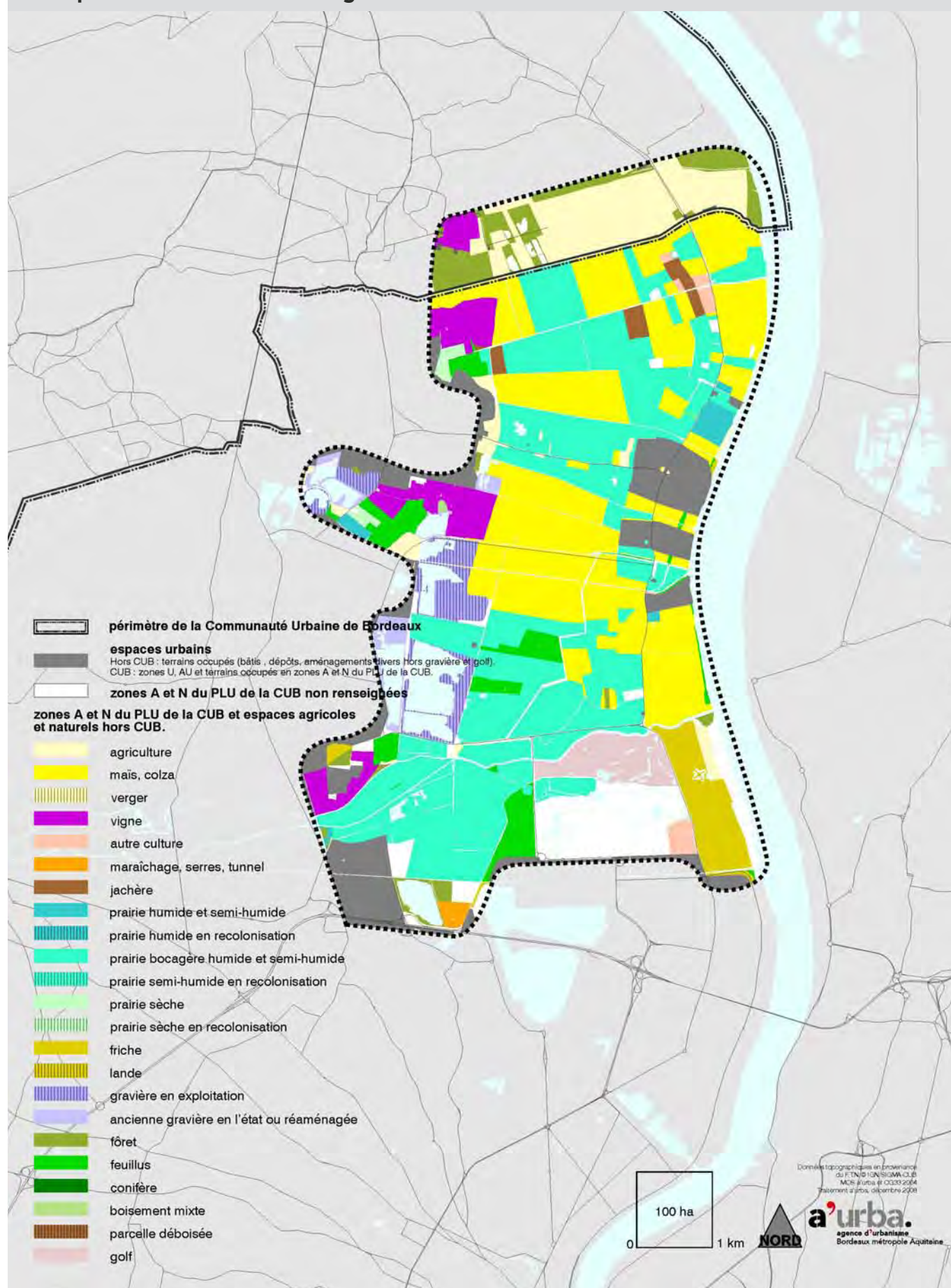
Vignettes de synthèse



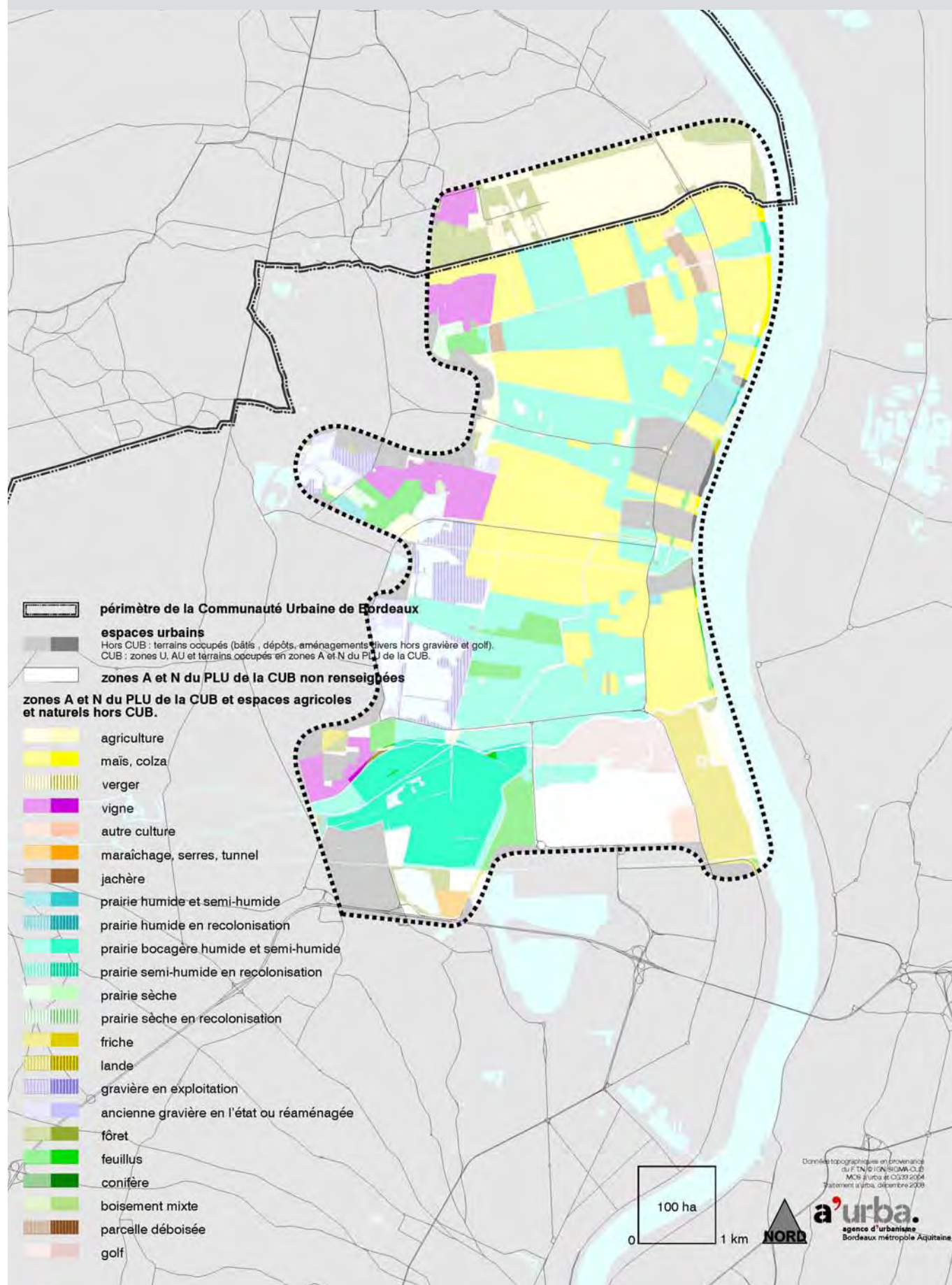
L'occupation des sols des zones agricoles et naturelles du Parc des Jalles Est et Ouest



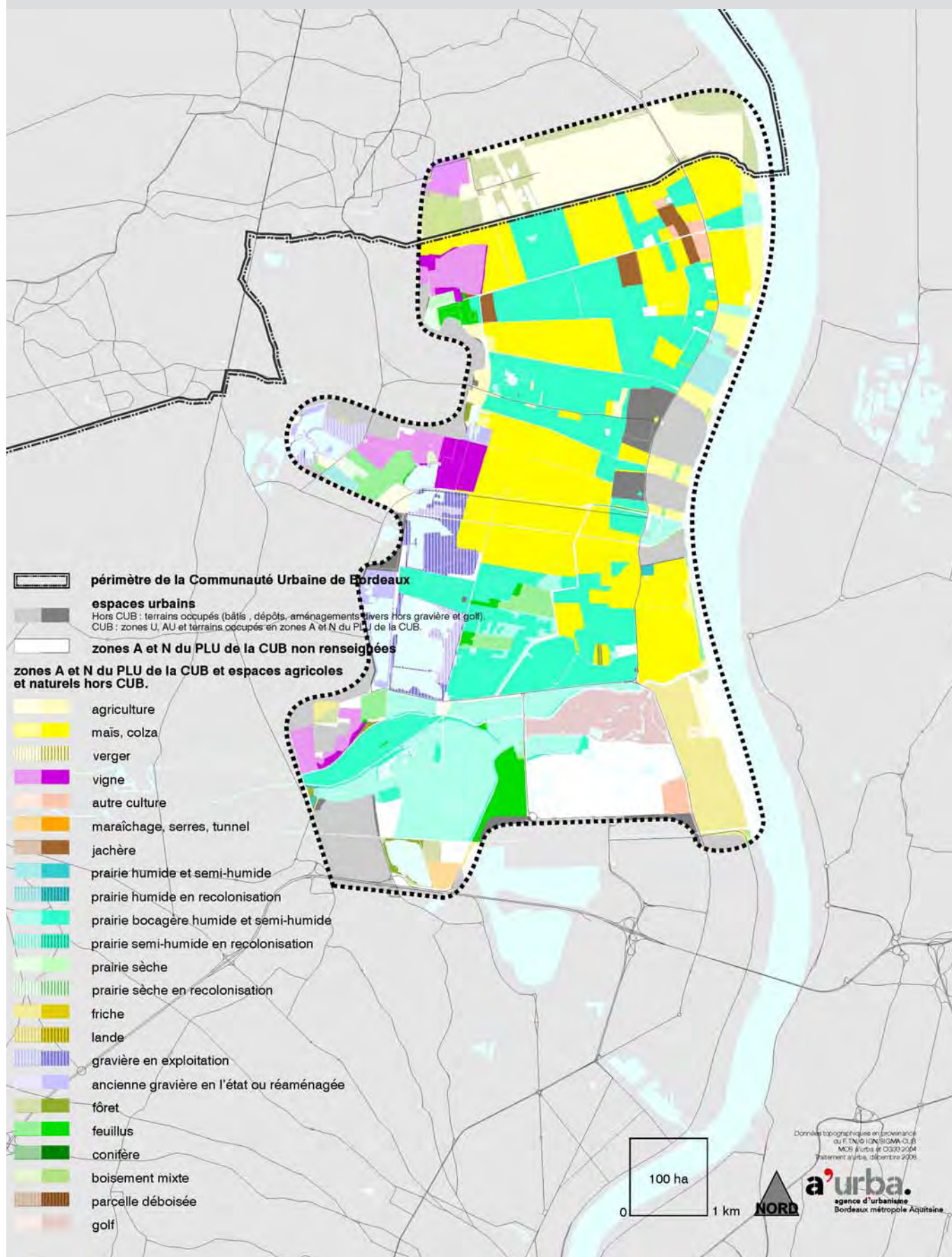
L'occupation des sols des zones agricoles et naturelles du Parc des Jalles Est



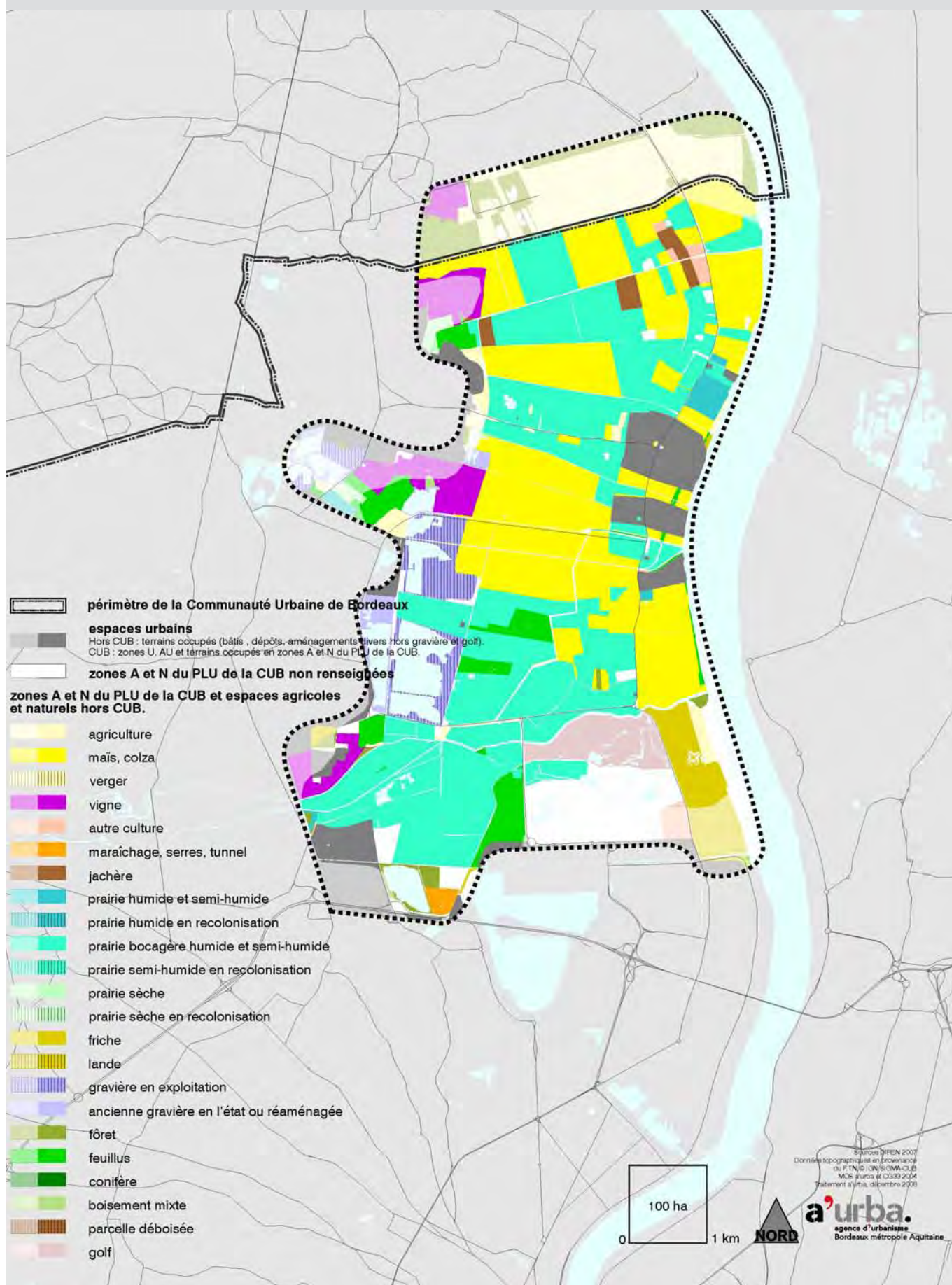
Rapprochement de l'occupation du sol et des zones Natura 2000



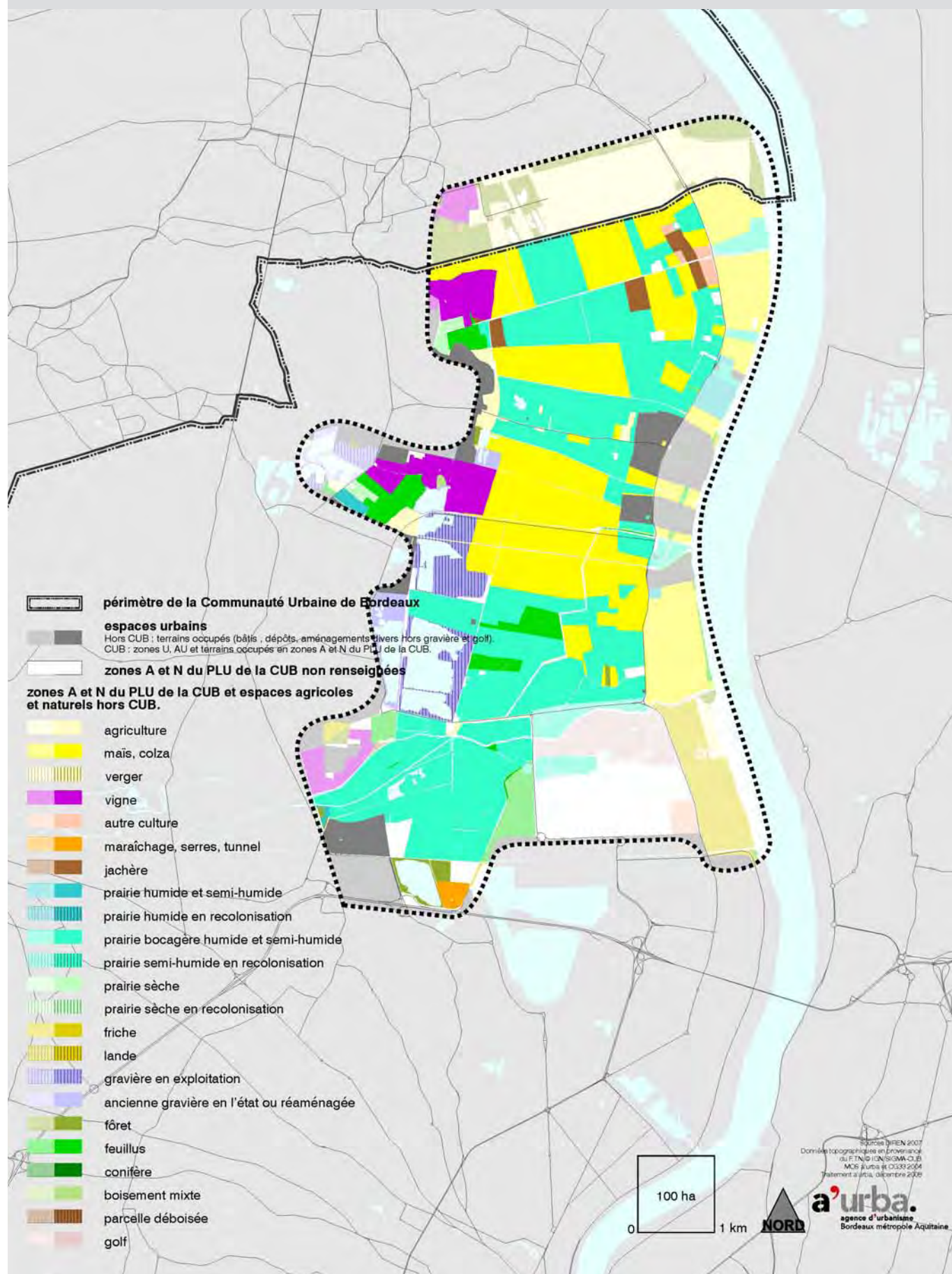
Rapprochement de l'occupation du sol et des données provisoires des zones humides du projet de SAGE estuaire



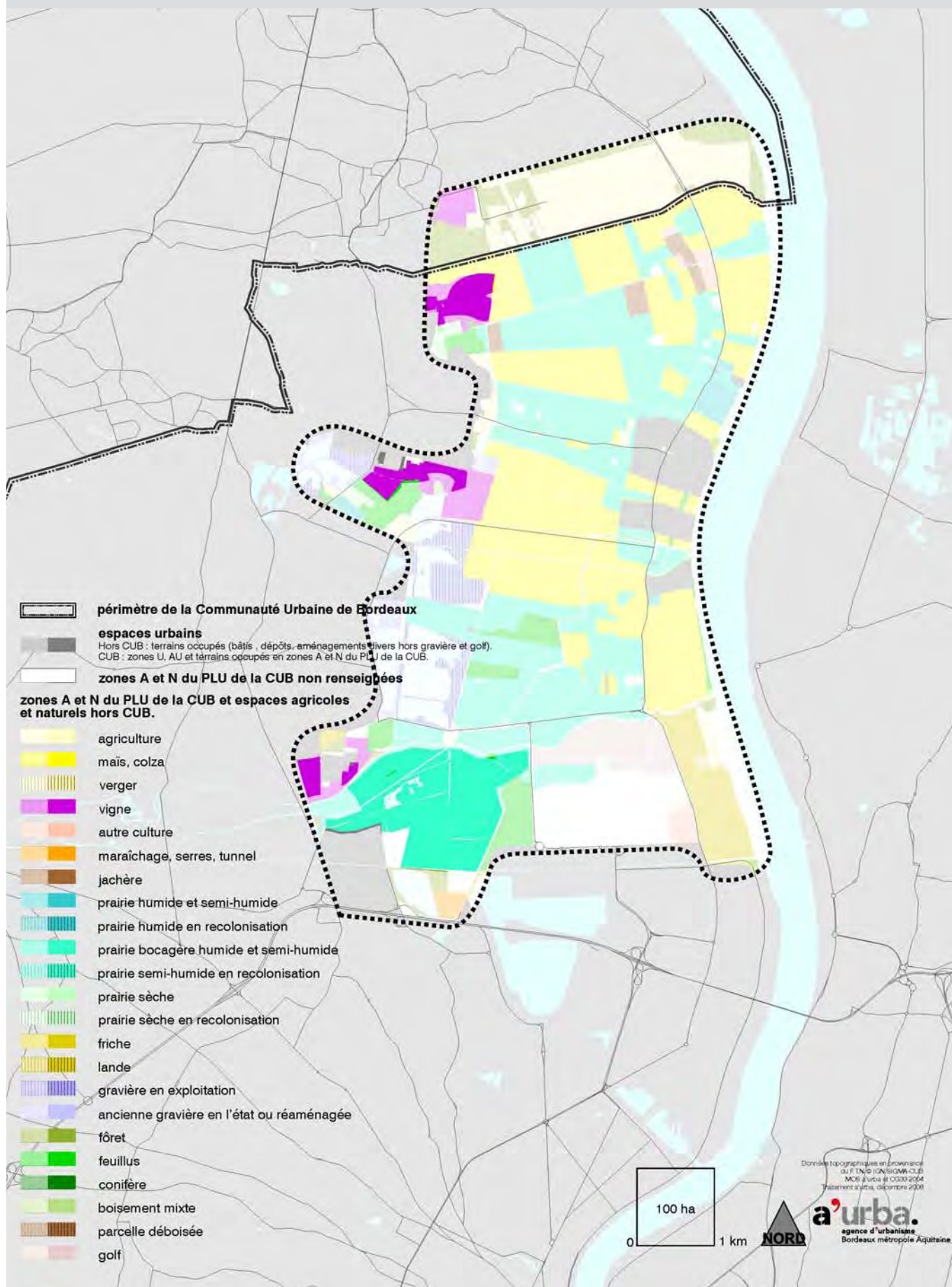
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZNIEFF



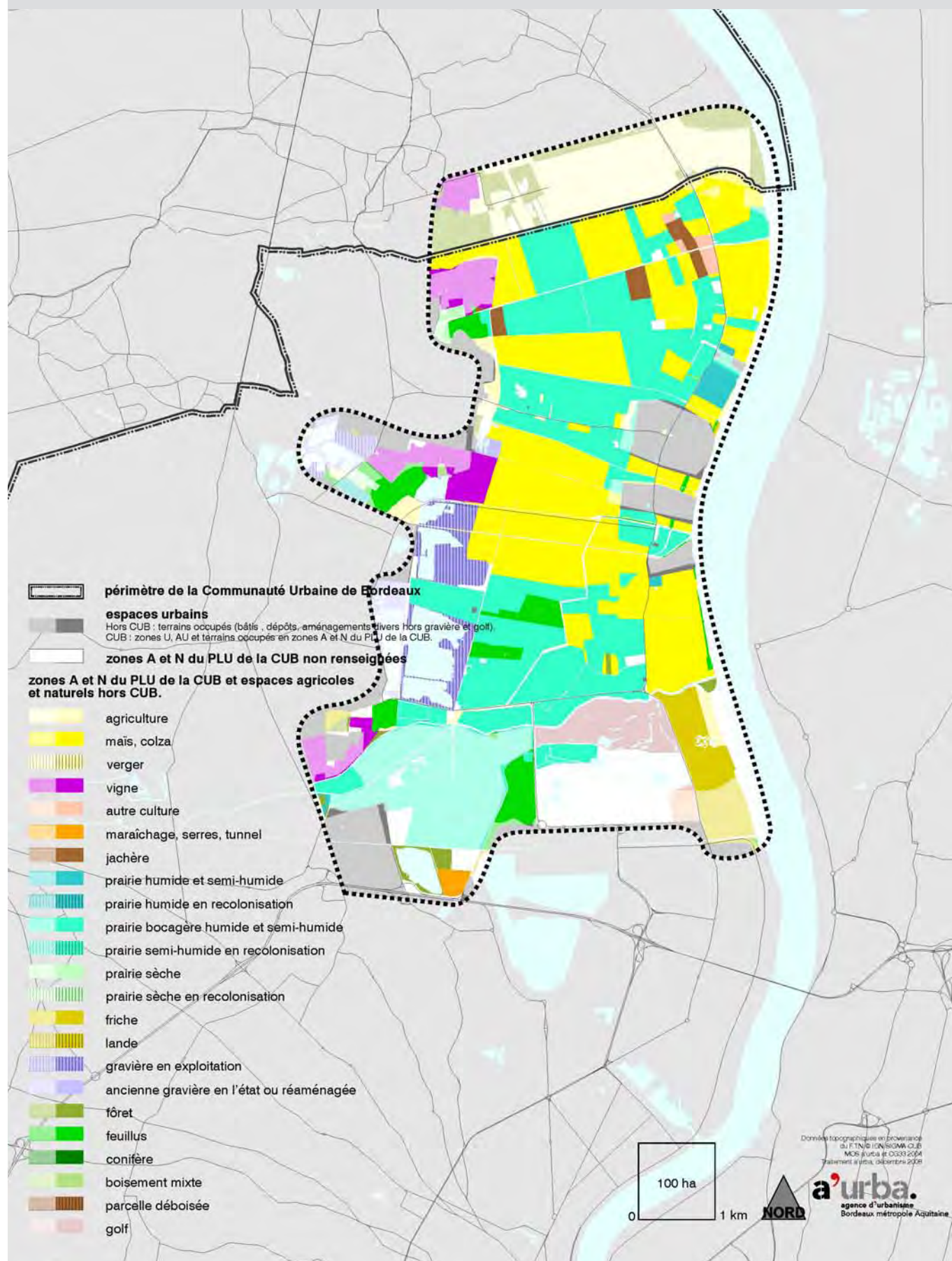
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZICO



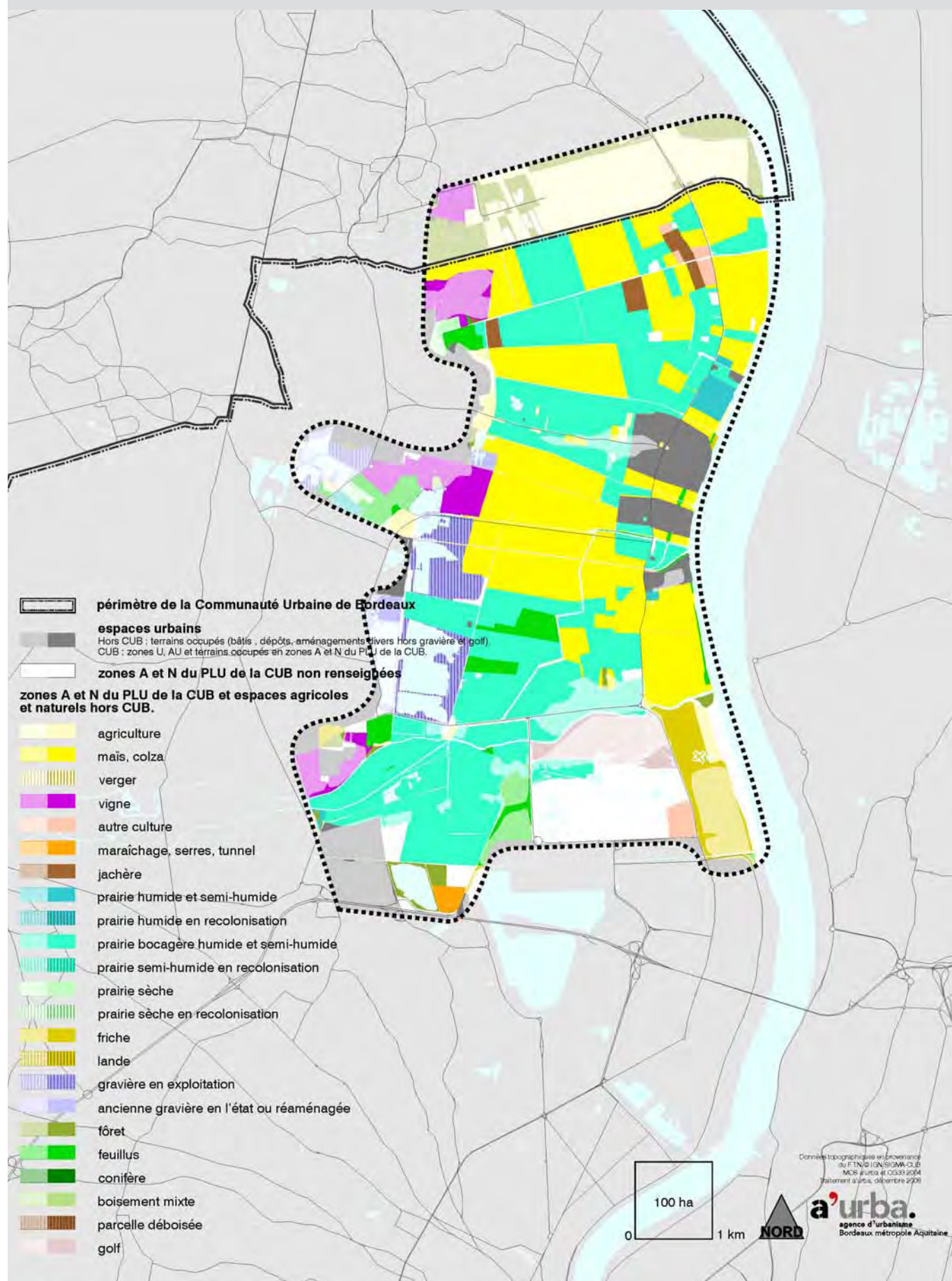
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



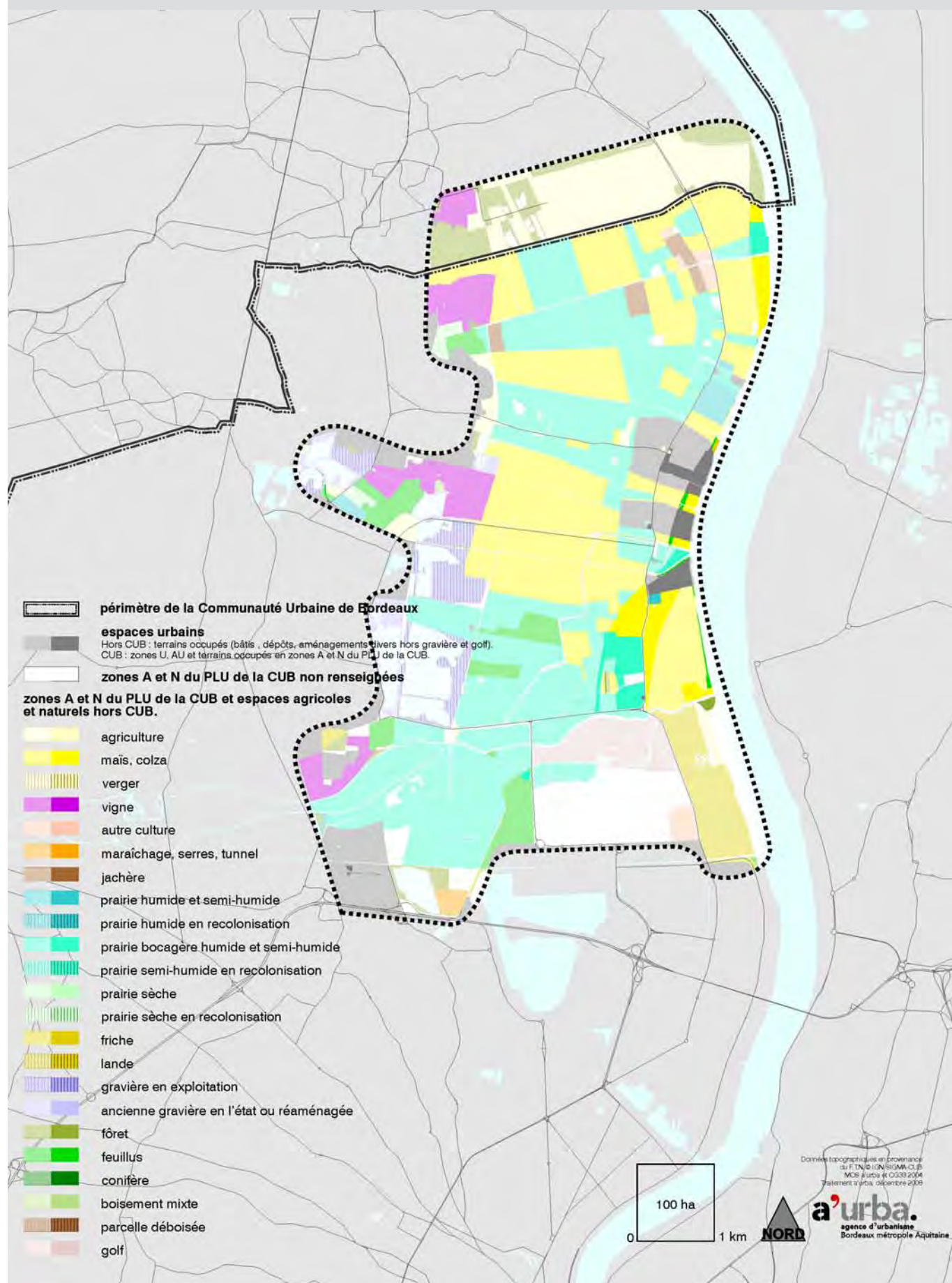
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



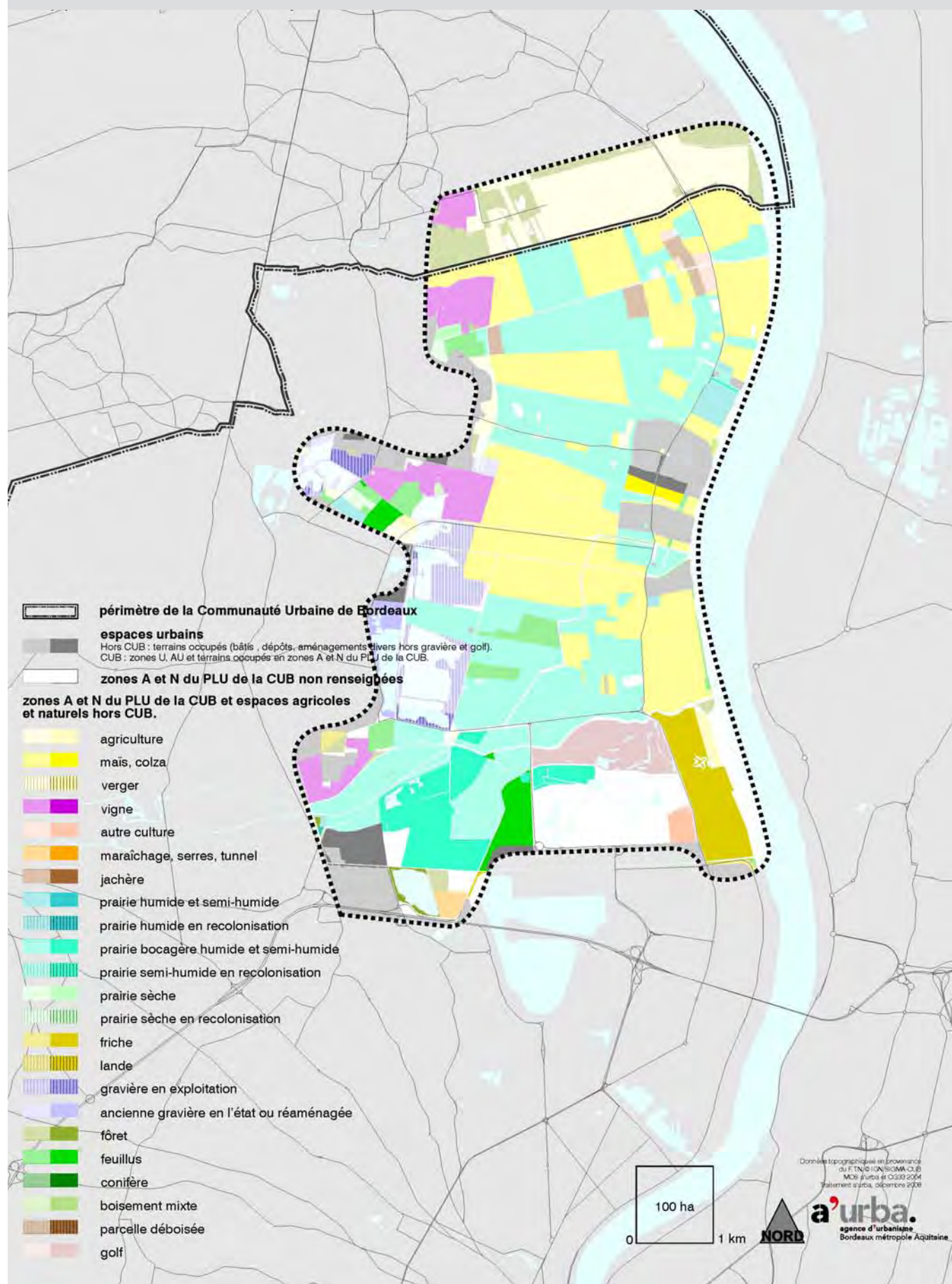
Rapprochement de l'occupation du sol et des PPRI



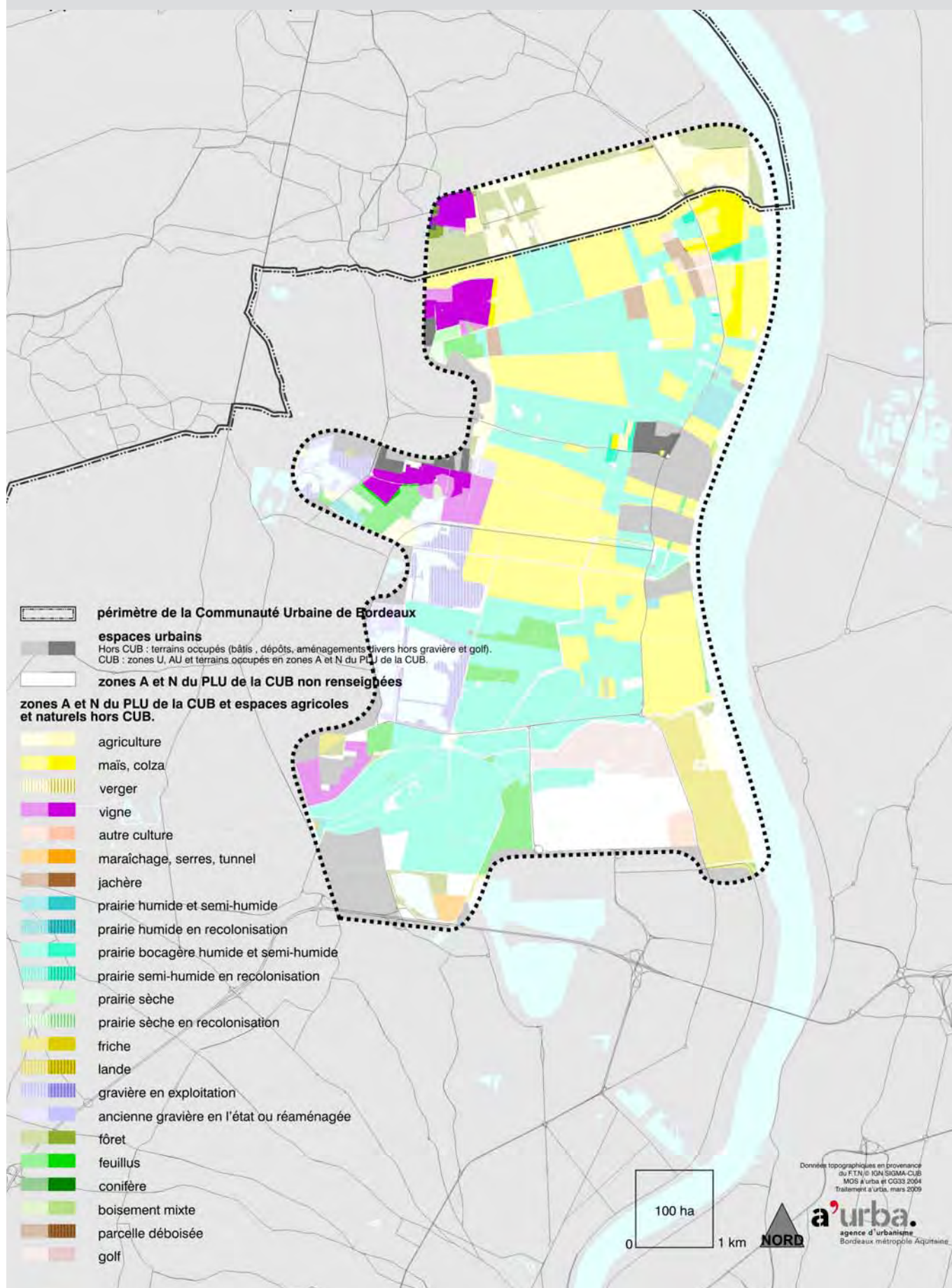
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes

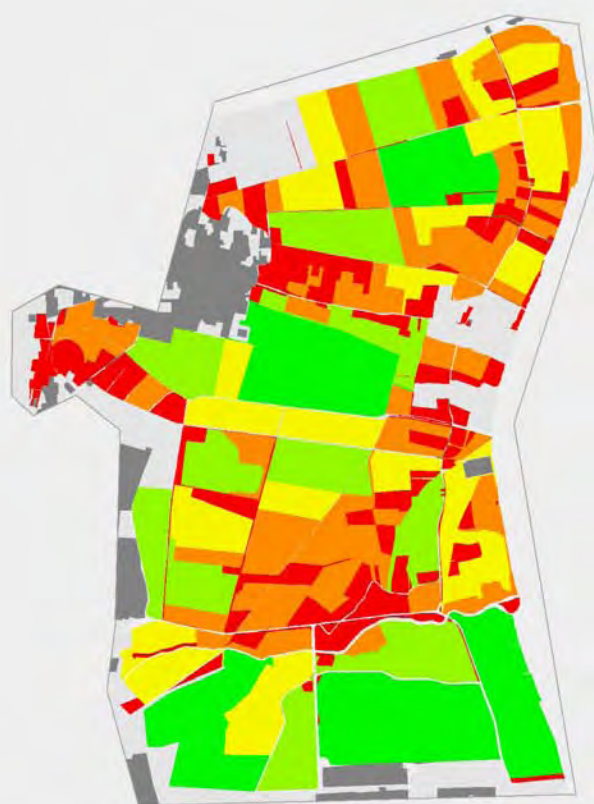


Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	150
	Somme – Surface en hectare	885
	Médiane – Surface en hectare	1
N	Nombre – Unité foncière	391
	Somme – Surface en hectare	2277
	Médiane – Surface en hectare	1
Total Nombre – Unité foncière		541
Total Somme – Surface en hectare		3162



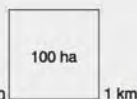
Zone 2

Surface en hectare

- - de 6
- 6.1 - 20
- 20.1 - 43
- 43.1 - 96
- 96.1 - 195

- Type autoroutier
- Emprise urbaine
- Parcelles hors secteurs A et N

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
traitement a'urba, 12/2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

La méthodologie déclinée sur le territoire

Le projet de parc intercommunal des Jalles :

Au début des années 2000, la communauté urbaine de Bordeaux a commandité une étude permettant d'établir un premier cadre d'organisation des différents projets de valorisation et/ou aménagement portés par les communes riveraines de la vallée de la Jalles dite de Blanquefort et les zones humides du lit majeur de la Garonne.

La mise en cohérence des différents concepts de chacune des communes⁽¹⁾ complétés par les projets susceptibles d'être portés par la CUB, ont permis d'établir un cadre général d'intervention de l'ensemble des collectivités dans le cadre du concept de « Parc intercommunal des Jalles » ouvert sur plus de 4 100 hectares.

Les études restent à approfondir, mais les principes fondateurs ont été intégrés dans les orientations d'aménagements du PLU communautaire approuvé en août 2007.

Les communes riveraines de « la zone humide » du Parc des Jalles sont Blanquefort, Bordeaux, Bruges, Eysines, Parempuyre le Haillan, le Taillan et Saint Médard en Jalles.

Les principaux points de programme se déclinent comme suit :

- Protéger les abords de la réserve naturelle et ouvrir le bois de Bretous ;
- Créer de nouveaux jardins tournés vers le centre de l'agglomération (« jardin des marées » sur l'embouchure de la jallère, parc des bords de jalles) ;
- Réhabiliter les sites d'exploitations de gravières pour créer de nouveaux espaces naturels polyvalents ;
- Regrouper les cultures céréalières sur le bourrelet alluvial et développer l'élevage au coeur des marais ;
- Reconstituer les zones humides sur les secteurs inondables et privilégier les échanges hydrauliques ;
- Insérer et paysager la future plate-forme de Grattequina avec prévisions accès et stationnement.

Bilan :

Ce territoire bénéficie de nombreuses protections susceptibles de contribuer pleinement à la protection des espaces agricoles et naturels locaux.

Les équilibres naturels du site restent en revanche fragilisés du fait de la transformation progressive des anciens pâturages au profit d'un mode d'agriculture moins respectueux de l'intégrité des zones humides. Il s'agit en particulier de la perte de biodiversité induite par la disparition des prairies et bocages au profit d'une quasi monoculture céréalière.

1 | Fédérée dans un syndicat intercommunal ad hoc auquel ont adhéré la CUB et LE SIJALAG.

La méthodologie déclinée sur le territoire

En regard de la Presqu'île qui a été largement réaménagée et dont une bonne partie ne présente plus les caractéristiques naturelles de zone humide (biotope et biodiversité), la transformation du présent secteur n'est que partielle.

Dans ce cadre, et afin de préserver l'intégrité écologique d'une large partie du site, il peut sembler opportun de reconsidérer les transformations agricoles qui s'opèrent progressivement.

Ainsi, un retour (ou a minima une stabilisation) de formes agricoles respectueuses de ce milieu fragile peut être promu et sous-tendu par un PAEN.

A ce titre, les mesures envisageables peuvent privilégier un soutien à des productions extensives plus protectrices de l'environnement telle que le **développement de l'activité de pacage** (bovin et équin).

- **L'élevage laitier** pourrait être redynamisé à condition de développer des filières de commercialisation locale, en général plus rémunératrices.

Ce type de production reste soumis à débat dans la mesure où les analyses du monde agricoles sont assez multiples en matière de revenu disponible pour l'agriculteur selon le type d'exploitation, extensif ou intensif.

Ainsi,

- .selon une partie du monde agricole, une production laitière optimale s'obtient sur des superficies dédiées au bétail réduites, dans la mesure où le libre parcours des vaches semble peu propice à une production quantitative. Le pacage extensif ne répondrait pas aux impératifs de productivité. Or c'est pourtant ce dernier qui est le plus respectueux des zones humides car, dans le cas contraire, le fourrage nécessaire à l'alimentation du bétail nécessite de vastes surfaces dédiées.

- . Cependant, selon une étude de l'INRA et de l'Institut de l'élevage¹, le système laitier herbager (extensif) est moins sensible aux variations des prix et permet par conséquent de disposer d'un revenu disponible plus stable que celui du système maïs, grâce au faible niveau d'intrants qui permet une moindre exposition à la forte volatilité des cours. Précisons que cette stabilité ne permet cependant pas de profiter pleinement des éventuelles hausses des prix de vente du lait.

⇒ Les collectivités porteuses d'un projet de développement devront au préalable arbitrer le type de revenu qui peut être escompté d'une telle activité :

- .régulier mais plus bas (avec aides potentielles?) et respectueux de l'environnement ;

- .plus conséquent mais soumis à forte variations et moins respectueux de l'environnement. Dans cette éventualité reste d'une part à favoriser les cultures qui sont les moins nuisibles au milieux humides, notamment en terme de cycle de consommation d'eau, d'intrants nécessaires, de travaux préalables de labours, etc... ; et d'autre part à délocaliser les cultures sur le bourrelet alluvial en respect du programme d'aménagement du « Parc des jalles » ?

La méthodologie déclinée sur le territoire

- **L'élevage à viande** semble mieux adapté aux conditions naturelles mais doit composer avec la difficulté de commercialisation de la production dans la mesure où l'aire métropolitaine ne constitue pas un foyer privilégié pour ce type de production.

Là encore, des filières locales et/ou qualitatives doivent être montées. Sous quelle forme, selon quelles dispositions et organisation?

- **Le gardiennage de chevaux** semble bénéficier d'une certaine demande mais les agriculteurs approchés semblent manquer de superficie.

⇒ Des actions foncières (stabilisation des baux ruraux existants, nouvelles contractualisations) pourraient être menées dans le cadre d'un PAEN.

Quoi qu'il en soit, l'activité de pacage impose parallèlement la construction de bâtiments permettant :

- l'accueil et l'entretien des animaux ;
- le stockage des productions ;
- l'accueil du siège d'exploitation de l'éleveur qui, par nécessité doit se situer à proximité du bétail.

⇒ Des actions dédiées peuvent être portées dans le cadre d'un PAEN, avec notamment une aide pour la rénovation de certains bâtiments en l'état de quasi ruine, une concertation avec la SAFER pour la préemption prioritaire de certains biens...

Il convient parallèlement à reconsidérer certaines dispositions du plan de prévention des risques d'inondation qui sont, selon le monde agricole, largement contraignantes. Il s'agit entre autres de l'interdiction de constructions nouvelles en vue d'y créer un logement, de la superficie autorisée des bâtiments techniques non adaptés, etc....

Reste que la réussite de tels projets dépend exclusivement de la volonté du monde agricole auprès de qui il conviendra de mieux cerner les besoins effectifs.

Ainsi, comment les agriculteurs percevront-ils de telles intentions? Celles-ci sont-elles économiquement viables à long terme ; notamment dans la perspective d'une refonte globale de la Politique Agricole Commune (PAC) européenne à partir de 2013 ?

Par ailleurs, l'éventuelle délocalisation des cultures sur le bourrelet alluvial nécessite d'importantes actions foncières dans la mesure où le foncier est très éclaté.

Les taille médiane des unités foncières étant de 1 hectare, une œuvre de grande ampleur devra être conduite en la matière...

Secteur 3 : Le Parc des Jalles ouest

- **Natura 2000**

- Les sites inscrits
- Les sites classés

- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**

- Les espaces naturels sensibles
- Les ZNIEFF

- **Les ZICO**

- **Les espaces naturels majeurs**

- Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères
- Les espaces naturels de discontinuités

- **Les périmètres de protection contre les risques d'inondations**

- **Les périmètres de protection : SEVESO ET R123-11b du PLU**

- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**

- Les domanialités de l'Etat
- Les domanialités de la Région et du Département

- **Les domanialités des communes et de la CUB**

- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description

La vallée de la Jalle dite de Blanquefort (secteur situé à l'est de la réserve naturelle de Bruges) constitue la dernière zone maraîchère de l'aire métropolitaine bordelaise.

Une large partie de la vallée est occupée par les activités de maraîchage qui se décline en plein air, sous serres et tunnels occupant les bas terrains lourds et fertiles. Les parcelles exploitées alternent avec les friches au gré des cessations/reprises d'activités.

Les terrains les moins nobles sont dédiés aux prairies (principalement sur Blanquefort)

Le coteau nord (Taillan-Médoc et Blanquefort, bénéficiant d'une exposition vers le sud) est en large partie occupé par les vignobles d'appellation « Médoc ».

La partie schématiquement située à l'ouest de Cantinolle fait l'objet d'une stricte protection (servitude d'utilité publique AS1 et R.123-11-b du code de l'urbanisme) au profit des sources d'eau potable du Thil et de la Gamarde qui alimentent une large partie de la population de la communauté urbaine. Le secteur est d'ailleurs en cours de fermeture à tout usage, y compris pour les accès piétons et cyclistes.

La vallée bénéficie de nombreuses protections :

- l'ensemble du parcours de la Jalle est inscrit en zone Natura 2000 dont le DOCOB reste à finaliser sous la maîtrise d'ouvrage du SIJALAG (syndicat intercommunal des jalles de Landes à Garonne).

Le périmètre actuel (qui varie de quelques décamètres à plusieurs centaines de mètres de part et d'autre du lit mineur) et les projets de gestion/valorisation restent aussi à préciser afin de tirer au mieux parti de ce classement.

- la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation grève la majeure partie du site.

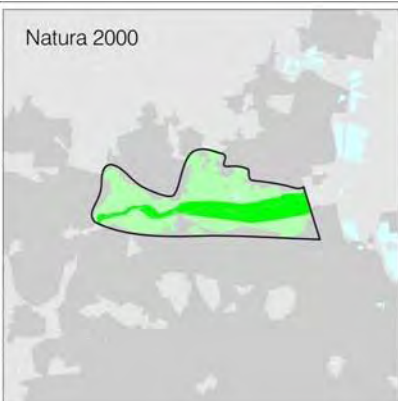
- le SAGE estuaire en cours d'élaboration classe le site en zone humide. Reste à en décliner les différentes valeurs (simple classement en zone humide ou, à terme éventuellement complété par une inscription en ZHIEP ou en ZHSGE⁽¹⁾ en tenant particulièrement compte des besoins de l'activité agricole.

- le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise a inscrit une très large part du site en espace naturel majeur (excepté les prairies situées sur Blanquefort au nord de la Jalle) afin de tenir compte de la dimension patrimoniale des terroirs maraîchers et de l'absolue nécessité de protéger les sources du Thil et de la Gamarde.

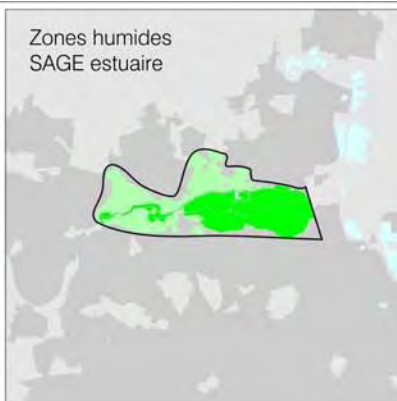
1 | Voir Tome 1 page 65.

Vignettes de synthèse

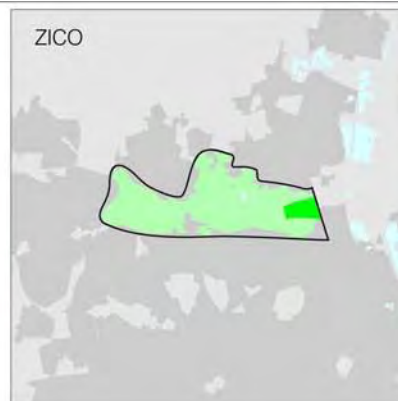
Natura 2000



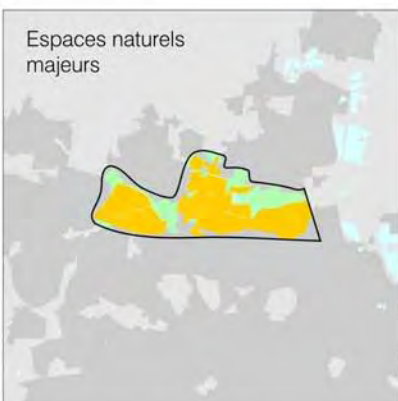
Zones humides
SAGE estuaire



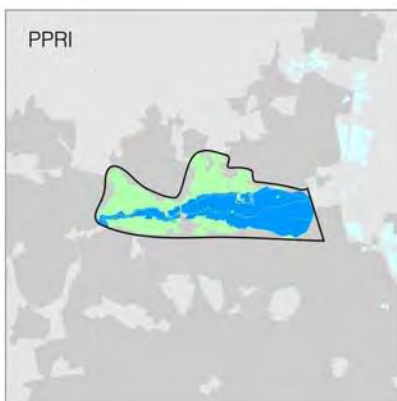
ZICO



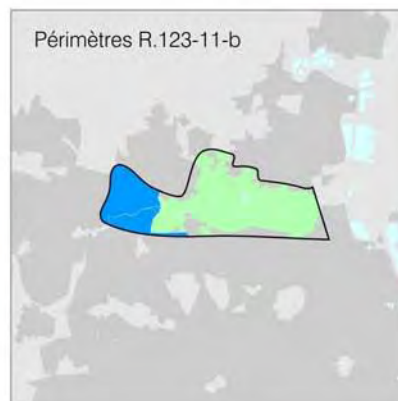
Espaces naturels
majeurs



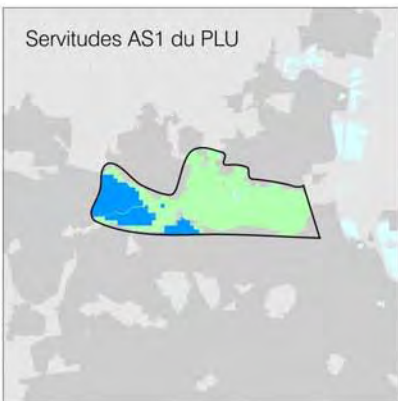
PPRI



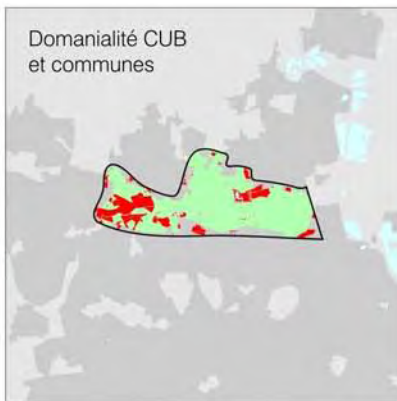
Périmètres R.123-11-b



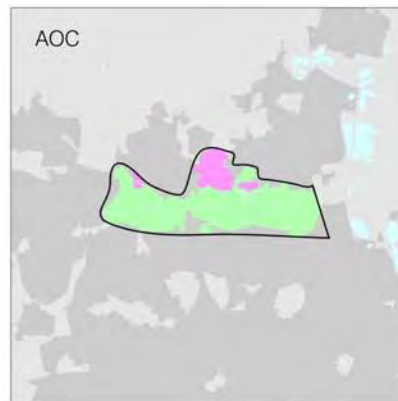
Servitudes AS1 du PLU



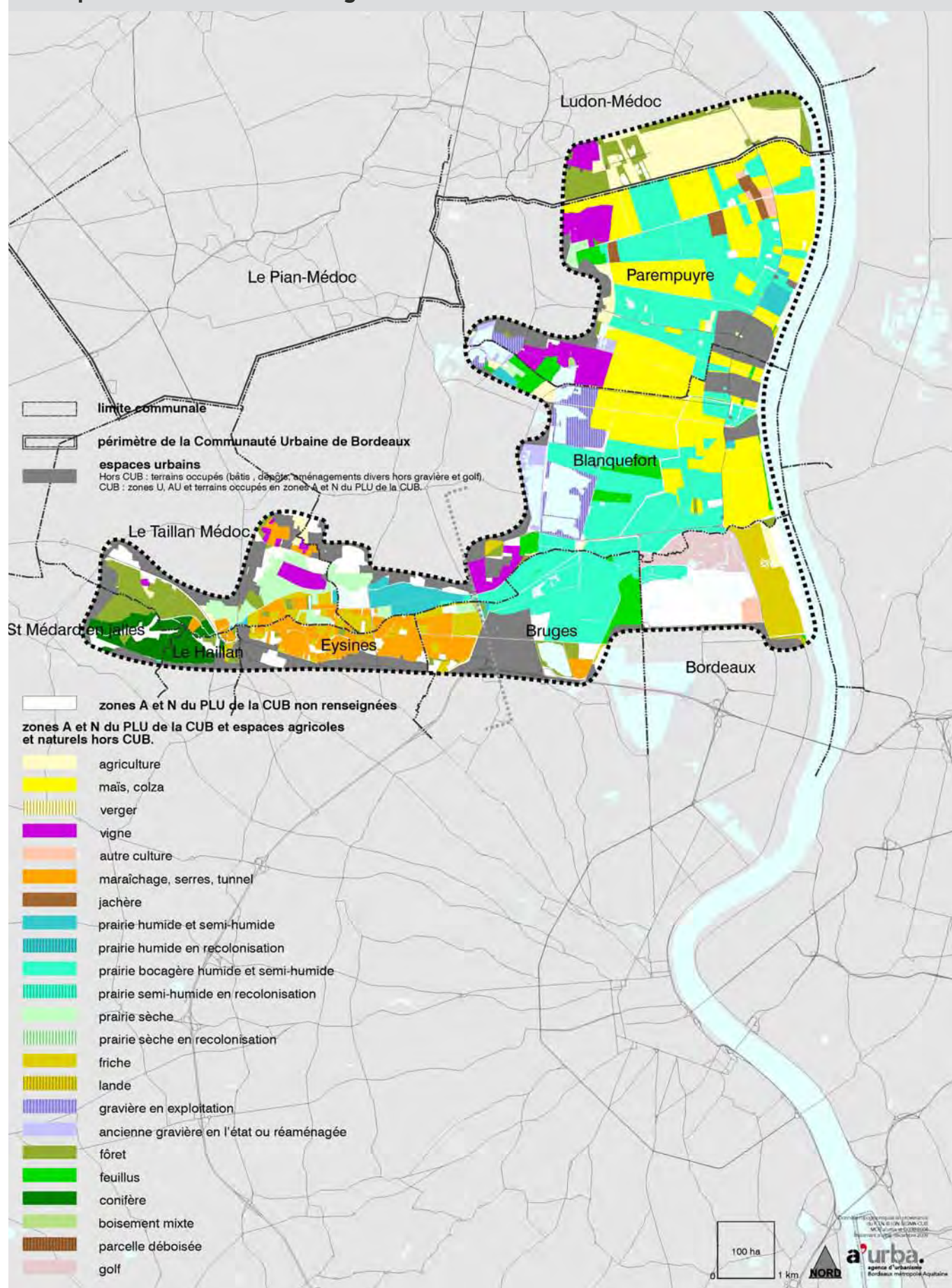
Domanialité CUB
et communes



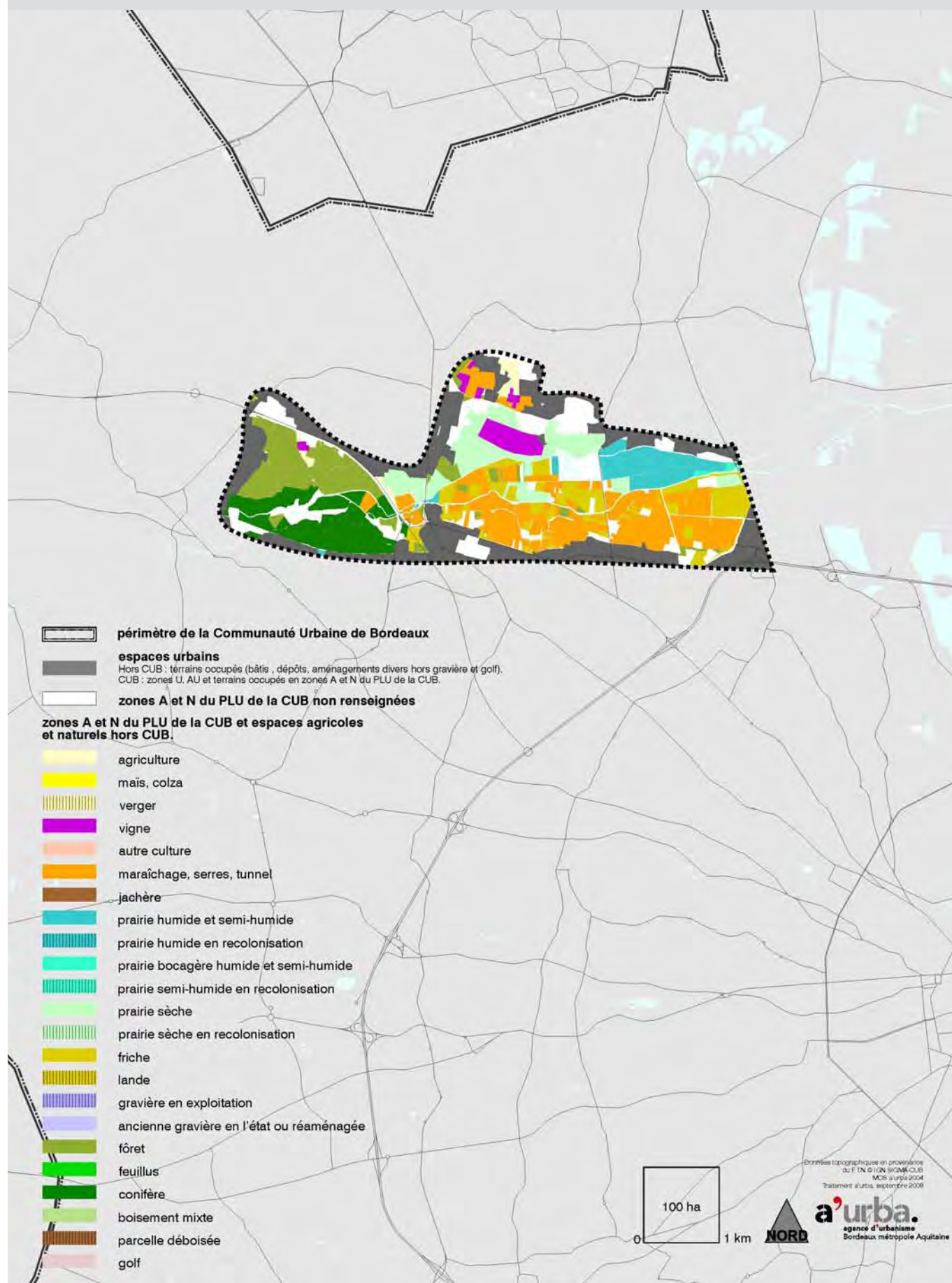
AOC



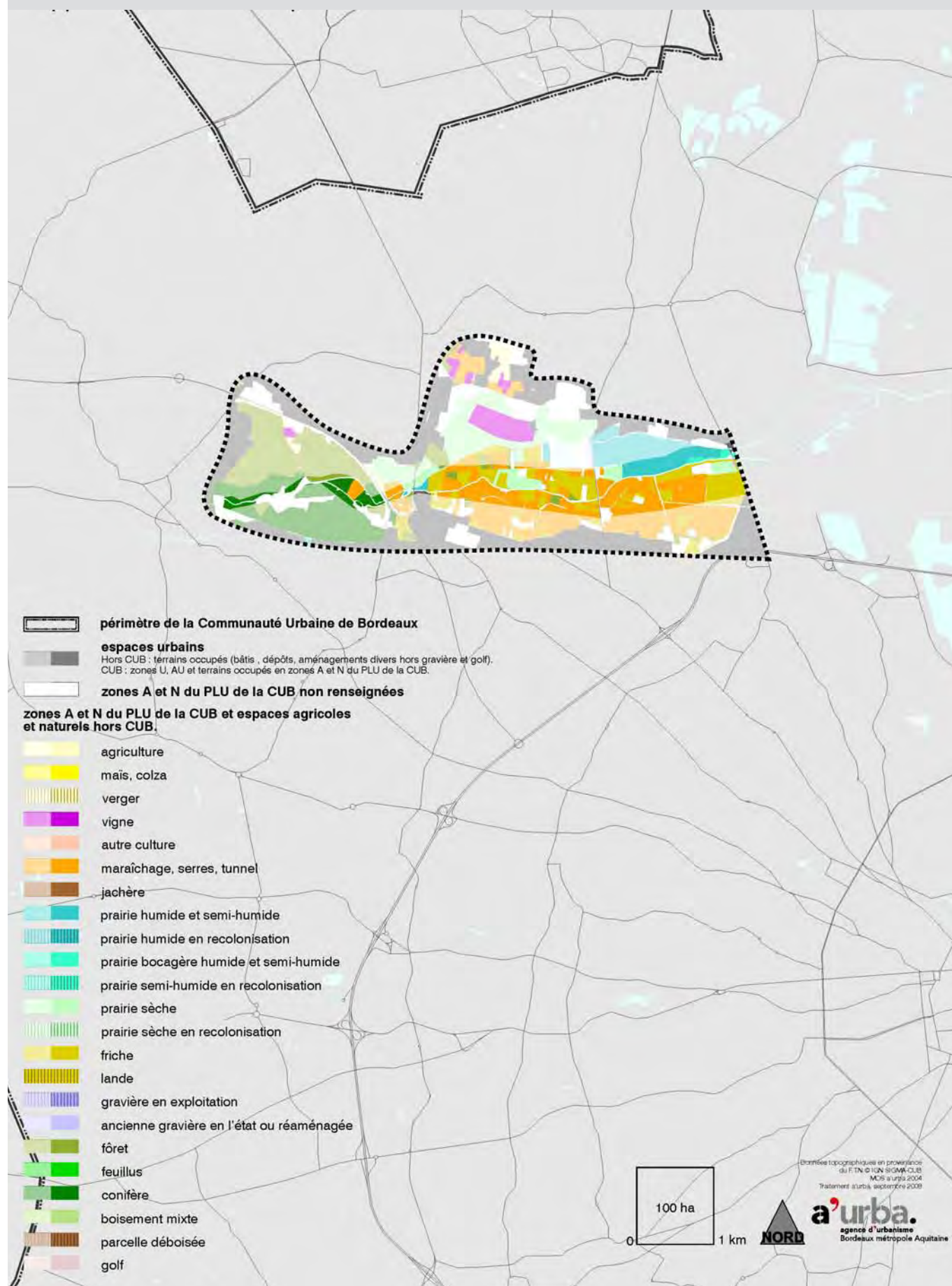
L'occupation des sols des zones agricoles et naturelles du Parc des Jalles Est et Ouest



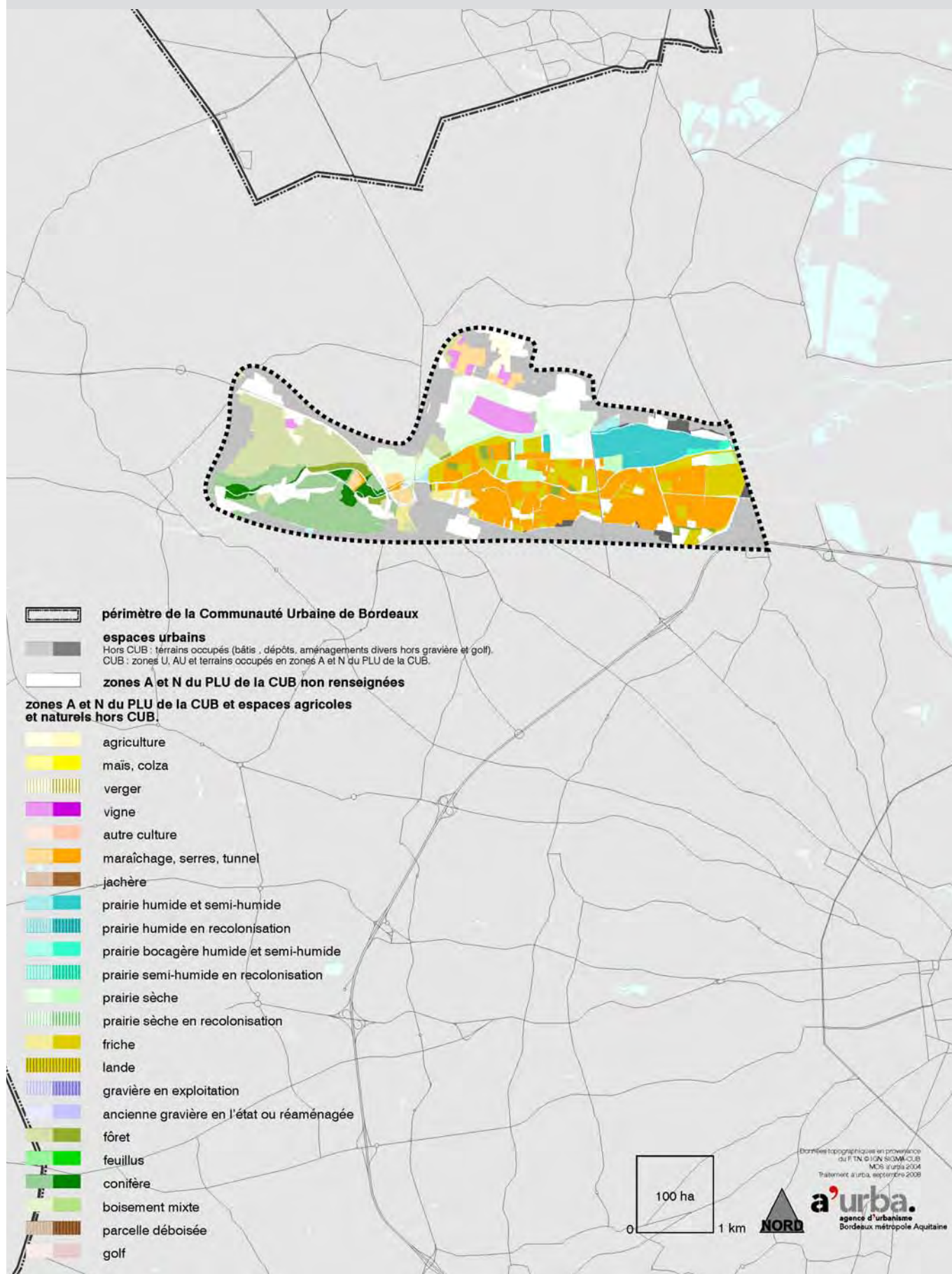
L'occupation des sols des zones agricoles et naturelles du Parc des Jalles Ouest



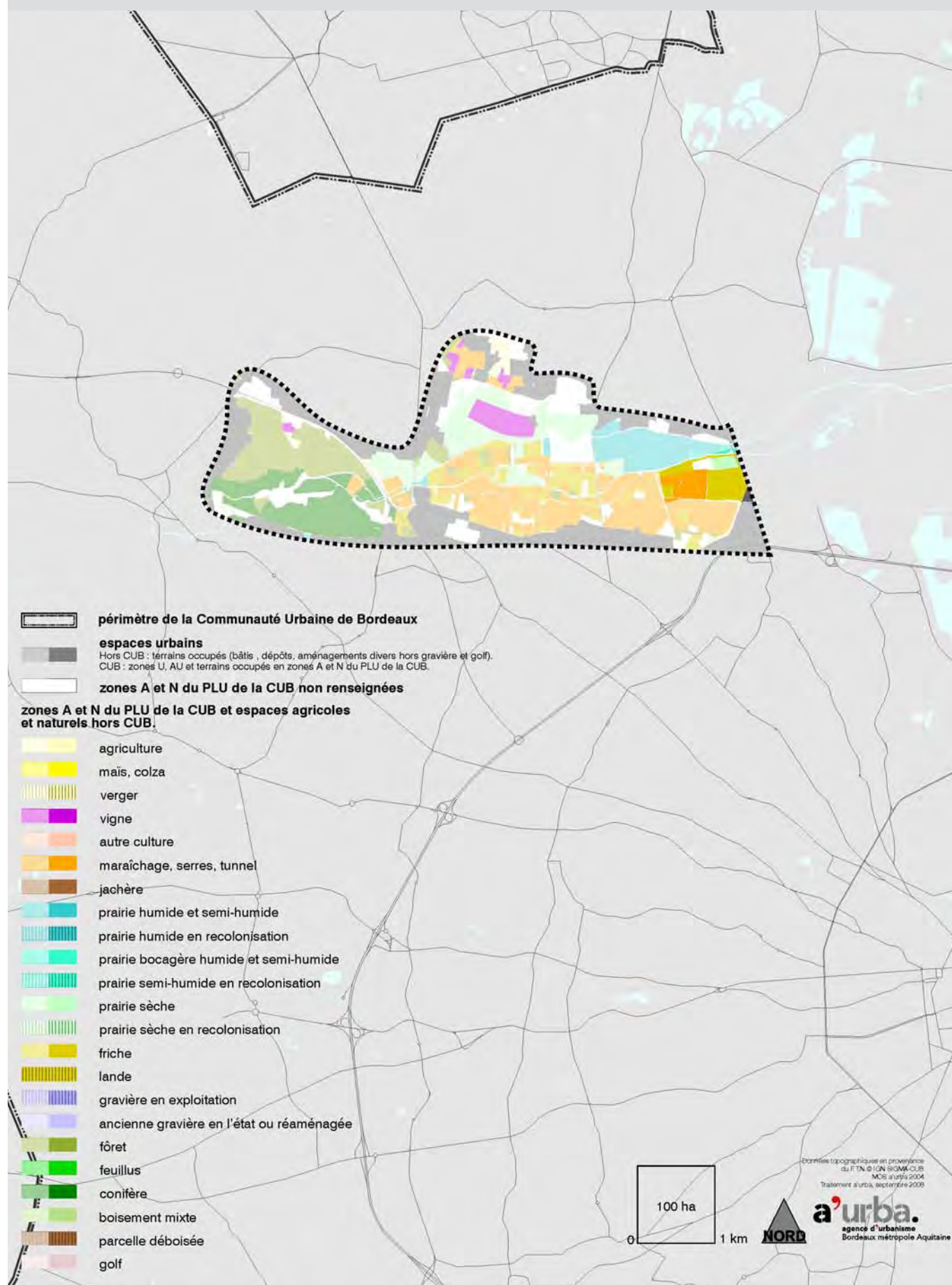
Rapprochement de l'occupation du sol et des zones Natura 2000



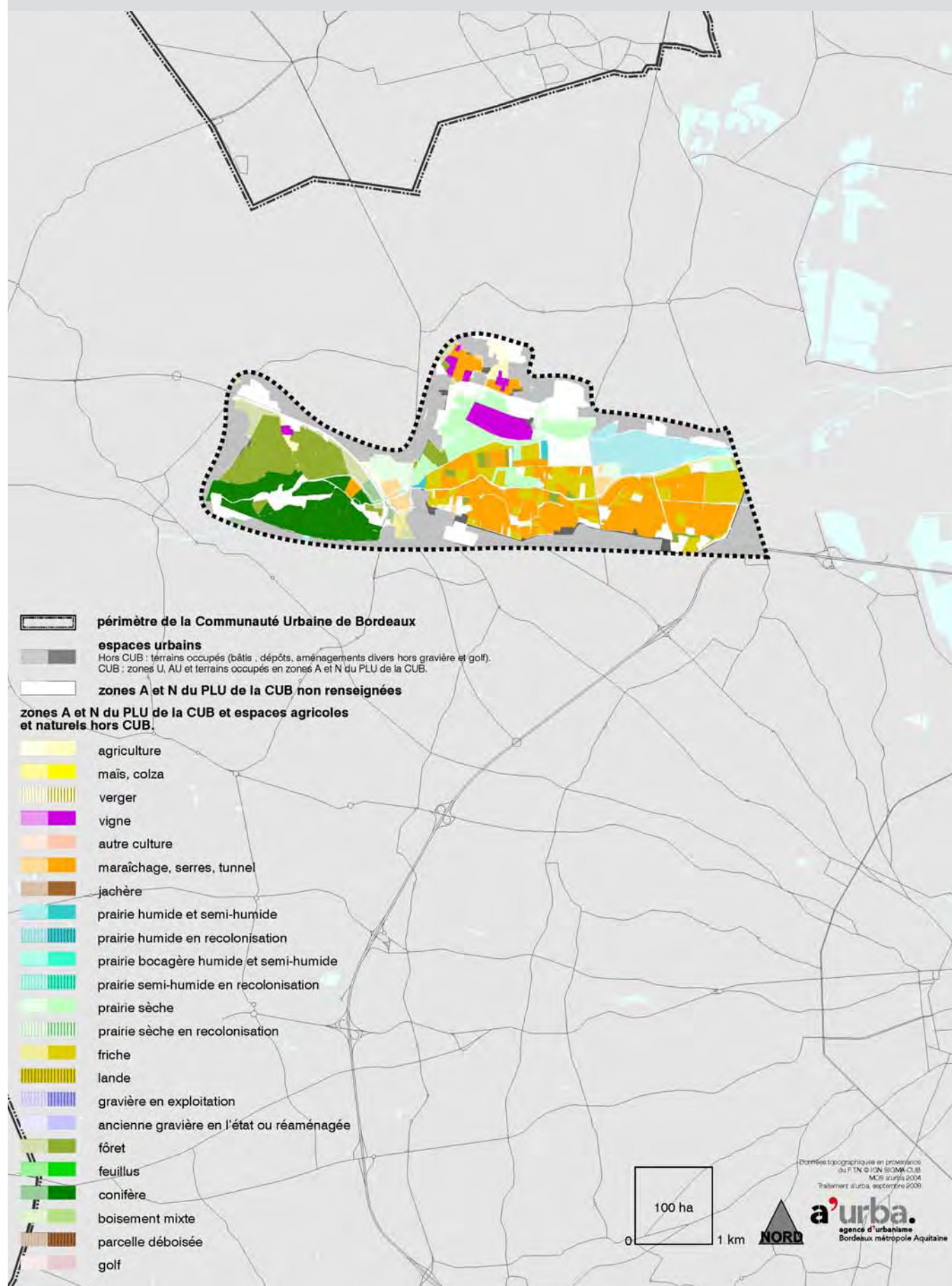
Rapprochement de l'occupation du sol et des zones humides (SAGE)



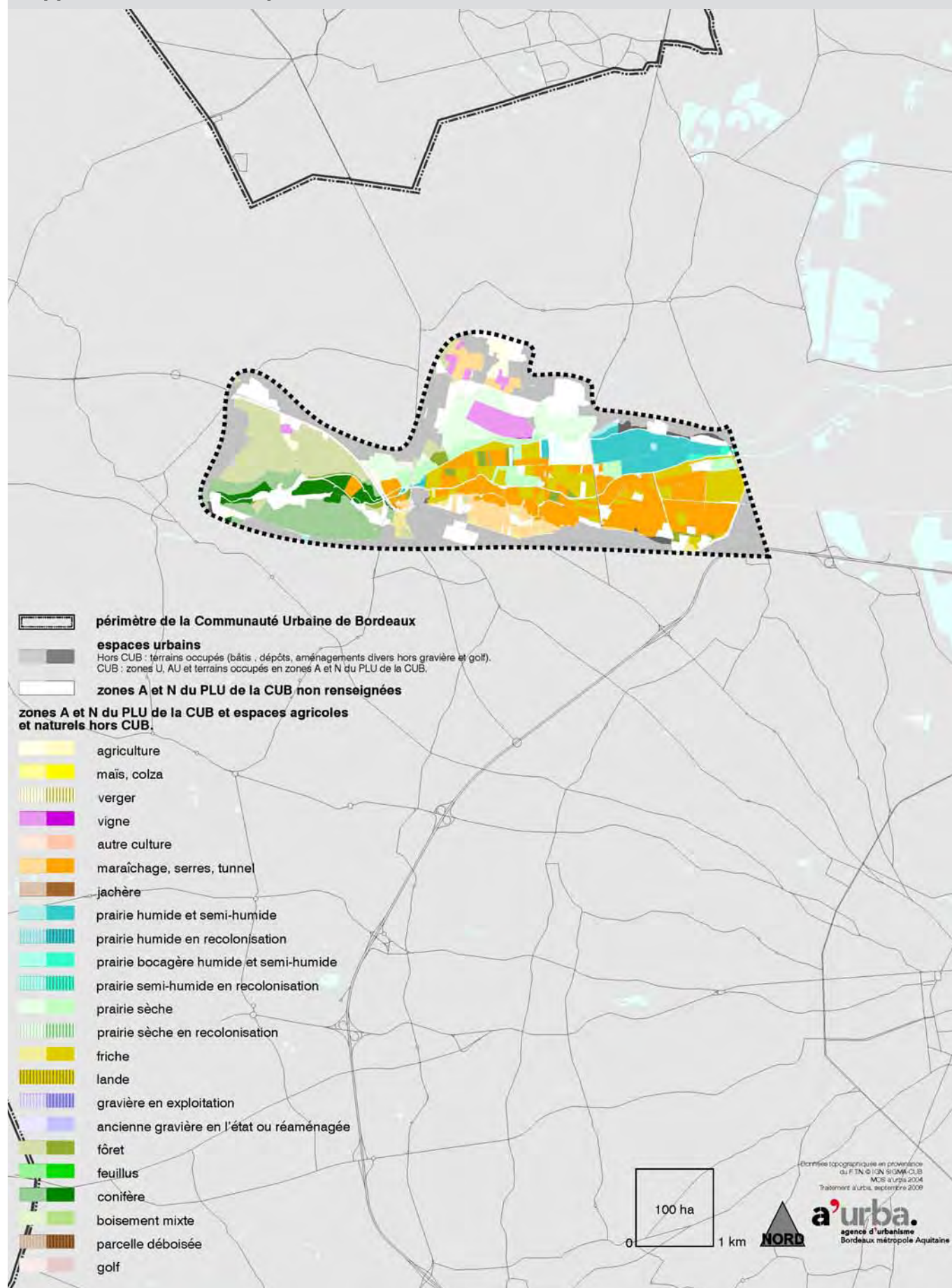
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZICO



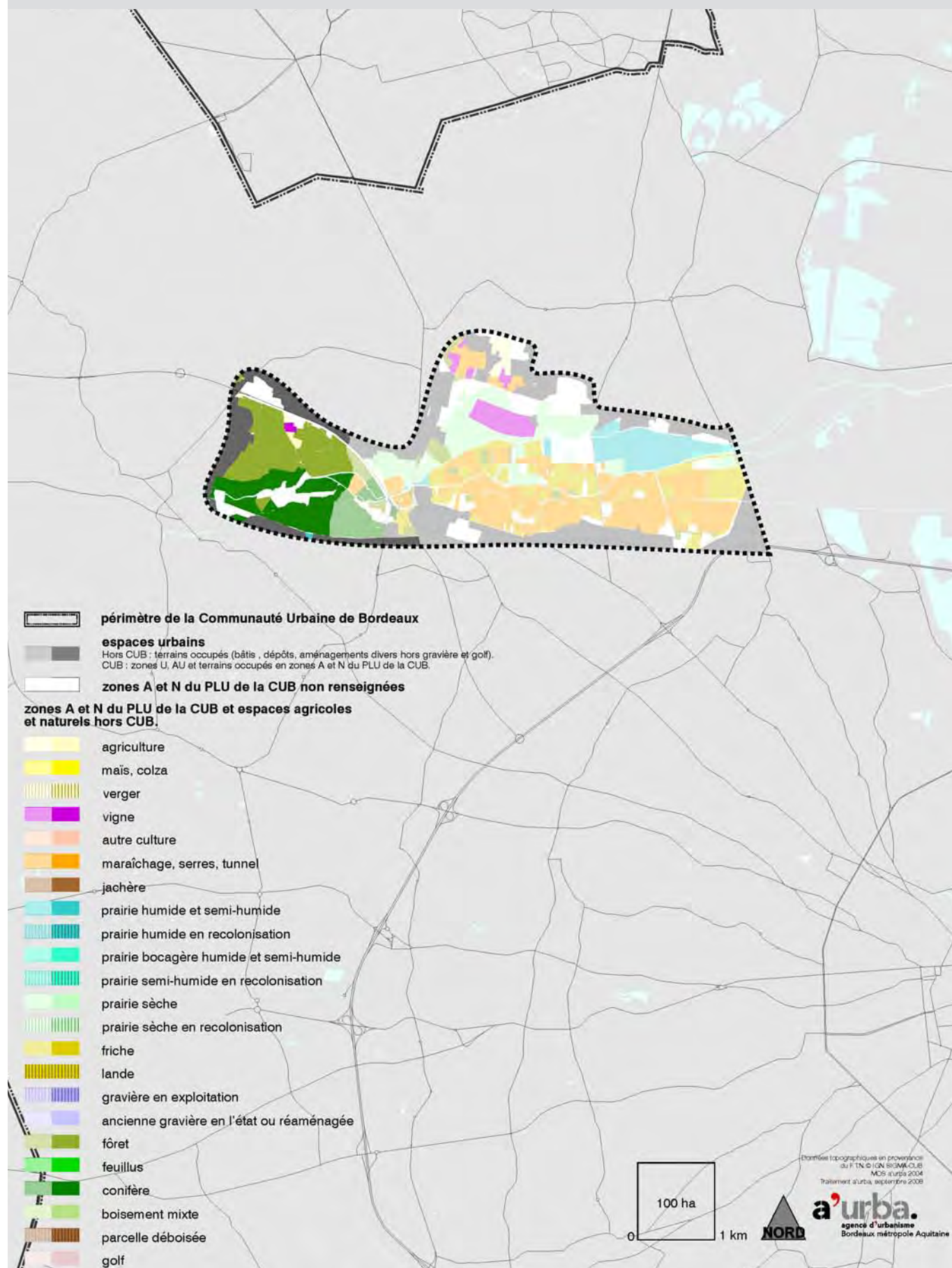
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



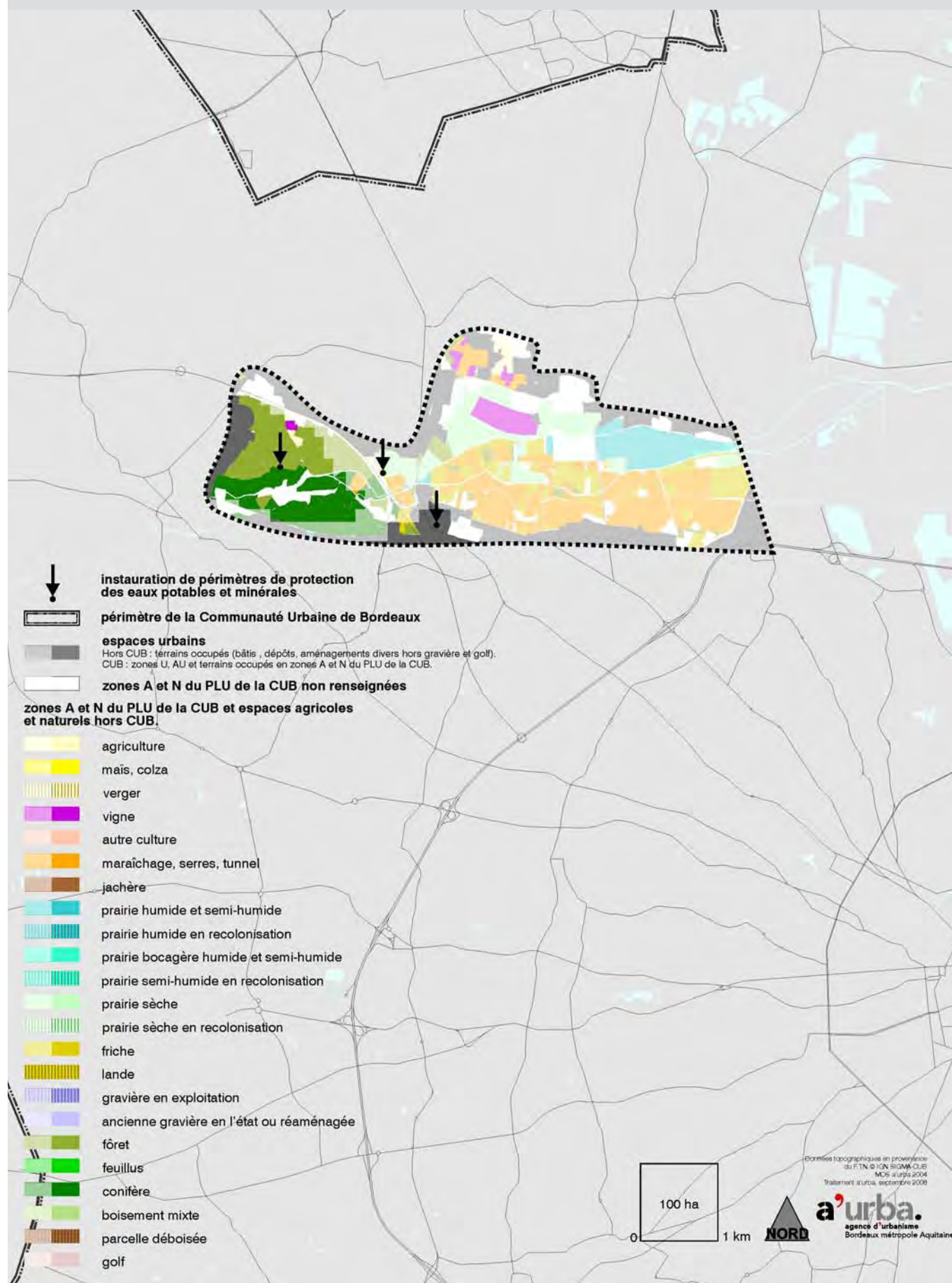
Rapprochement de l'occupation du sol et du PPRI



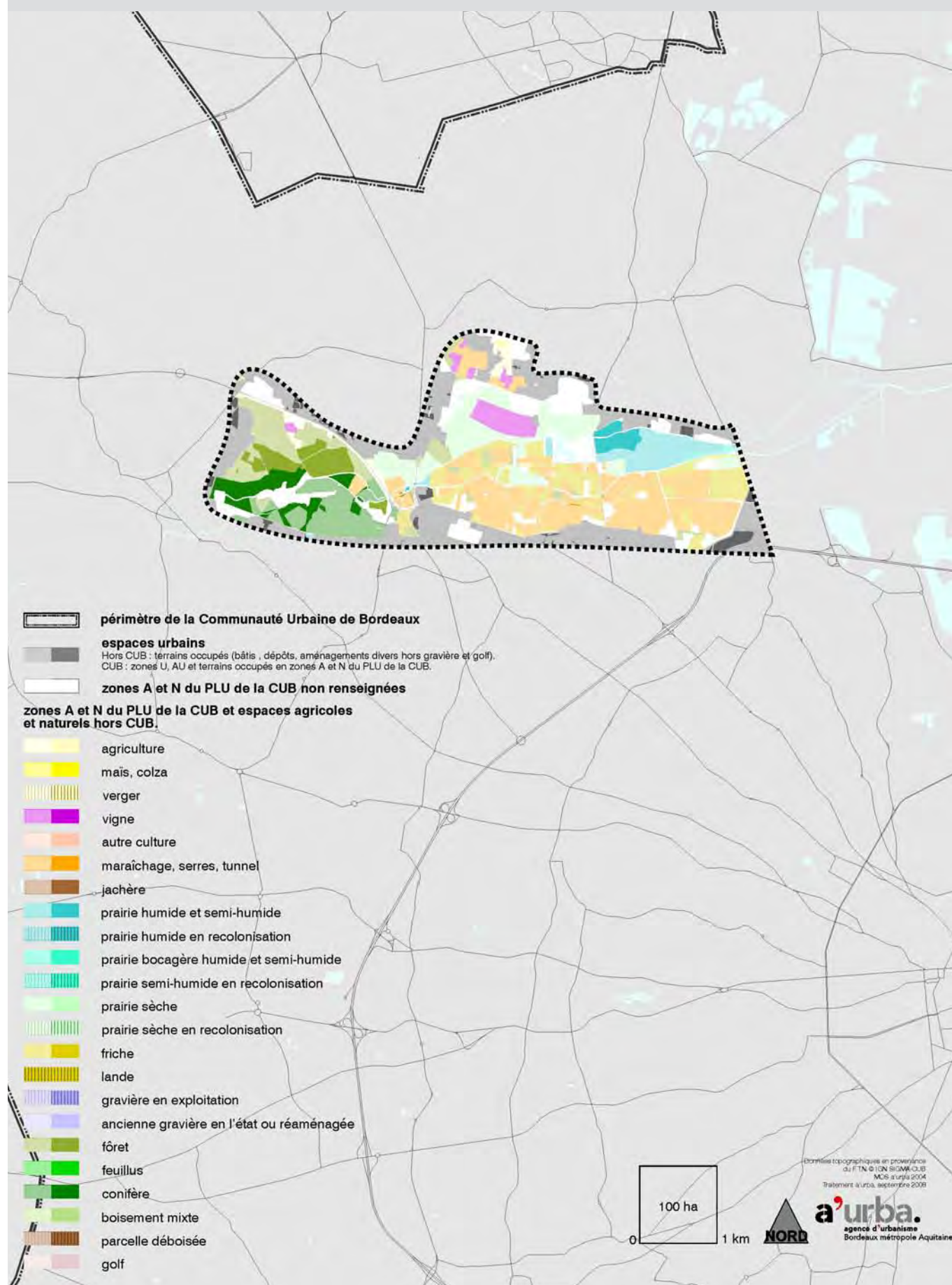
Rapprochement de l'occupation du sol et des périmètres R.123-11-b



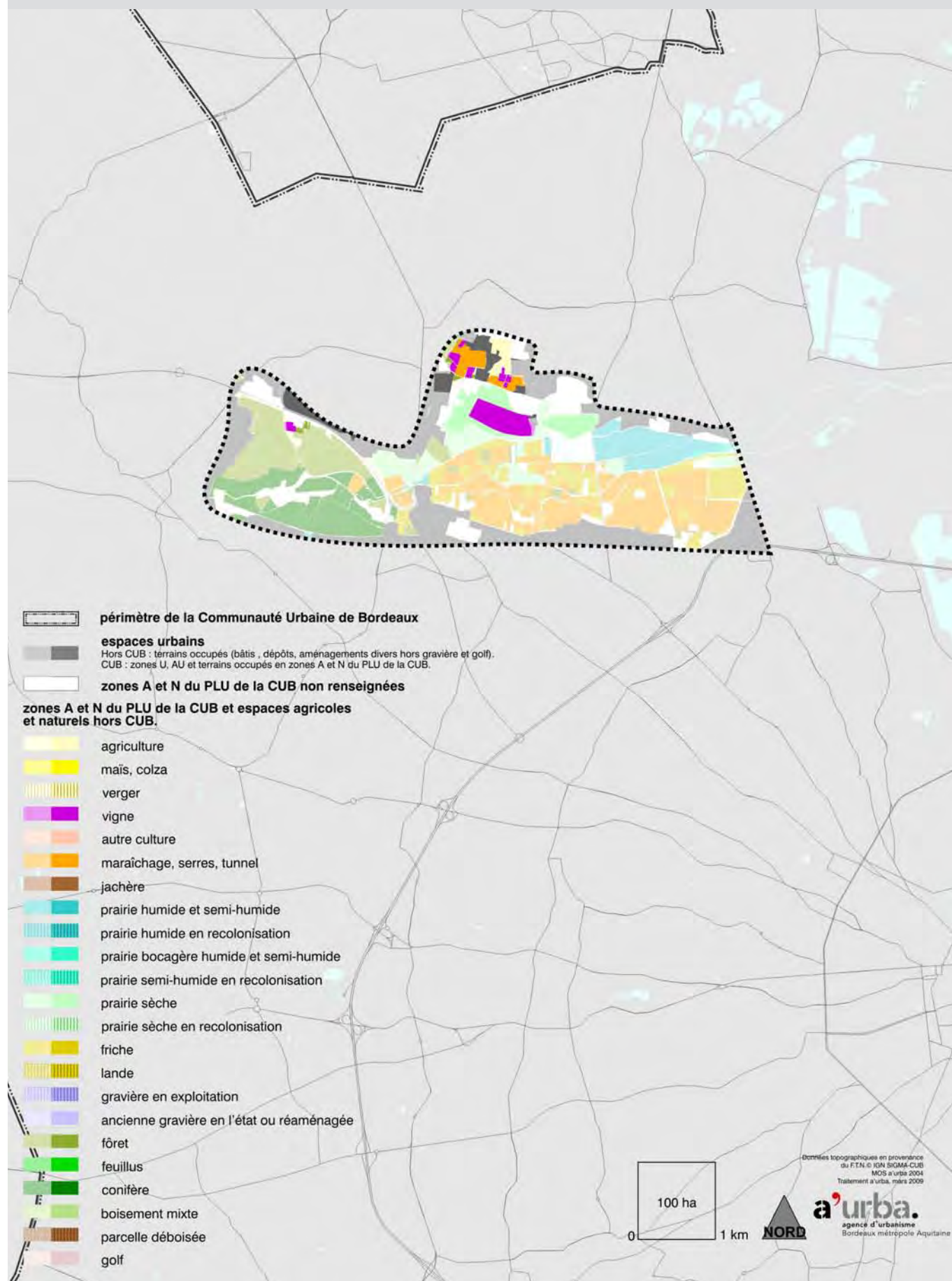
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes

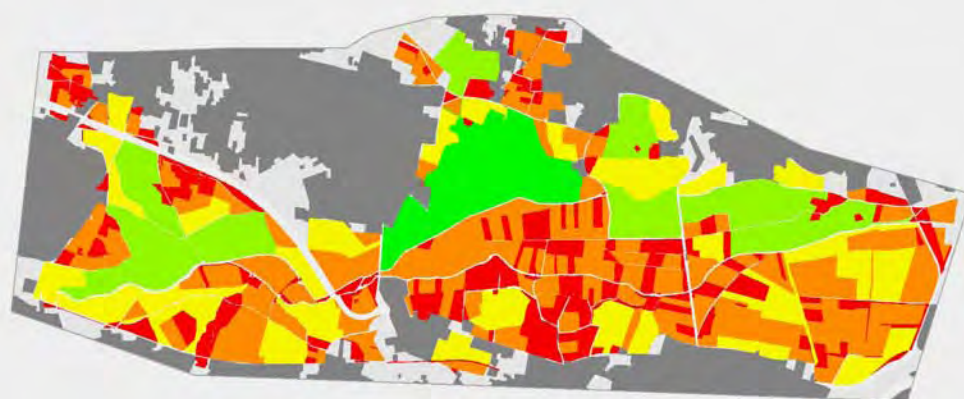


Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	346
	Somme – Surface en hectare	479
	Médiane – Surface en hectare	1
N	Nombre – Unité foncière	395
	Somme – Surface en hectare	489
	Médiane – Surface en hectare	0,6
Total Nombre – Unité foncière		741
Total Somme – Surface en hectare		968



Zone 3

Surface en hectare

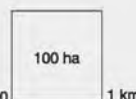
- - de 1
- 1.1 - 4
- 4.1 - 10
- 10.1 - 25
- 25.1 - 55

Type autoroutier

Emprise urbaine

Parcelles hors secteurs A et N

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
traitement a'urba, 12/2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

La méthodologie déclinée sur le territoire

Le projet de parc intercommunal des Jalles et le projet d'aménagement foncier agricole

- Dans le cadre du programme d'actions envisagées dans le projet global du parc des Jalles⁽¹⁾, les communes riveraines de la vallée⁽²⁾ envisagent de mener les actions suivantes :

- Créer un vaste domaine boisé public sur le Bois des sources et créer un grand pôle pédagogique autour du Moulinat.

Ce projet semble devoir être reconsidéré pour partie dans le cadre de la mise en place de la servitude AS1 évoquée plus haut).

- Reconquérir les friches de la zone maraîchère.

- Créer des prairies de fauche et une promenade belvédère sur les Coteaux des Jalles et préserver et/ou reconstituer les vignobles.

- Créer un grand parc public au coeur de la vallée maraîchère en s'appuyant sur le Parc de Majolan qui vient de faire l'objet d'une opération significative de rénovation. Troisième de l'agglomération en fréquentation, ce parc est un lieu créé de toute pièce autour de ses grottes factices ; fruit de l'art des rocailleurs du XIXème siècle. Il est par ailleurs inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis février 2007.

- Une étude d'aménagement foncier agricole, diligentée par le Conseil Général de la Gironde, est en cours sur la partie maraîchère (communes de Blanquefort, Bruges, Eysines, Le Taillan et Haillan). Cette étude s'appuie sur un volet foncier, environnemental et paysager, et doit entre autres définir le périmètre d'intervention et proposer les actions les plus opportunes qui devront être approuvées par la commission d'aménagement foncier à laquelle siègent les représentants des acteurs locaux.

Cette étude doit parallèlement évaluer les solutions possibles pour réorganiser la gestion hydraulique afin d'optimiser les conditions d'exploitation de la vallée et de diminuer les friches.

1 | Voir site précédent.

2 | Blanquefort, Bruges, Eysines, Le Haillan, Le Taillan-Médoc et St médard en jalles.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Parallèlement à cette démarche, afin d'apprécier parfaitement la viabilité économique des exploitations de la vallée, le Conseil général a lancé une étude technico-économique des dites exploitations en privilégiant l'analyse des modes de commercialisation. Les conclusions permettront d'éclairer les collectivités locales sur les forces et faiblesses de l'activité maraîchère afin d'adopter les actions permettant de soutenir au mieux la filière.

Il convient enfin de préciser que certaines communes ont d'ores et déjà demandé des préemptions lors de projets de vente de terrains agricoles à des personnes physiques ou morales non agricultrices. Les frais de portage financier sont intégralement pris en charge par le Conseil Général qui a parallèlement demandé à la SAFER de mettre en place une veille foncière afin de limiter les acquisitions par les « non agriculteurs ».

Bilan

L'ensemble des dispositions réglementaires locales et nationales décrites ci-dessus assure la pérennité des espaces agricoles et naturels de la vallée.

Les dispositions réglementaires prises dans le cadre du PLU communautaire approuvé en août 2007 **permettent une protection efficace des terrains.**

Cette efficacité est d'ailleurs contestée par le monde agricole qui souhaite que, contrairement aux dispositions du PLU qui permettent de lutter contre les autorisations sujettes à caution⁽¹⁾, les sièges d'exploitations puissent y être librement admis.

Tout débat en la matière est d'ailleurs arbitré par le PPRI qui classe la majeure partie de l'espace maraîcher en zone rouge. Reste à gérer les effets de lisières urbaines sur lesquelles la pression est significative.

La protection du terroir par le PLU n'est cependant pas une fin en soit et il convient de mettre en œuvre les outils susceptibles de maintenir, voire impulser une nouvelle dynamique à l'activité agricole.

Par ailleurs, si suite à l'enquête publique, il est décidé de lancer l'opération d'aménagement foncier, de nombreuses actions spécifiques devront être engagées.

Dans ce cadre, toute démarche PAEN gagnerait à être différée afin de tenir compte des éventuelles futures dispositions prises ainsi que les modifications cadastrales.

1 | Quelques exemples significatifs d'agriculteurs déclarés comme tels et arrêtant leur activité sitôt la maison construite ont été relevés sur le secteur.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Dans ce cadre, les actions à mener au travers d'un PAEN semblent devoir prioritairement porter simplement sur les thèmes suivants :

1) la dynamisation économique du site :

- soutien à la création de circuits courts de commercialisation ;
- soutien à de nouvelles productions (produit et mode de culture) ;
- complémentarités entre la production maraîchère et les produits de l'élevage (notamment issus de la zone humide du « Parc des Jalles ») ;
- soutien des maraîchers sur place souhaitant pérenniser leur système de production.

2) l'établissement d'un siège d'exploitation à proximité immédiate des lopins de production constitue un problème récurrent sur le secteur, et doit être pris en considération.

⇒ Or, face à l'impossibilité d'édifier de telles constructions en respect du PPRI et du PLU communautaire, il semble opportun d'étudier la possibilité :

- de regrouper les sièges d'exploitation sur des secteurs particuliers, à savoir ceux considérés comme les moins pénalisant pour l'intégrité agronomique, paysagère et écologique de la vallée et situés à l'abri des inondations ;
- garantir l'usage de ces constructions par des exploitants agricoles notamment par le biais de préemptions lors des DIA (opérées par les communes en zone urbaine et la SAFER en zone agricole).

Secteur 4 : Les prémices du médoc viticole

- Natura 2000
- Les sites inscrits
- Les sites classés
- Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire
- Les espaces naturels sensibles
- **Les ZNIEFF**
- Les ZICO
- **Les espaces naturels majeurs**
- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**
- Les espaces naturels de discontinuités
- Les périmètres de protection contre les risques d'inondations
- **Les périmètres de protection : SEVESO et R123-11b du PLU**
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- **Les domanialités de l'Etat**
- **Les domanialités de la région et du Département**
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description

Le secteur est assez significatif des espaces naturels ne bénéficiant pas de qualités vraiment particulières et situés en marge des zones urbanisées.

Il s'inscrit en transition du plateau et des terrasses alluviales dominant le lit majeur de la Garonne.

Ainsi, excepté quelques terroirs alluviaux (formation de graves) classée en AOC « Haut Médoc »⁽¹⁾, la majeure partie du secteur est constituée de sols pauvres à dominante sablonneuse supportant des friches, espaces naturels ruraux « banals » (forêts mixtes notamment).

Le secteur recèle des propriétés publiques de taille significative :

- l'Etat maîtrise ainsi de larges arpents viticoles et agricoles gérés par le Lycée agricole
- la commune de Blanquefort possède le principal boisement significatif (ancien camp militaire de Tanaïs).

Excepté les terroirs viticoles, le site ne fait pas l'objet de protections strictes particulières :

- le schéma directeur inscrit d'ailleurs la majeure partie du secteur en « espace naturel de discontinuité » où est offerte la possibilité de « *créer des équipements privés ou publics à usage sportif ou récréatif à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère du site et participent à une appropriation collective des lieux* » ;
- Une ZNIEFF est recensée aux confins de la forêt du Taillan / Le Pian / St Aubin.

Bilan

Si les formations de graves des terrasses alluviales constituent un bon potentiel agronomique pour la viticulture, le reste du secteur offre des terrains qui semblent peu propices à une mise en valeur rémunératrice de façon rationnelle et respectueuse de l'environnement.

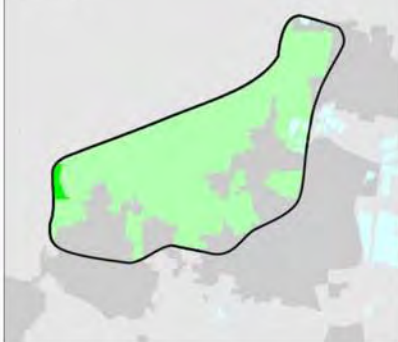
Selon le schéma classiquement observé sur le département de la Gironde, les sols sablonneux accueillent des grandes exploitations maïsicoles plantées sur un sol disposant de ressource en eau peu profonde.

Or, si ce type de terrain n'est pas très attrayant pour d'autres formes d'agricultures (en particulier raisonnée ne faisant pas appel à de nombreux intrants), les lieux ne semblent pas non plus particulièrement aptes à accueillir de grandes exploitations céréalières seules capables de dégager suffisamment de rapport financier grâce à leur superficie nécessairement conséquente.

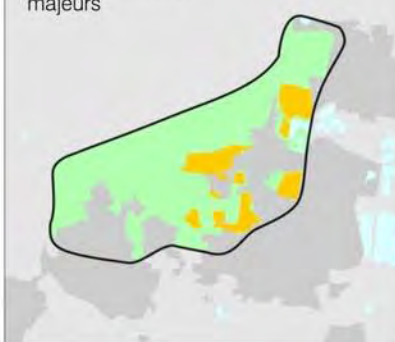
1 | Châteaux Dillon, Clapeau et St Haon sur Blanquefort et Châteaux Ségur et Clément-Pichon sur Parempuyre.

Vignettes de synthèse

ZNIEFF



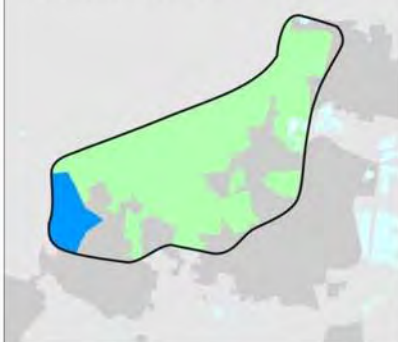
Espaces naturels
majeurs



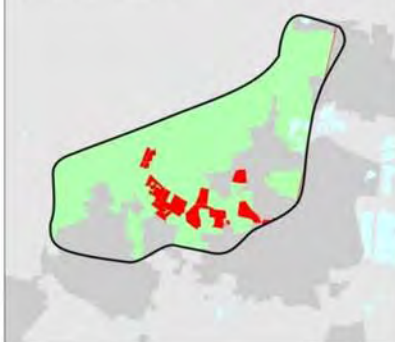
Espaces naturels majeurs
à protéger



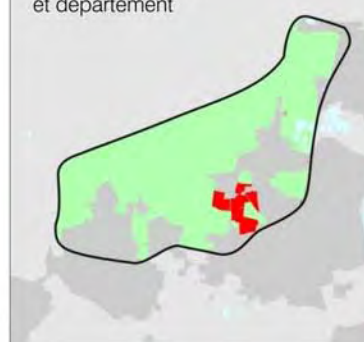
Périmètres R.123-11-b



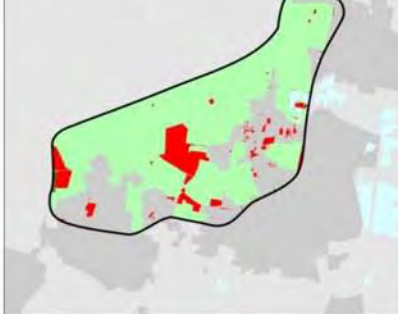
Domanialité état



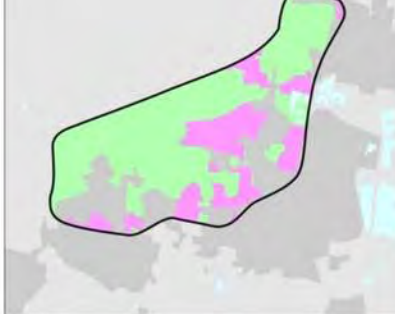
Domanialité région
et département



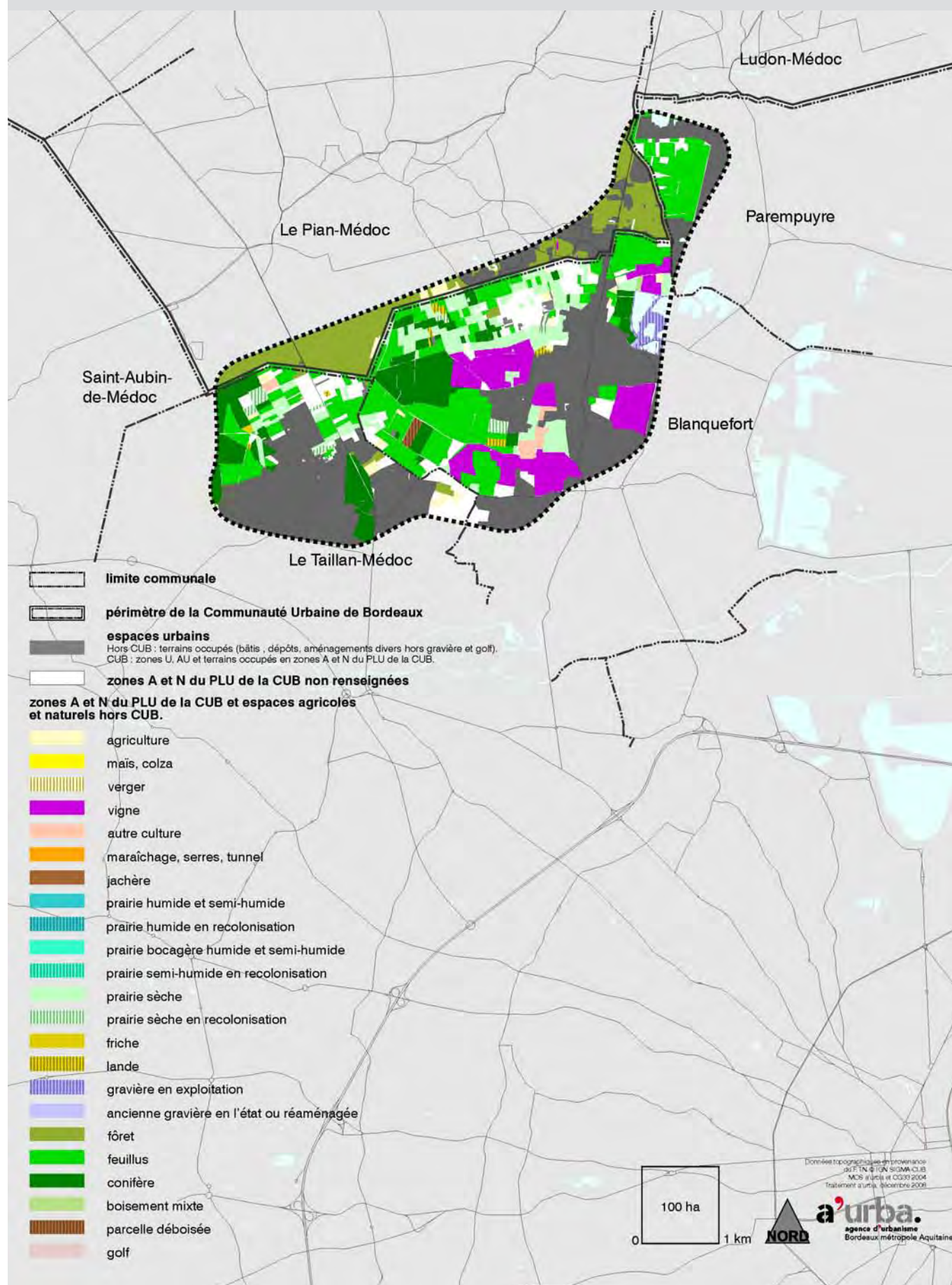
Domanialité CUB
et communes



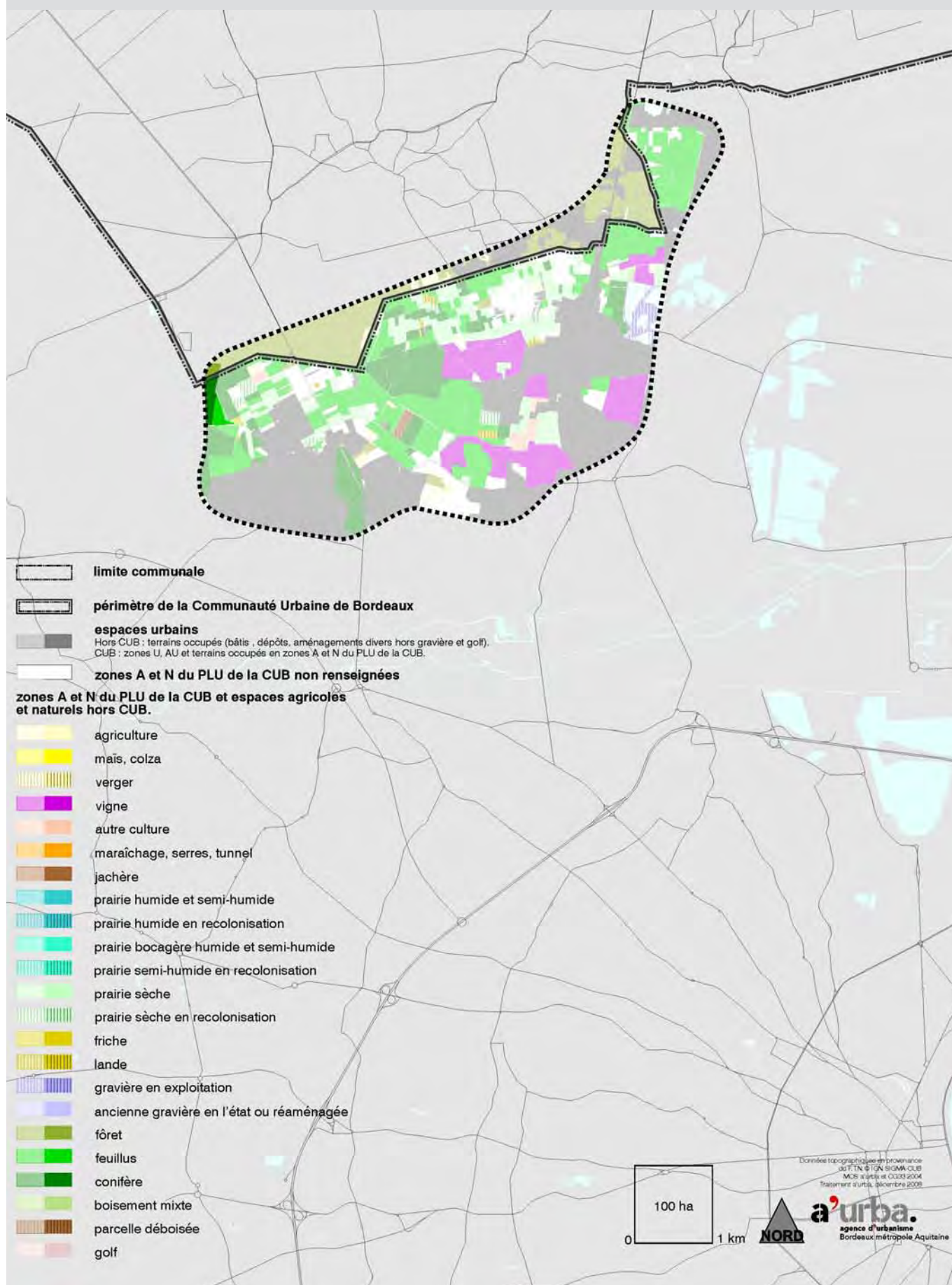
AOC



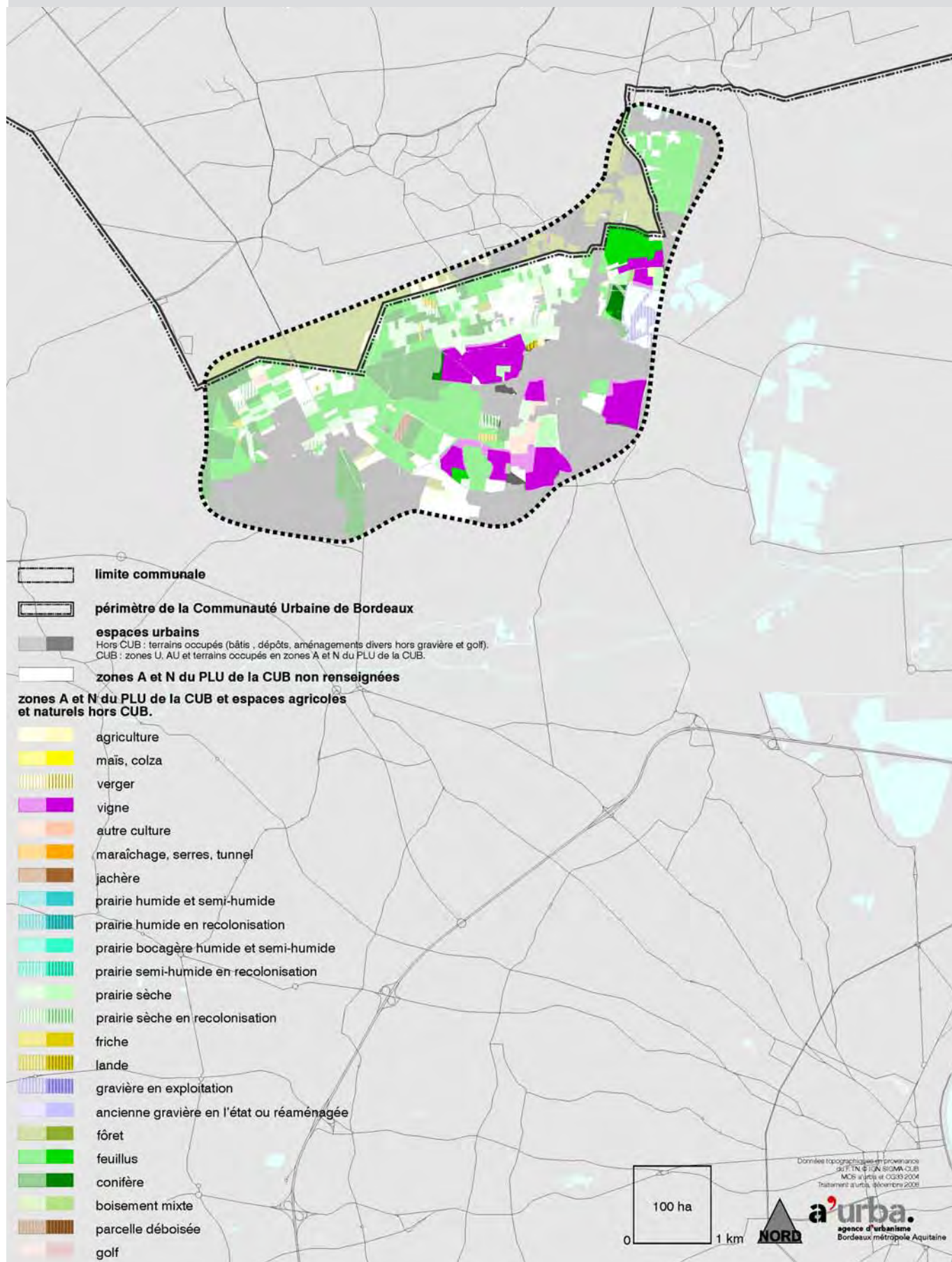
L'occupation des sols des zones agricoles et naturelles des prémices du Médoc viticole



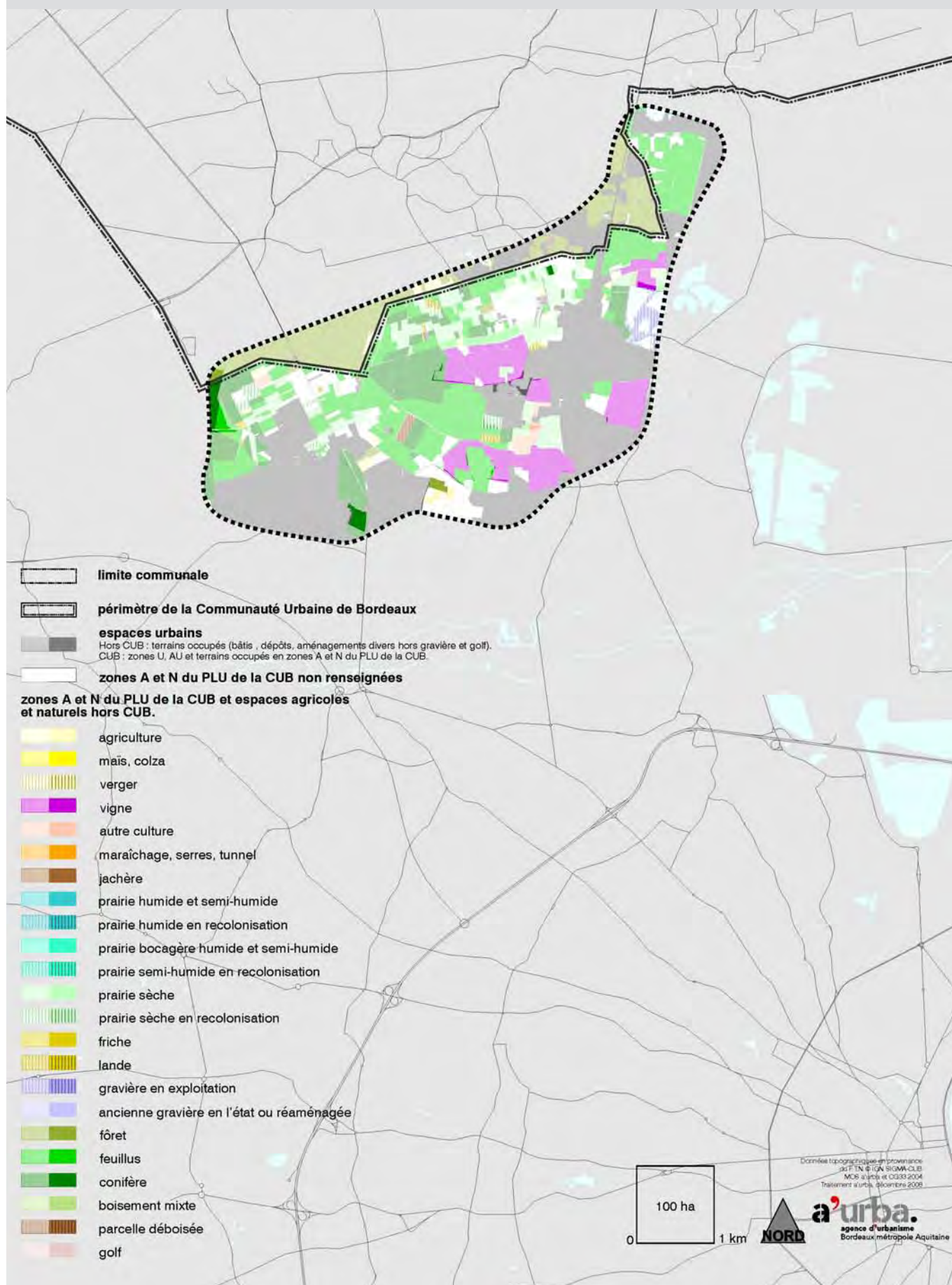
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZNIEFF



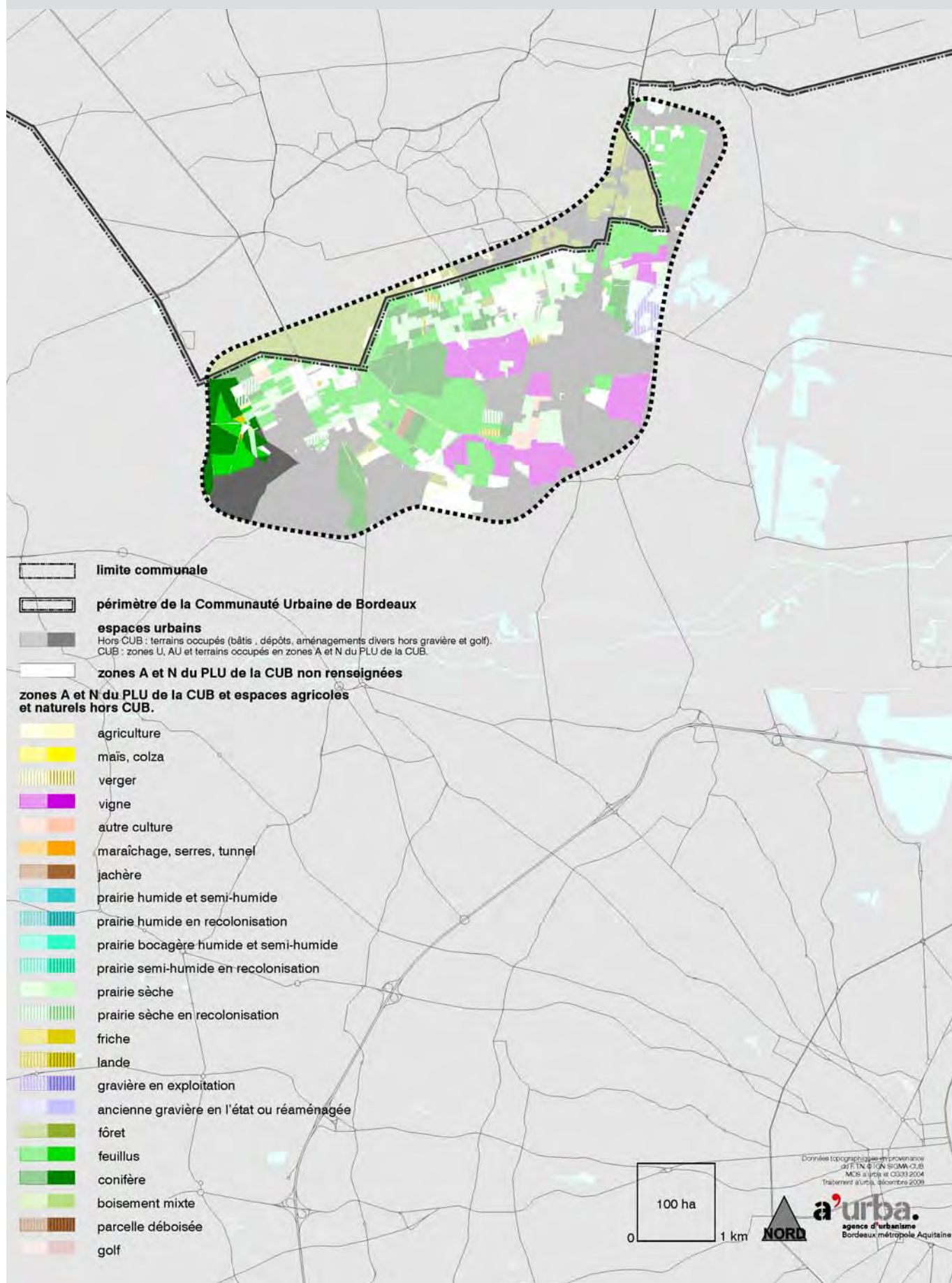
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



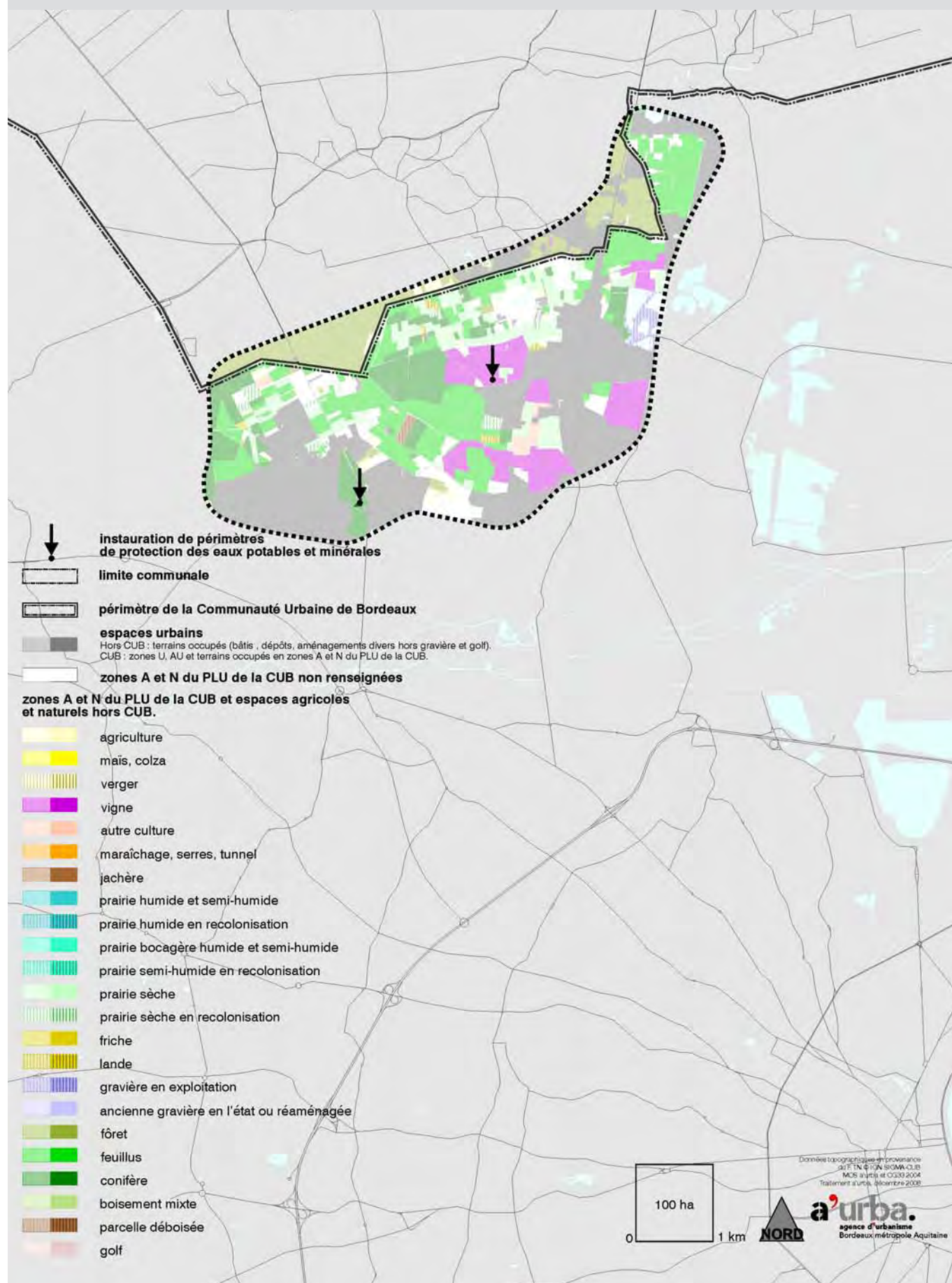
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



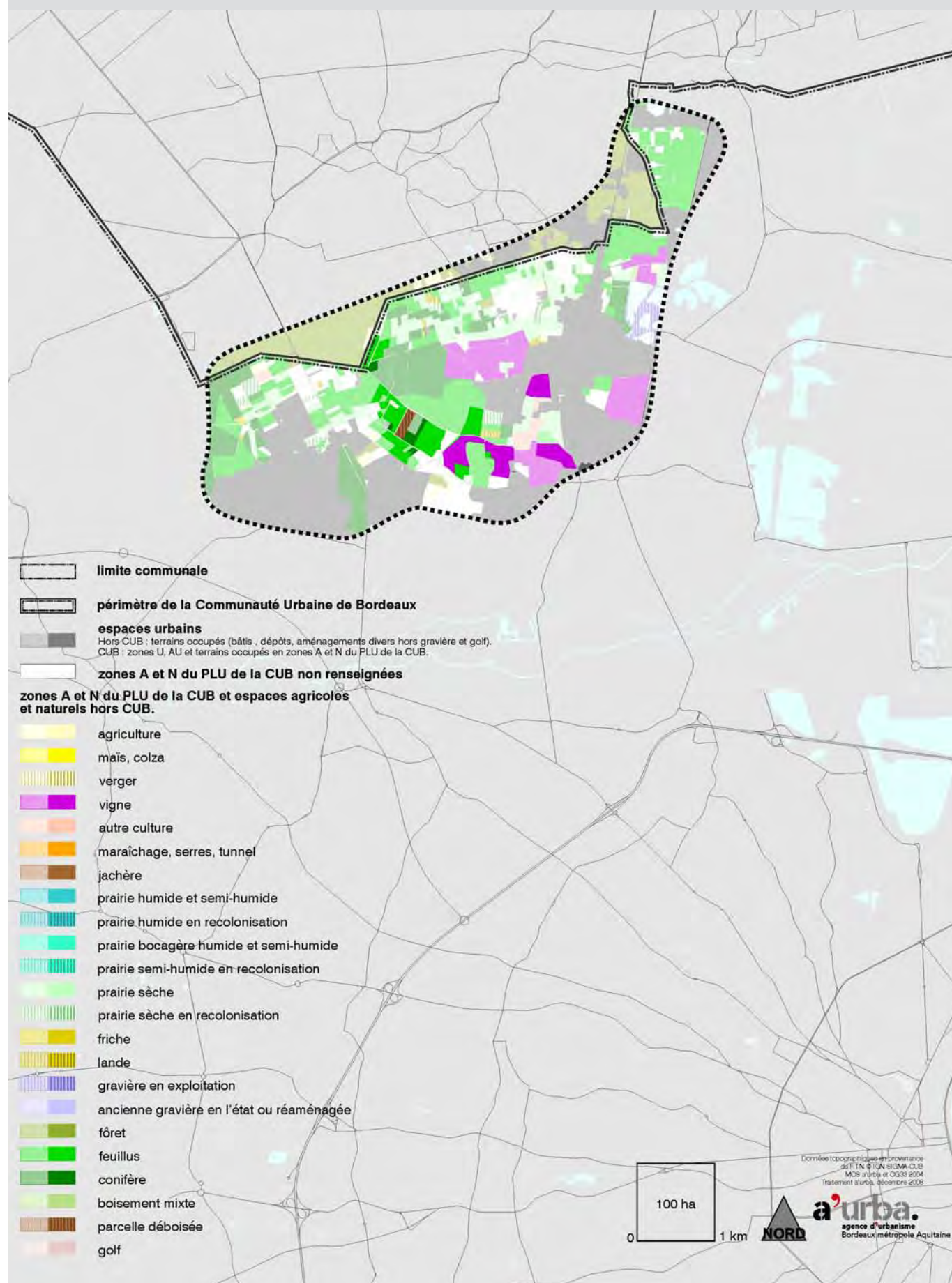
Rapprochement de l'occupation du sol et des périmètres R-123-11-b



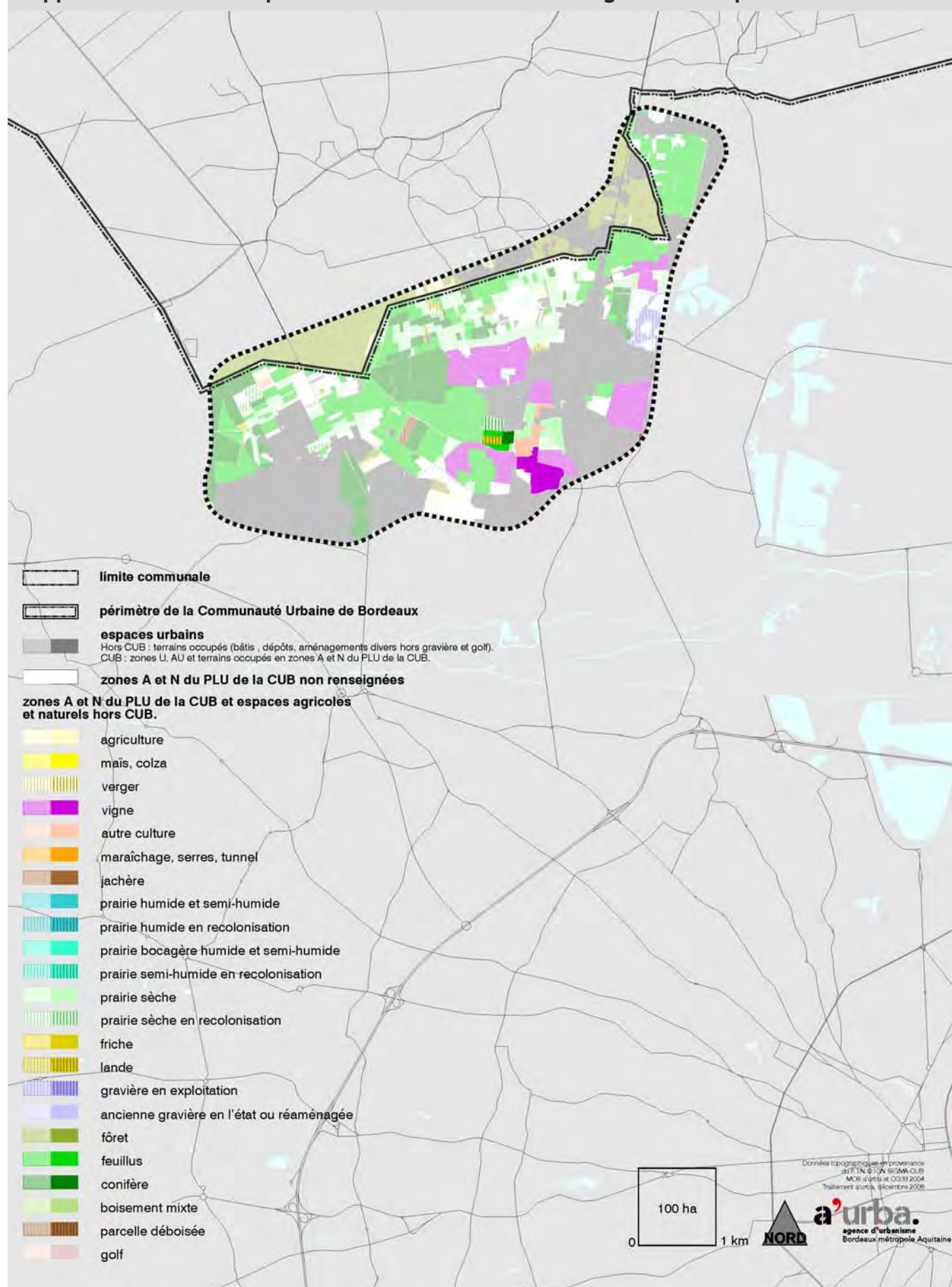
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



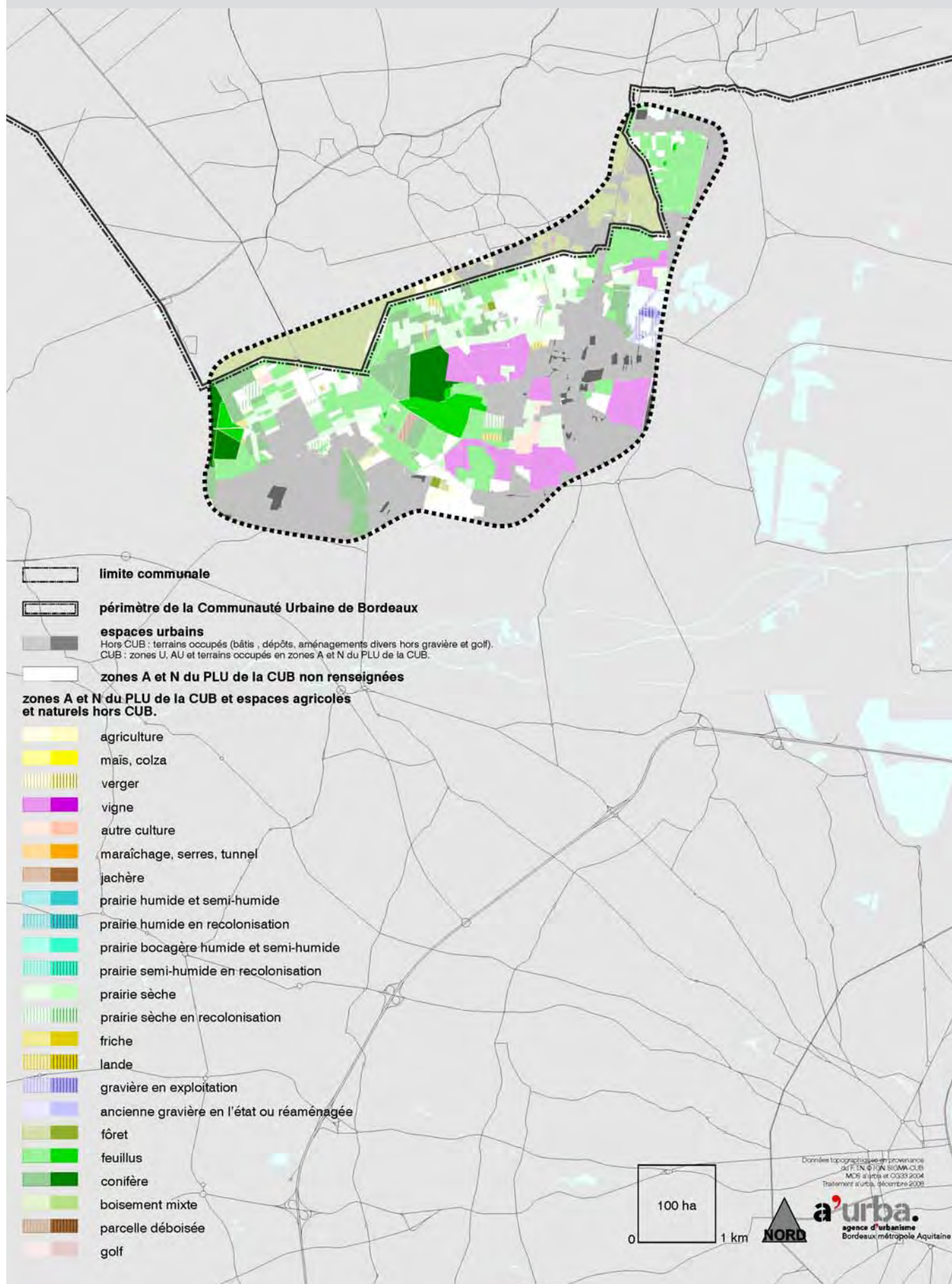
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat



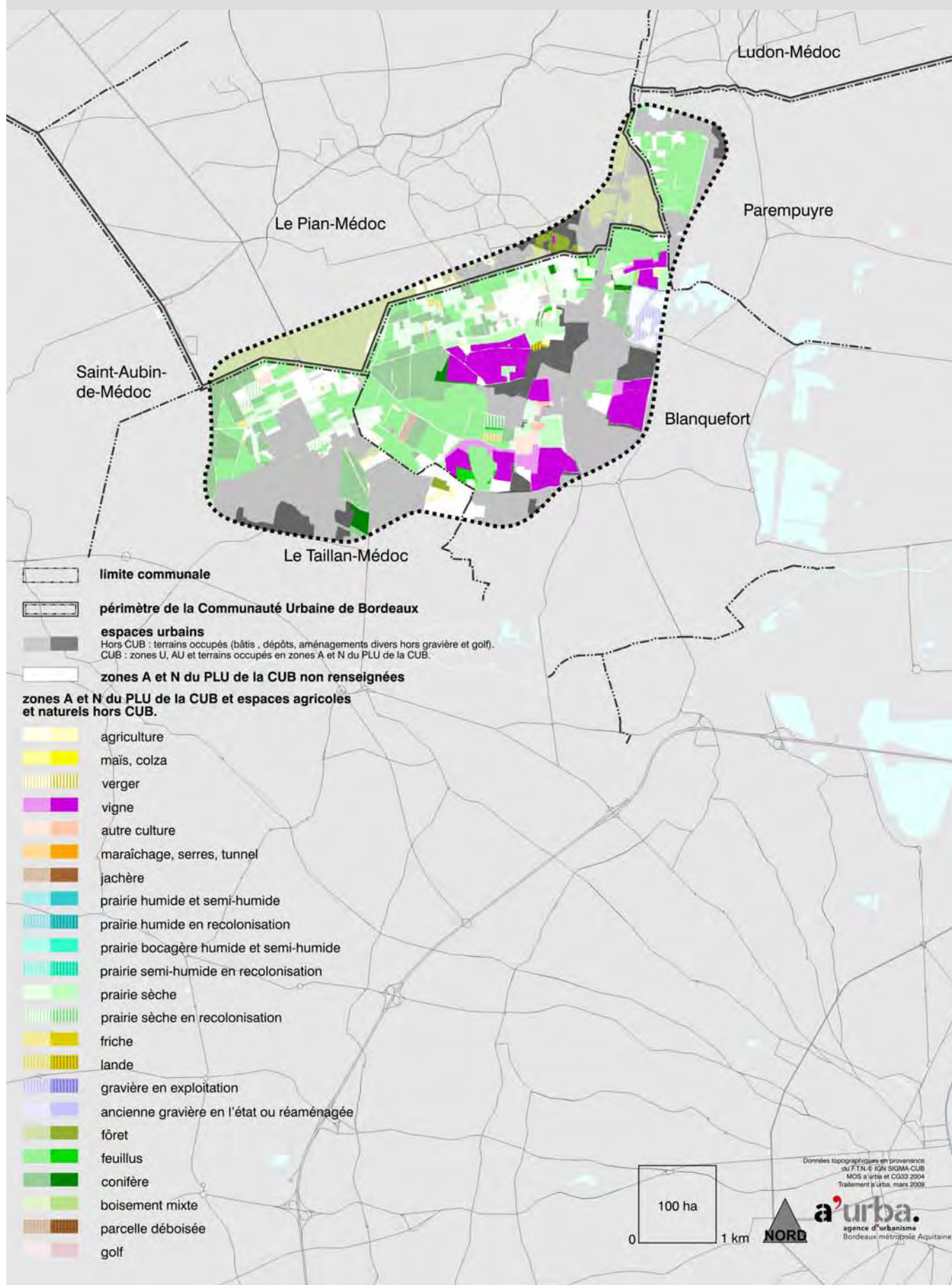
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la région et du département



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes

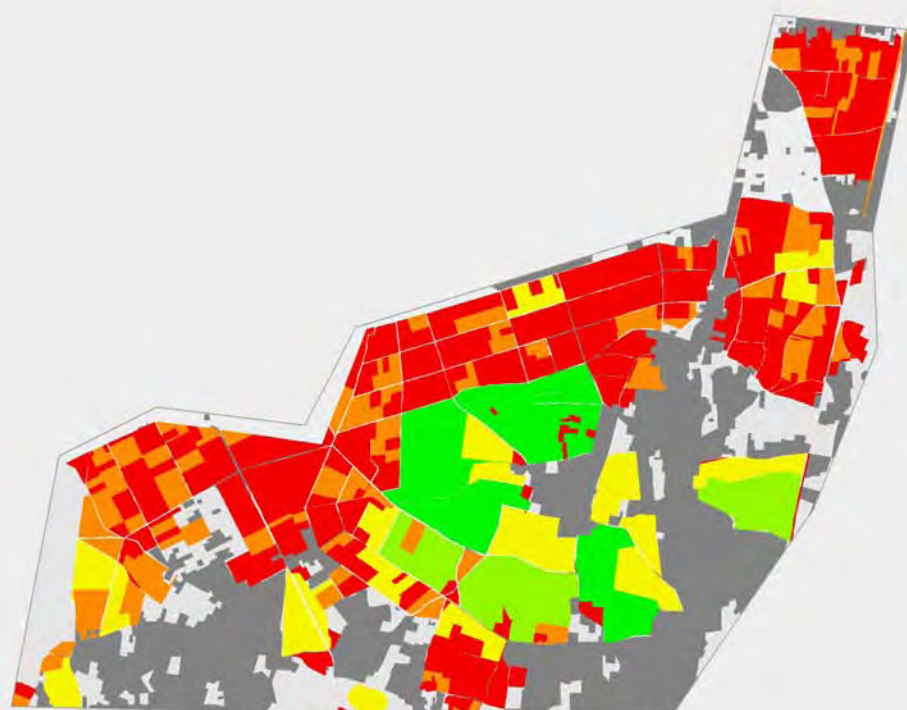


Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	199
	Somme – Surface en hectare	305
	Médiane – Surface en hectare	0,15
N	Nombre – Unité foncière	1349
	Somme – Surface en hectare	791
	Médiane – Surface en hectare	0,4
Total Nombre – Unité foncière		1548
Total Somme – Surface en hectare		1096



Zone 4

Surface en hectare

- - de 1.50
- 1.51 - 5
- 5.1 - 14.
- 14.1 - 31
- 31.1 - 66

Type autoroutier

Emprise urbaine

Parcelles hors secteurs A et N

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
traitement a'urba, 12/2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

La méthodologie déclinée sur le territoire

⇒ Des études fines de la qualité des sols permettraient sans nul doute de mieux cerner les enjeux agricoles sur le secteur. Toute démarche approfondie dans le cadre d'une action de PAEN devra s'appuyer sur ces informations.

En absence de données sur le potentiel agronomique des terres non classées en AOC, toute projection en matière agricole semble sujette à caution.

A titre d'exemple, l'installation d'un agriculteur (autre que céréalier nécessitant de vastes espaces d'un seul tenant) dans une perspective fiable nécessite une approche particulière.

Ainsi, quid de production de niche sur des sols nécessitant de nombreux et coûteux amendements ?

On peut enfin s'interroger sur un simple retour à la sylviculture qui occupa autrefois une partie des terrains sablonneux.

Les travaux de remembrement nécessaires à la maîtrise d'une assiette foncière cohérente ne semblent toutefois pas pouvoir être amortis dans le cadre d'une mise en valeur nécessitant un retour d'investissement dans seulement 50 ans.

Ce secteur ne constitue pas un site bénéficiant d'un potentiel agricole significatif, et ne semble pas a priori devoir être retenu au titre d'une intervention du Conseil Général au travers des PAEN.

Secteur 5 : La sylviculture landaise

- **Natura 2000**
- **Les sites inscrits**
 - Les sites classés
- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**
 - Les espaces naturels sensibles
- **Les ZNIEFF**
 - Les ZICO
- Les espaces naturels majeurs
- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**
 - Les espaces naturels de discontinuités
- Les périmètres de protection contre les risques d'inondations
- **Les périmètres de protection : SEVESO et R123-11b**
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- **Les domanialités de l'Etat**
 - Les domanialités de la Région et du Département
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
 - Les aires d'appellation contrôlée

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description de la zone

Domaine quasi exclusif de la vaste sylvie landaise qui ceint l'ouest de l'aire métropolitaine bordelaise, le secteur est simplement ponctué de quelques clairières agricoles de tailles variables mais globalement significatives (d'une trentaine à plusieurs centaines d'hectares).

La périurbanisation de la CUB et des communes limitrophes (St Jean d'Ilac, Martignas) a gommé les limites franches des bourgs historiques entre espaces naturels et urbains au profit de marges lâches et sans consistance. Cette organisation pose d'ailleurs des problèmes de confrontation des fonctions (économie sylvicole / urbanisation) et de risques naturels (notamment les feux de forêts).

La forêt ne bénéficie que de peu de marque de reconnaissance de la qualité écologique. Elle recèle pourtant des espaces riches et, selon le taux d'humidité des sols, offre une diversité floristique et faunistique souvent méconnue, voire ignorée.

Ainsi :

- seul le chevelu amont de la Jalle de Blanquefort (commune de Saint Médard) bénéficie d'un classement en ZNIEFF.
- le schéma directeur inscrit d'ailleurs la majeure partie du secteur en « espace naturel de discontinuité » où est offerte la possibilité de « créer des équipements privés ou publics à usage sportif ou récréatif à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère du site et participent à une appropriation collective des lieux ».
- les vastes protections prises dans le PLU communautaire en application de l'article L.123-11b, résultent quant à elles d'une simple précaution provisoire en attente d'études sur le bassin amont des sources du Thil et de la Gamarde.

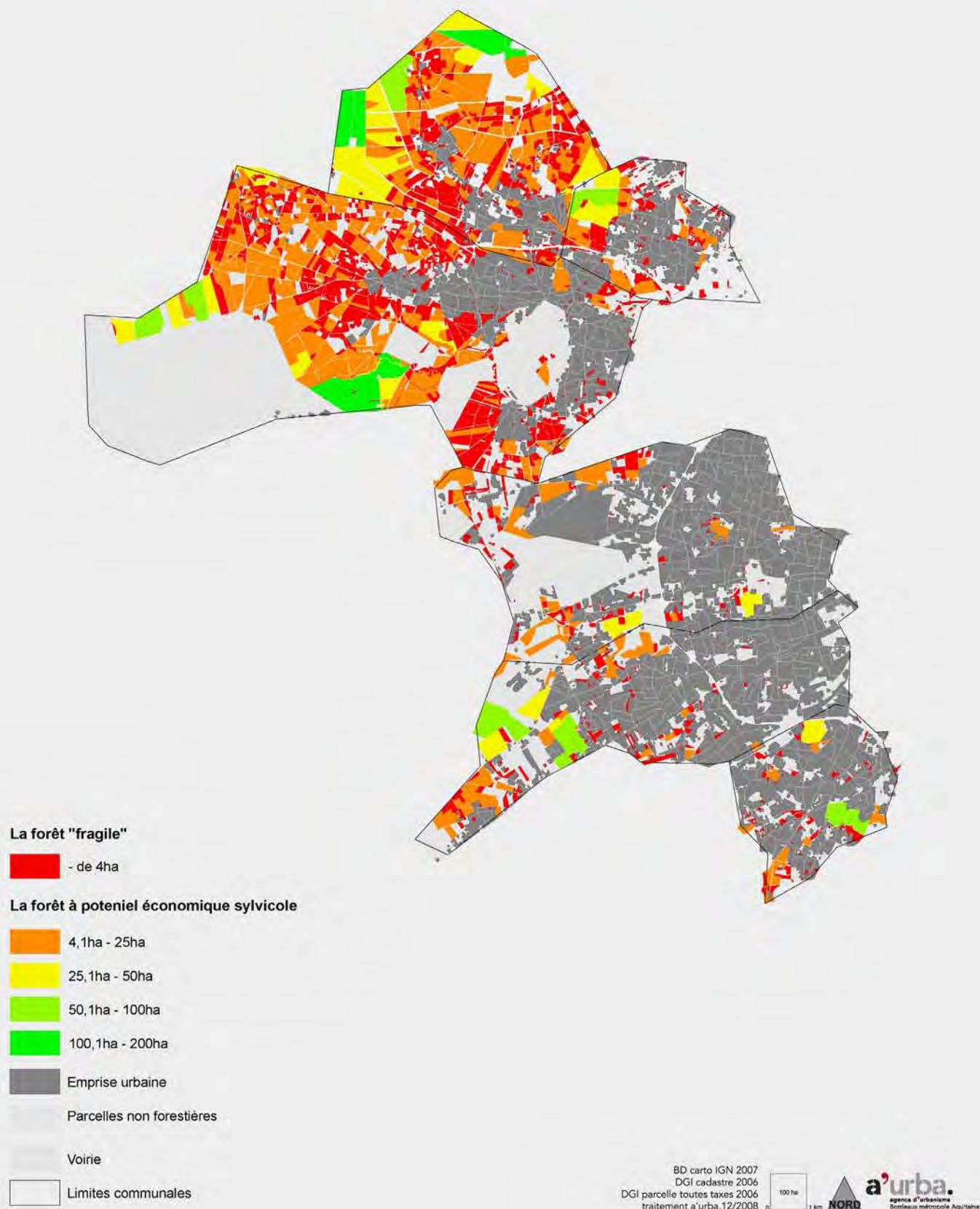
Localement, la forêt se caractérise en outre par un très fort éclatement des unités foncières (voir carte ci-contre) dont une large part est inférieure à 4 hectares, soit le seuil communément admis par les professionnels en deçà duquel l'exploitation forestière n'est pas viable. La taille médiane des unités foncières s'établit à 3 hectares, pour une moyenne de 3,5 hectares.

Considérée à la propriété forestière, soit le regroupement de plusieurs unités foncières appartenant à un même propriétaire (voir carte page 138), la forêt est cependant moins morcelée et plus exploitable dans la mesure où plusieurs unités foncières de moins de 4 hectares peuvent faire l'objet d'une exploitation, et ce même si les conditions ne sont pas optimales du fait des déplacements des machines outils entre les différentes entités.

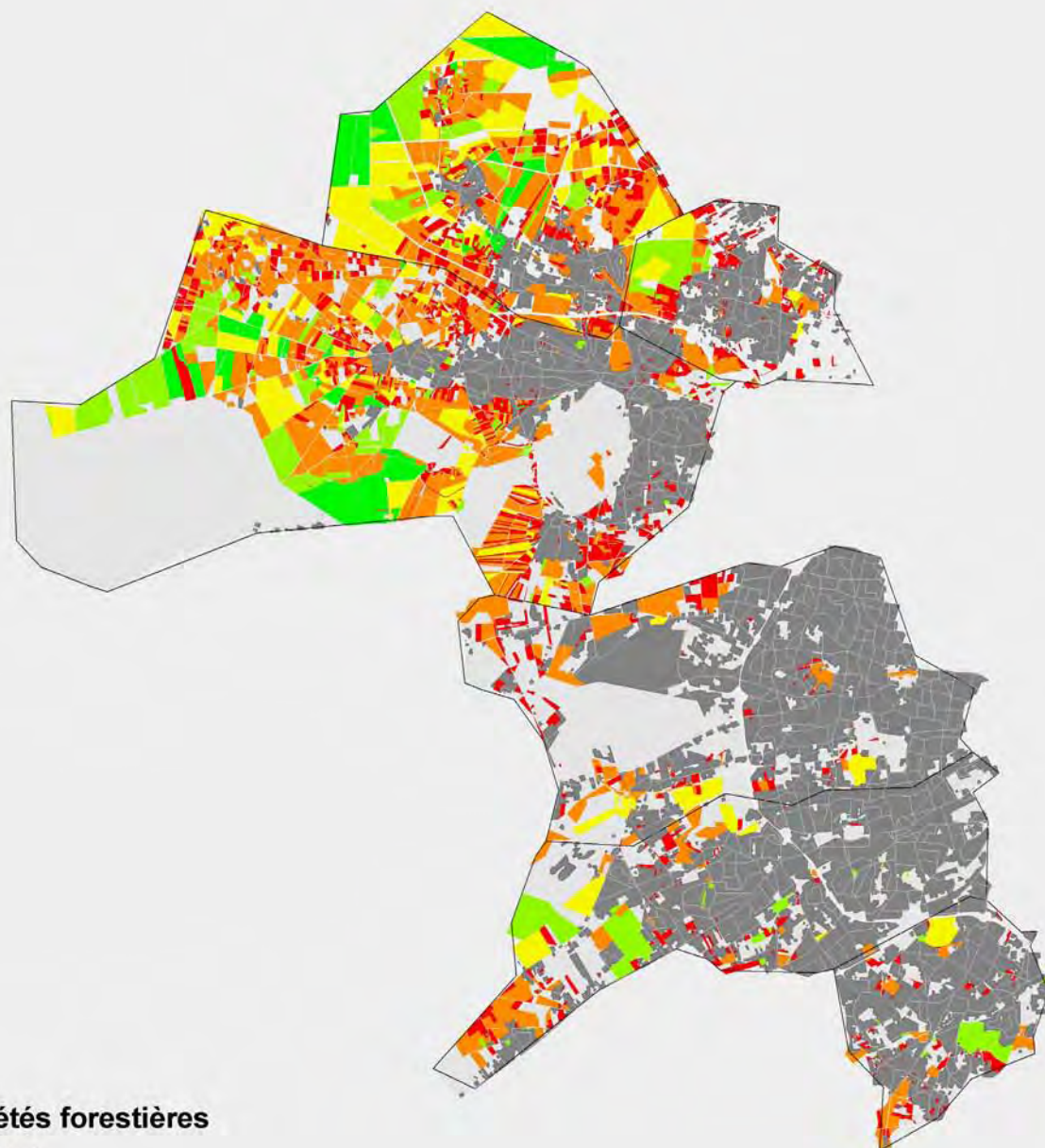
Quelques soient les nuances apportées, une constante se dégage : les plus petites unités foncières et propriétés forestières se situent à l'orée de la zone urbaine et restent en attente de futures extensions des zones constructibles.

⇒ **Or, la pérennisation de la sylviculture périurbaine se joue justement sur les conditions de gestion des marges bâties dans la mesure où elles concentrent une large part des dysfonctionnements dénoncés par les exploitants sylvicoles.**

Surface des unités foncières forestières



Surface des propriétés forestières



Propriétés forestières

- de 4
- 4.1 ha - 25ha
- 25.1ha - 50ha
- 50.1ha - 100
- 100.1ha - 360ha
- Limites communales
- Voirie
- Emprise urbaine
- Parcelles non forestières

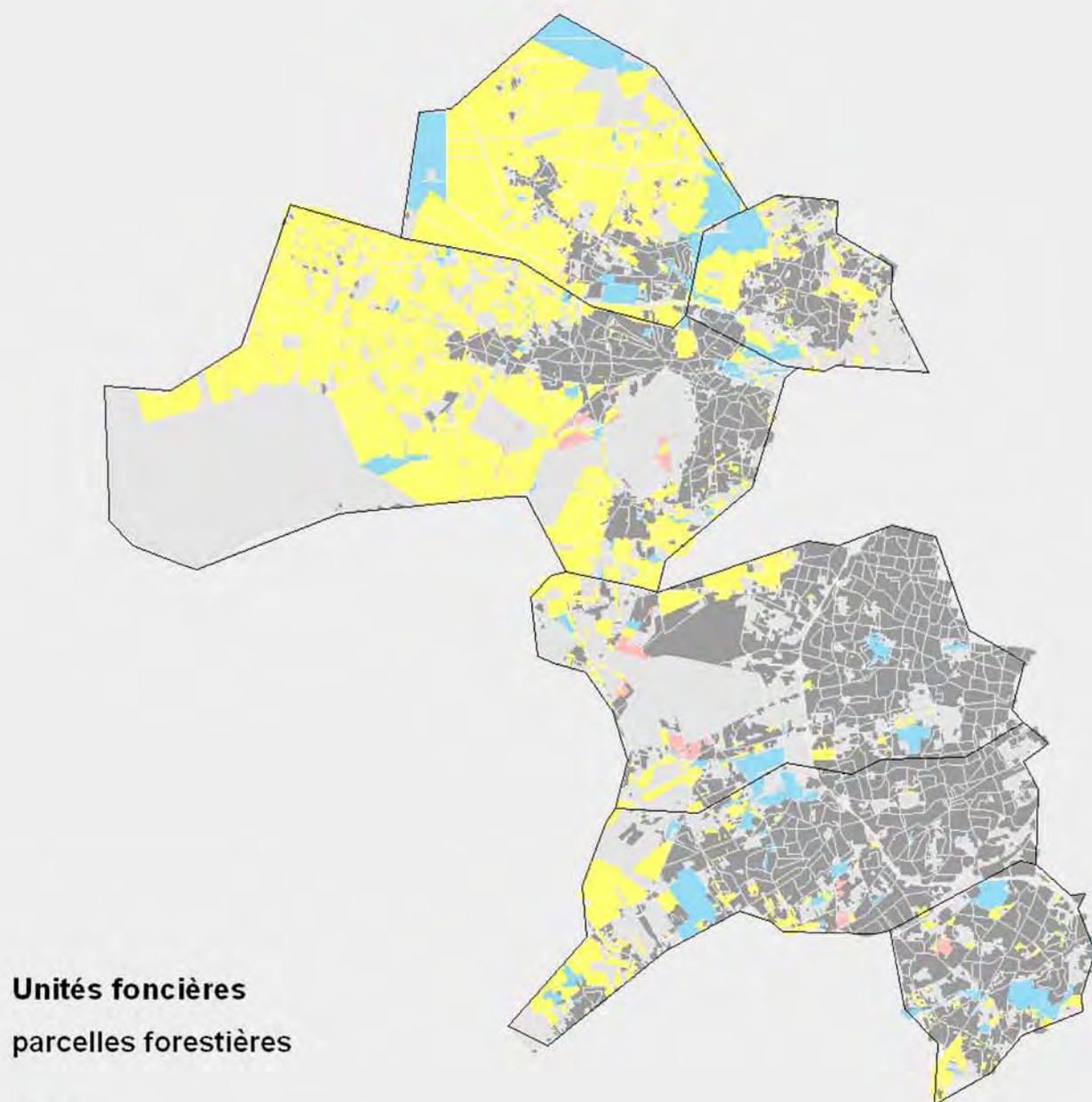
BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
DGI parcelle toutes taxes 2006
traitement a'urba, 12/2008

100 ha
1 km

NORD

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Statut des unités foncières forestières



Unités foncières parcelles forestières

statut

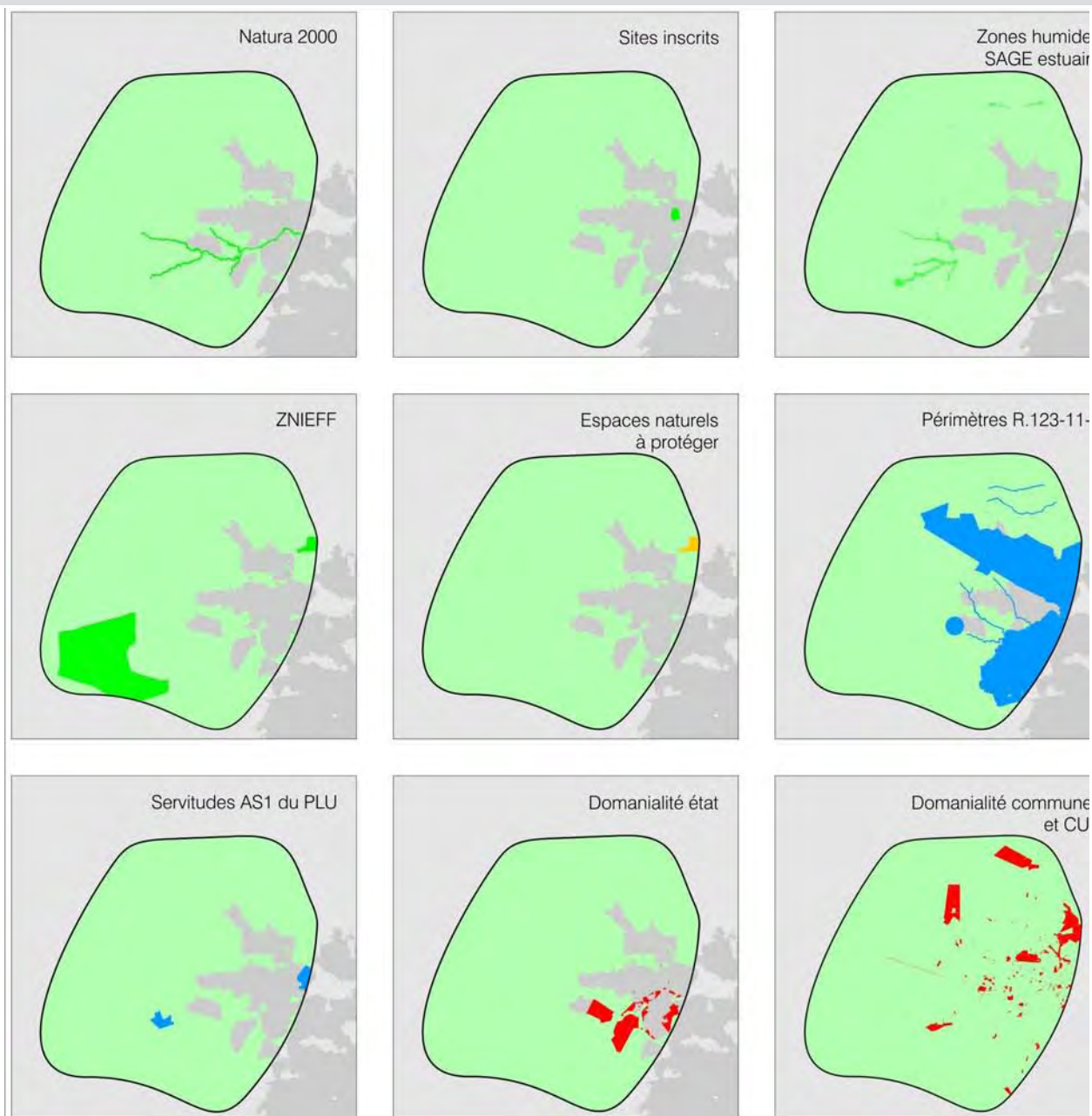
- Etat
- Collectivité
- Propriétaire privé forestier
- Limites communales
- Voirie
- Emprise urbaine
- Parcelles non forestières

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
DGI parcelle toutes taxes 2006
traitement a'urba, 12/2008

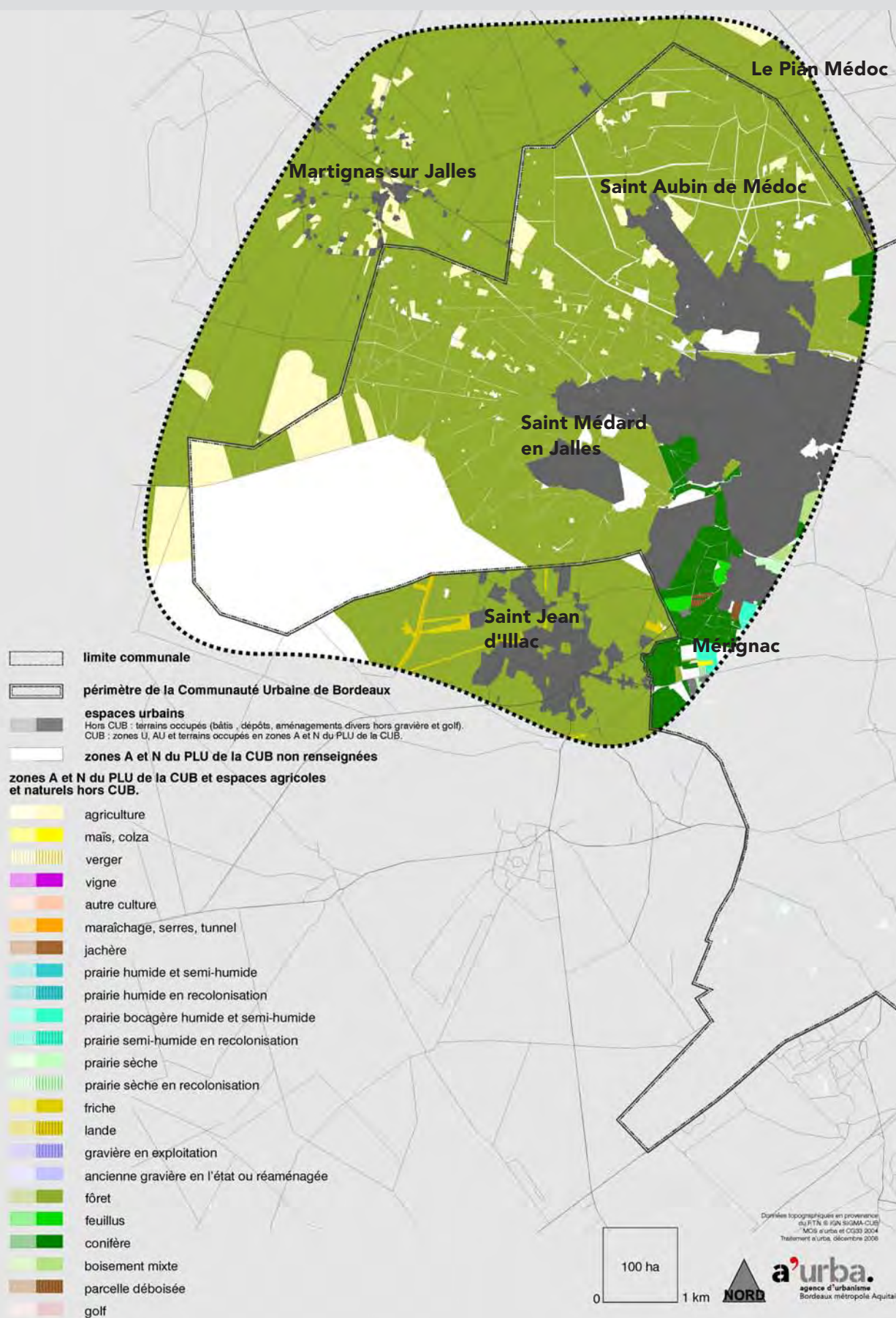


a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

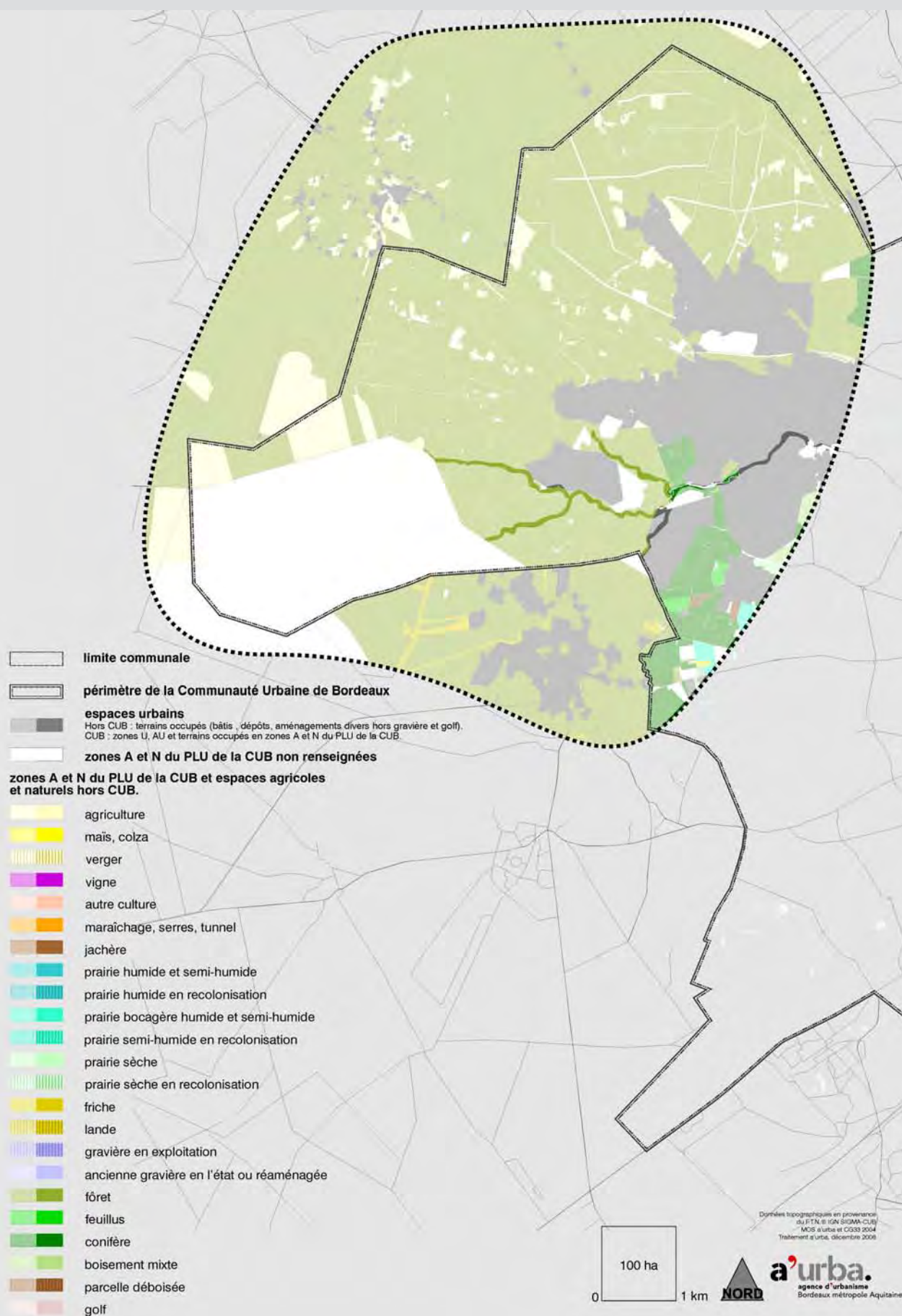
Vignettes de synthèse



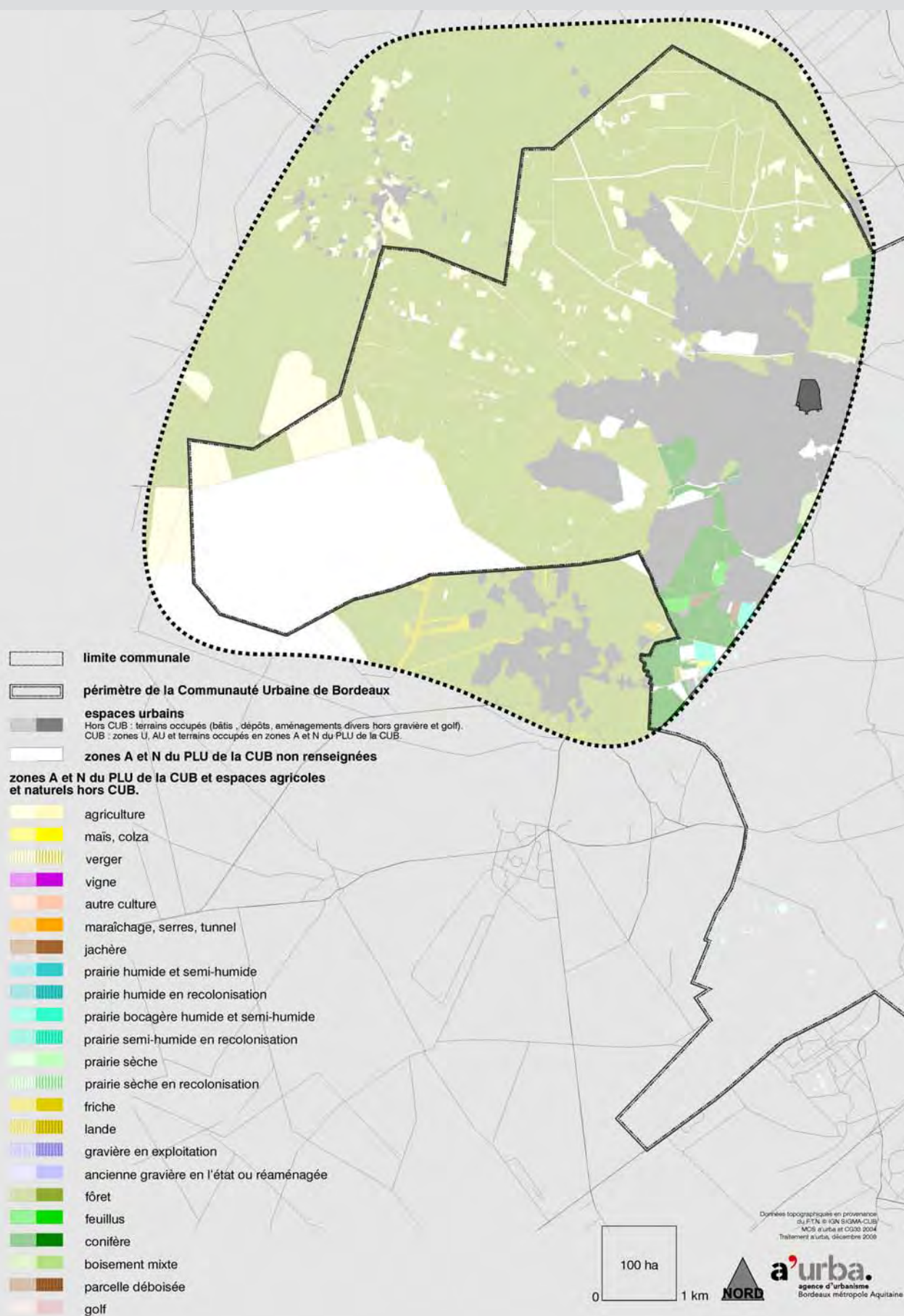
La sylviculture landaise



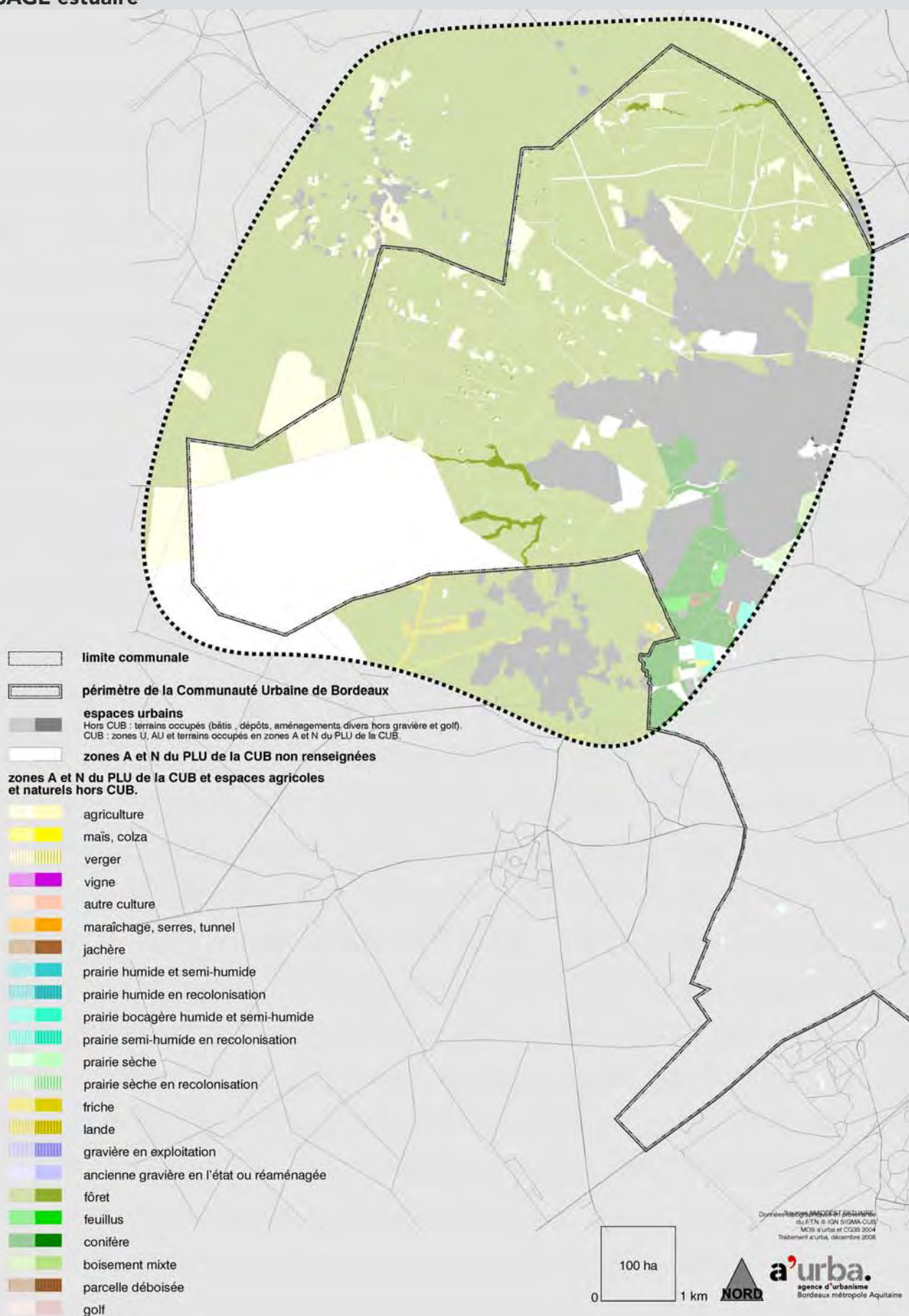
Rapprochement de l'occupation du sol et des zones Natura 2000



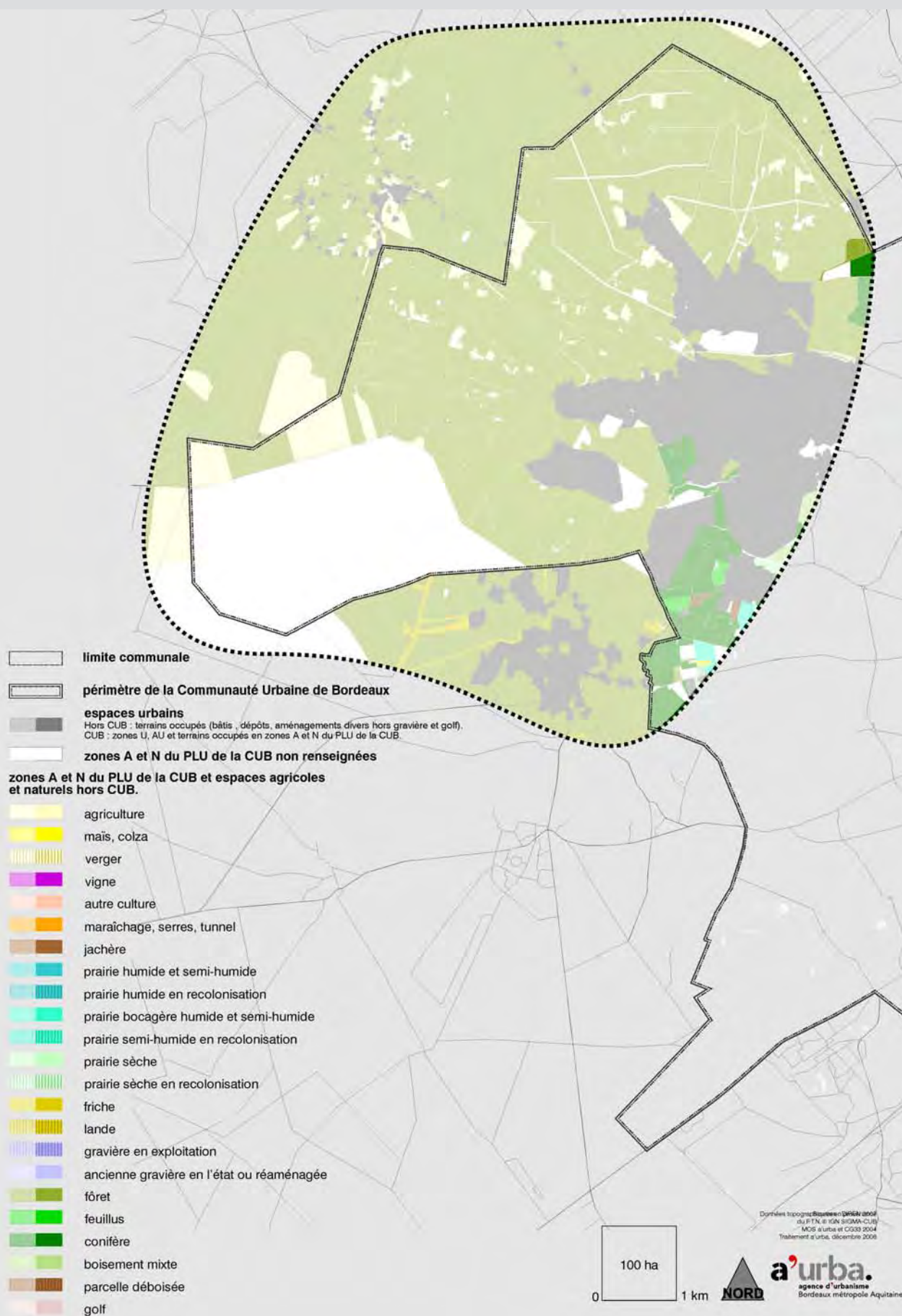
Rapprochement de l'occupation du sol et des sites inscrits



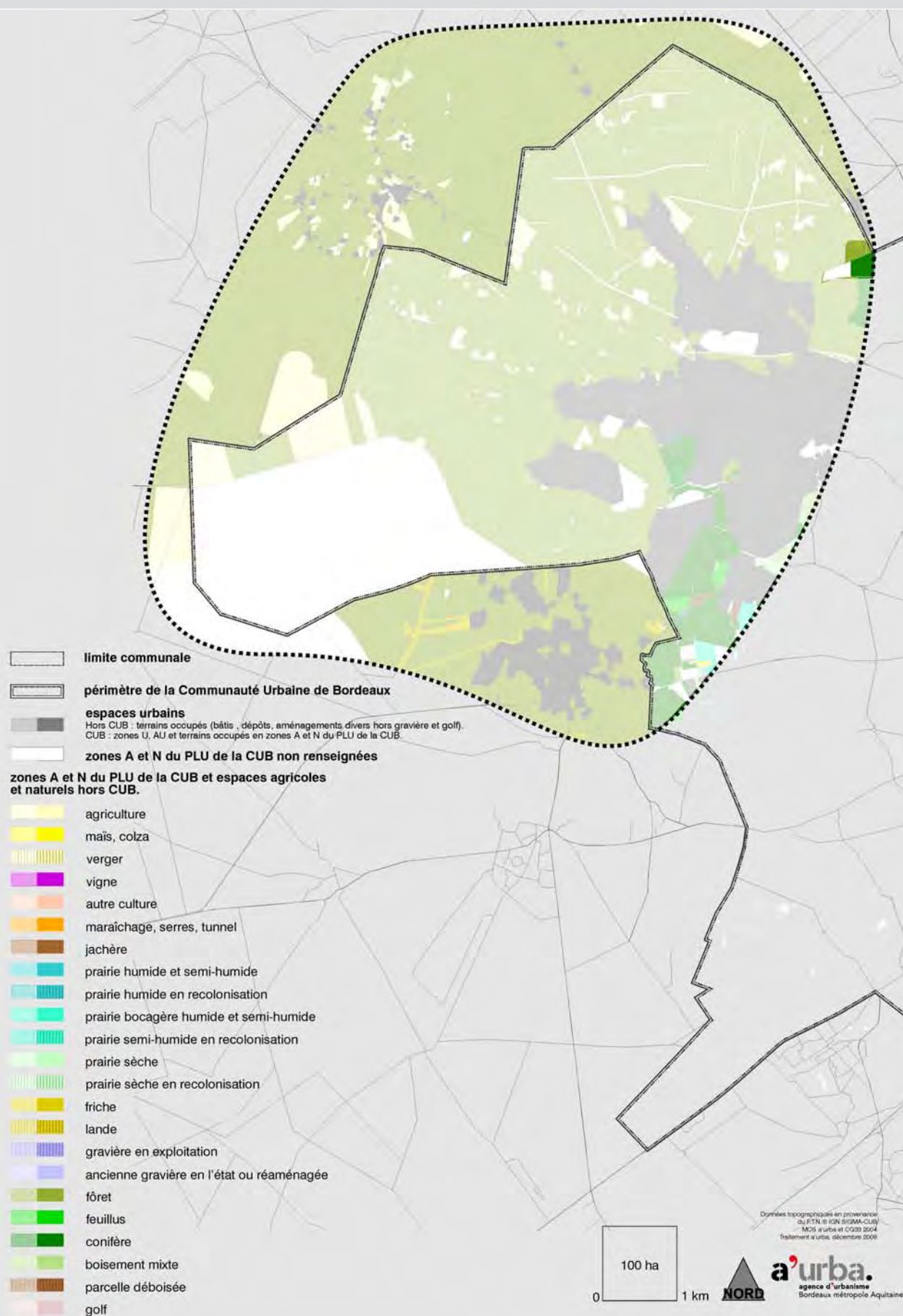
Rapprochement de l'occupation du sol et des données provisoires des zones humides du projet de SAGE estuaire



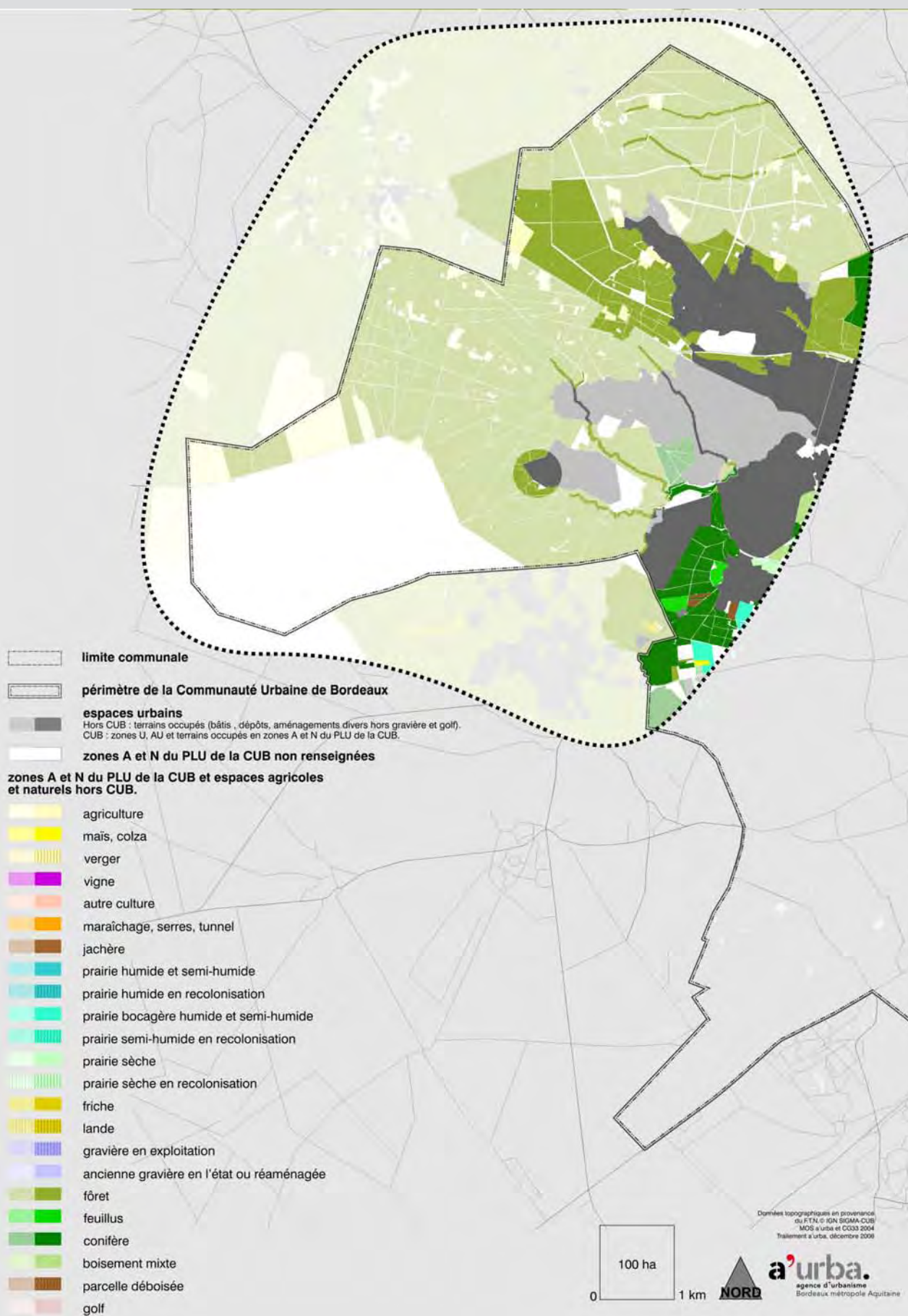
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZNIEFF



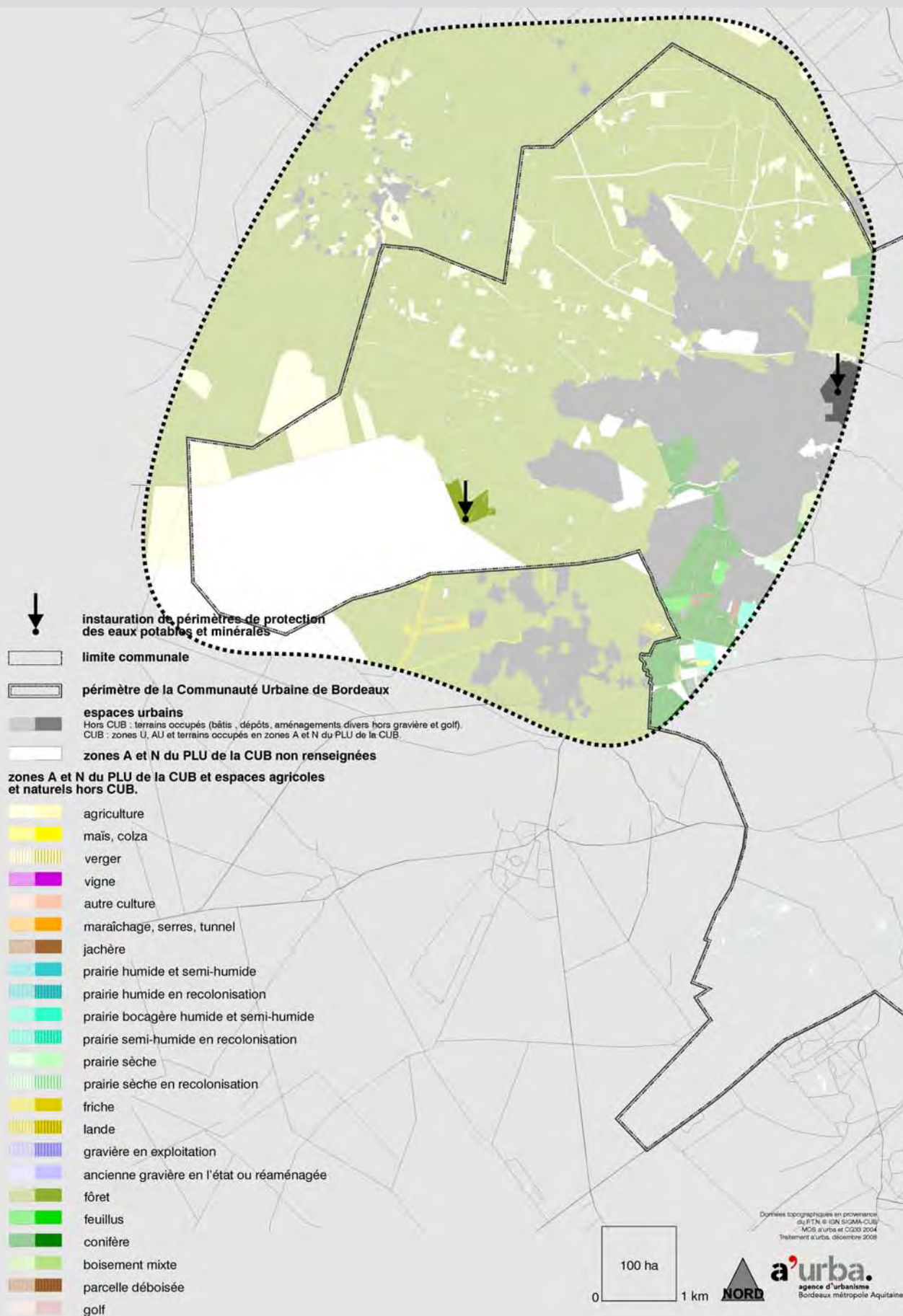
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



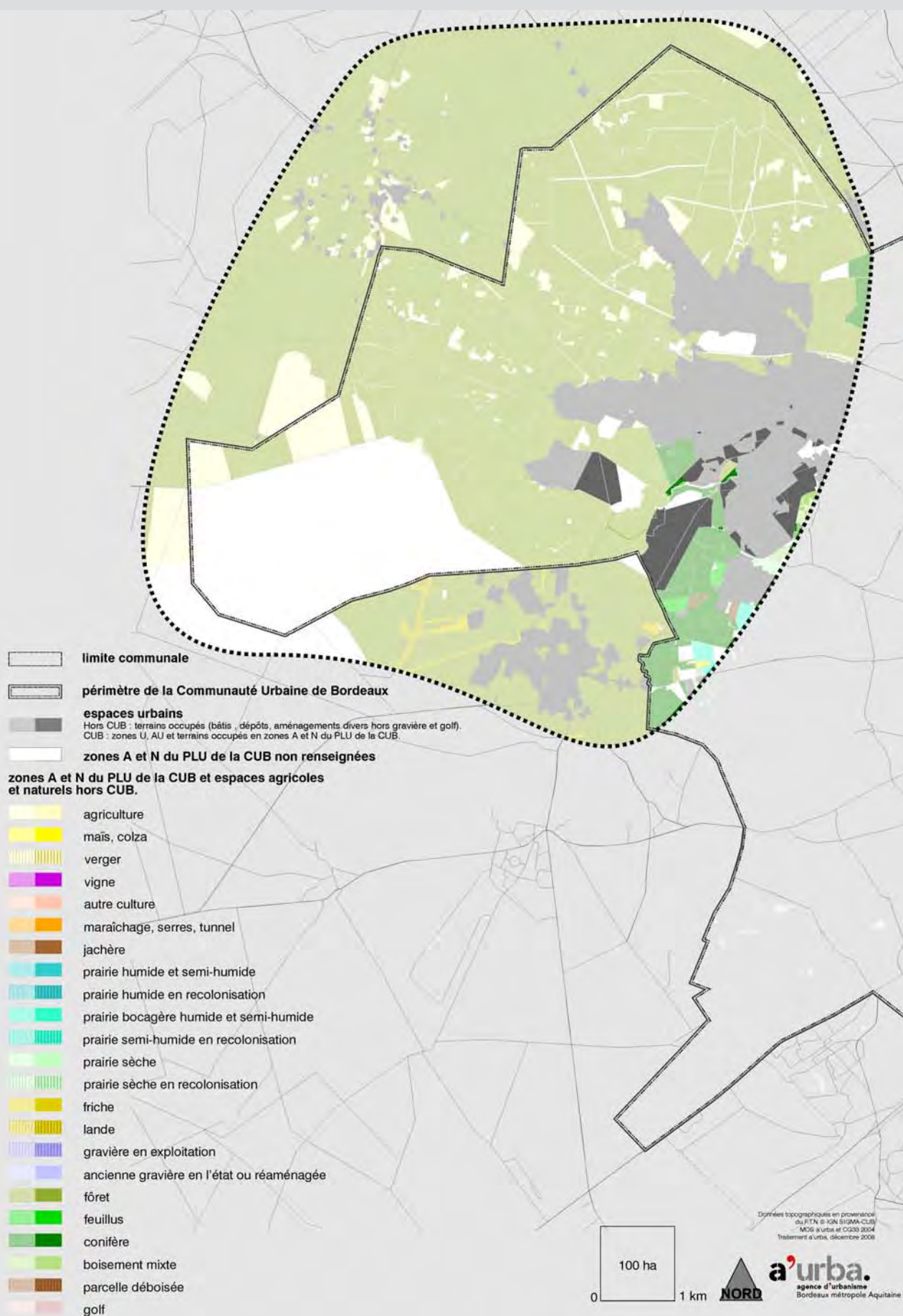
Rapprochement de l'occupation du sol et des périmètres R-123-11-b



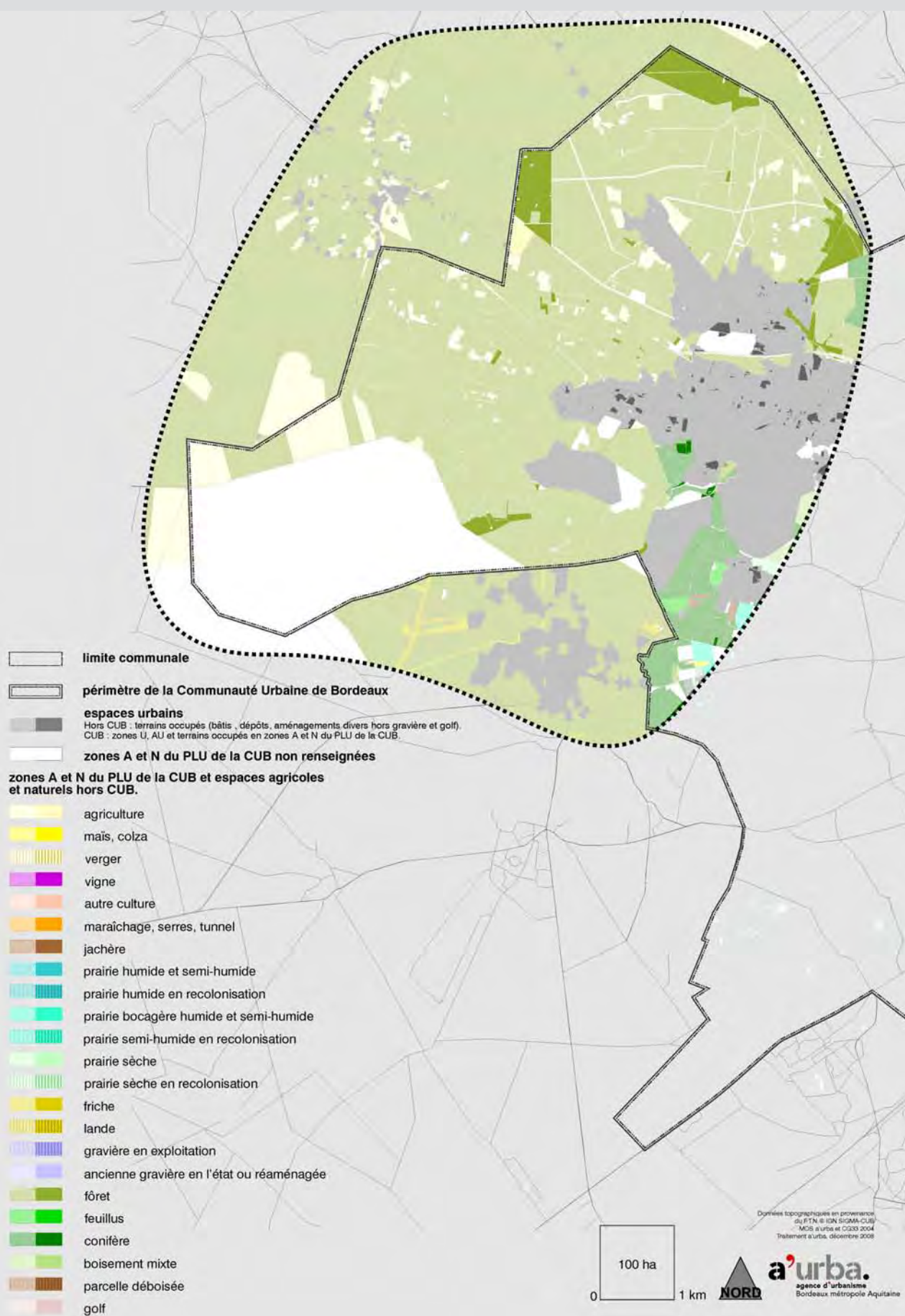
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat

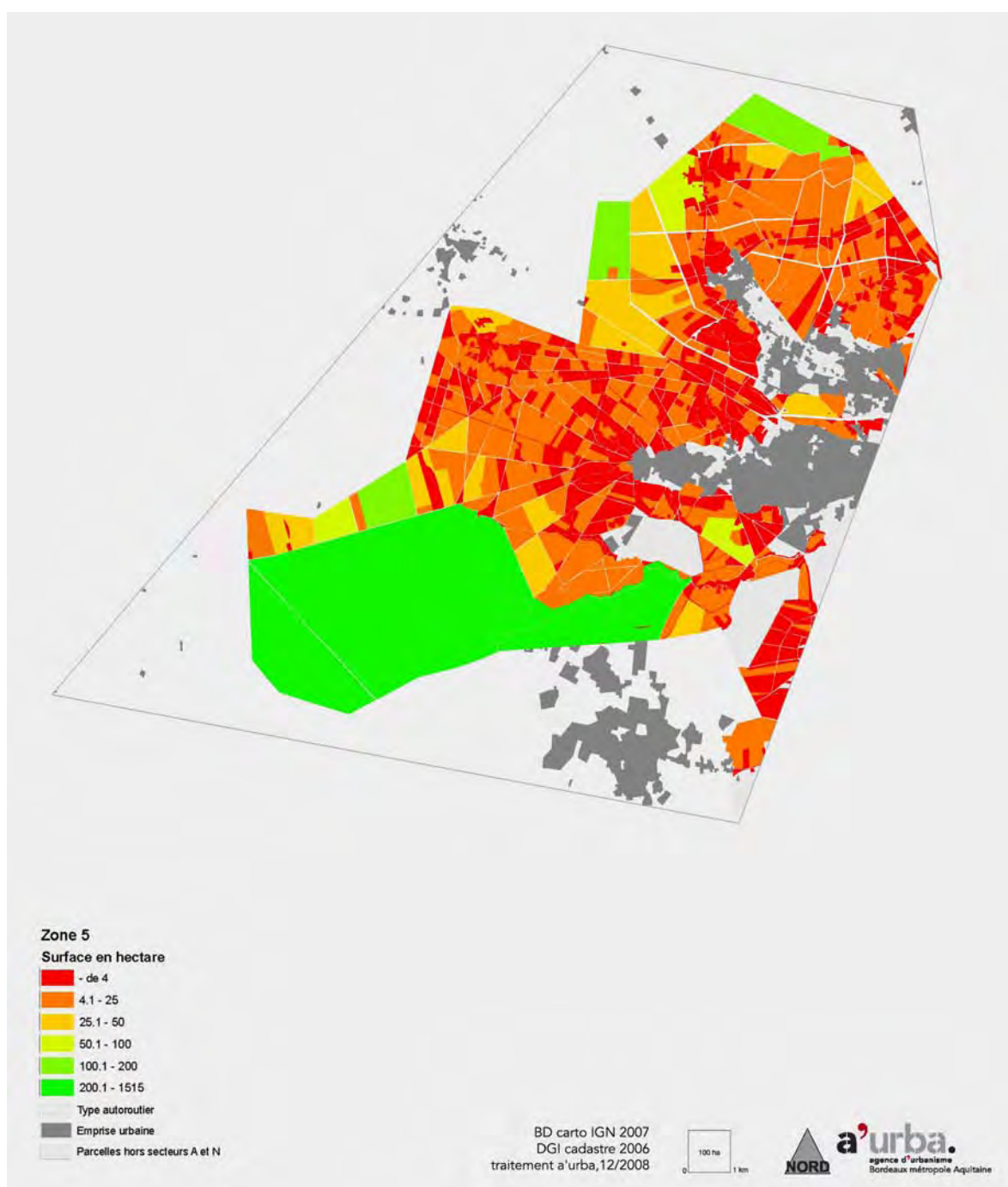


Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
N	Nombre – Unité foncière	2343
	Somme – Surface en hectare	8293
	Médiane – Surface en hectare	3
Total Nombre – Unité foncière		2343
Total Somme – Surface en hectare		8293



La méthodologie déclinée sur le territoire

Bilan

La mise en place d'un PAEN forestier ne semble justifiée que dans un dessein de meilleure partage de l'espace entre les fonctions sylvicoles et urbaines.

Les réunions techniques organisées avec les professionnels associés à la présente étude (en particulier le CRPF) ont permis de mieux cerner les enjeux inhérent à la sylviculture.

Ainsi, dans l'éventualité d'une action menée par le Conseil Général de la Gironde dans le cadre des PAEN, seules les interventions œuvrant à une gestion mieux partagée des marges urbaines semblent nécessaires.

Plusieurs pistes d'intervention peuvent ainsi être évoquées :

La première consiste à faciliter la production ou limiter les contraintes à la production forestière par :

- **l'amélioration ou la restructuration des infrastructures** pour limiter les contraintes des forestiers qui ne peuvent plus stocker leur bois du fait de la disparition des anciennes aires de stockage. Logiquement situées en bord de route, elles ont pour la plupart été artificialisées au fur et à mesure de l'avancée du ruban urbain.

A titre d'exemple, le type d'actions envisageables est de créer de nouvelles pistes dont les caractéristiques techniques permettent d'accueillir les camions de chargement plus profondément dans la forêt.

De nouvelles aires de stockage (environ 500m² chacune) peuvent par ailleurs être établies sur les secteurs périurbains les moins propices à la création de ces nouvelles pistes à gros gabarits⁽¹⁾.

L'objectif de telles actions est de rendre les exploitations plus accessibles et par conséquent de rendre l'exploitation plus pratique.... et par conséquent plus pérenne. En effet, tout exploitant buttant sans cesse sur des difficultés techniques inutiles tend à se décourager et abandonne les parcelles concernées (...en attente de leur urbanisation).

Nota : la constitution de nouvelles pistes peut aussi optimiser la défense contre l'incendie dans la mesure où les dispositifs actuels buttent parfois sur des obstacles urbains (pistes DFCL débouchant en cœur de lotissement par exemple).

- **l'amélioration des structures forestières**, en restructurant le parc forestier de manière à rendre ces espaces économiquement viables et en attribuant l'agrégation des parcelles individuelles à un propriétaire unique. Cette piste est difficile et longue à mettre en place (car elle n'est pas réalisable partout et elle nécessite des enquêtes d'intentions auprès des propriétaires fonciers) mais peut être menée dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier.

1 | Notamment à cause de la nature du terrain (trop humide) ou de difficultés foncières.

La méthodologie déclinée sur le territoire

La seconde consiste à faciliter la cohabitation entre population et producteurs forestiers.

Ceci est réalisable soit :

- **par de la sensibilisation au grand public sur l'action forestière**, grâce à des actions ciblées de communication dont il convient de valider le contenu et la pertinence légale dans le cadre d'un PAEN.

- **par une stratégie foncière des collectivités en utilisant le droit de préemption inhérent à la mise en place d'un PAEN en espace agro-sylvicole.**

Ainsi, les collectivités ayant intérêt à établir une limite physique à l'urbanisation, peuvent préempter (soit directement ou par délégation selon le cas) les lisières les plus stratégiques afin de constituer des secteurs non bâtis à terme.

Ces sites peuvent par la suite être ouverts au publics dans le cadre de parc aménagés (parcours sportifs ou autres....) d'intérêt local ou plus simplement de forêts encore soumises à l'exploitation⁽¹⁾ mais sécurisées pour la libre déambulation des citoyens.

Selon les secteurs, ce dessein ne doit pas être considéré comme la limite définitive de la ville pour les cinquante prochaines années, mais plutôt comme un organisation de l'espace alternant par exemple de façon circulaire des espaces bâtis et des zones naturelles devenues in fine intra urbaines au fur et à mesure de l'avancée de l'agglomération sous la pression des générations futures.

⇒ **Reste que ce type de projet ne constitue pas un objectif assigné à l'outil PAEN et doit trouver des solutions alternatives de mise en oeuvre.**

1 | Reste à trouver un gestionnaire sylviculteur pour ces espaces..

**Secteur 6 : La coulée verte de Pessac-Mérignac
(partie Ouest extra rocade)**

- Natura 2000
- Les sites inscrits
- Les sites classés
- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**
- Les espaces naturels sensibles
- Les ZNIEFF
- Les ZICO

- Les espaces naturels majeurs
- Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères
- Les espaces naturels de discontinuités

- Les périmètres de protection contre les risques d'inondations
- Les périmètres de protection : SEVESO et R.123-11b du PLU
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- **Les domanialités de l'Etat**
- **Les domanialités de la Région et du Département**
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
- Les aires d'appellation contrôlée

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description de la zone

Schématiquement, ce secteur peut être considéré comme relevant des problématiques abordées sur les « prémices du Médoc viticoles » et « la sylviculture landaise ». Il s'agit d'un espace pour partie en déshérence et alternant de nombreuses friches naturelles et une avancée urbaine tantôt organisée (opérations d'ensemble), tantôt plus informelle à l'image du secteur de Courtilas et environs.

Outre quelques propriétés forestières tenues par les communes et la CUB (forêt du Bourgaillh), la majeure partie du massif est aux mains d'une multitude de petits propriétaires avec les conséquences déjà évoquées plus haut sur l'absence de viabilité économique de l'ensemble.

Trois exploitations agricoles d'une taille significative occupent cependant de larges pans de territoire.

Elles sont organisées selon une mode éclatée au gré des propriétés qu'elles possèdent en propre ou qu'elles louent sur les communes de Mérignac et Pessac.

Elles sont principalement dédiées à l'élevage (2 laitières et 1 de bovins-viande) et cultures de soutien (fourrage pour le bétail, etc...).

L'une d'entre elles est la plus importante exploitation agricole recensée sur le territoire de la CUB.

Reliquat de l'ancienne coulée verte du SDAU de l'aire métropolitaine approuvé en 1975, ce territoire, que d'aucun peut considérer comme banal, ne fait l'objet d'aucune disposition de protection et de mise en valeur particulière excepté son classement en espace naturel de discontinuité au schéma directeur.

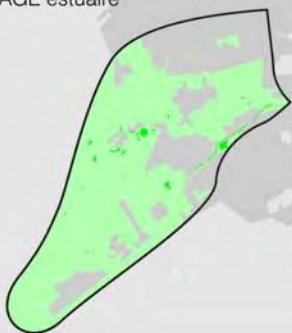
Compte tenu de la pression urbaine très forte exercée sur le secteur, la Communauté Urbaine de Bordeaux mène actuellement une étude sur la préservation et mise en valeur des espaces agricoles et naturels encore viables.

L'objectif de cette étude vise à déterminer la pérennité des exploitations agricoles encore présentes sur ce périmètre et d'évaluer la compatibilité entre les projets des agriculteurs et les ambitions d'aménagement et de préservation portées par la collectivité.

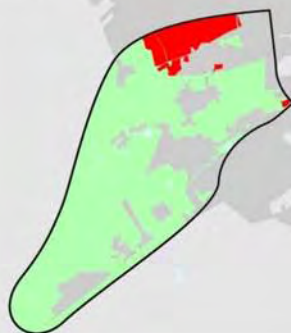
L'étude de terrain réalisée par la chambre d'agriculture démontre que les exploitations de cette zone bénéficient d'une stabilité économique, se traduisant ainsi par des intentions de développement et d'extension spatiale. Or, les exploitants se retrouvent bloqués face au manque de terres agricoles et au caractère précaire des nombreux baux dont ils bénéficient (une large part relève ainsi du simple contrat verbal).

Vignettes de synthèse

Zones humides
SAGE estuaire



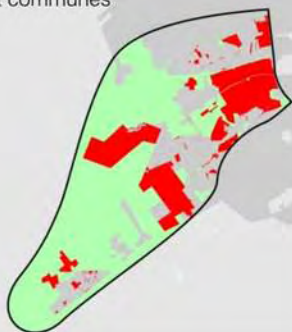
Domanialité état



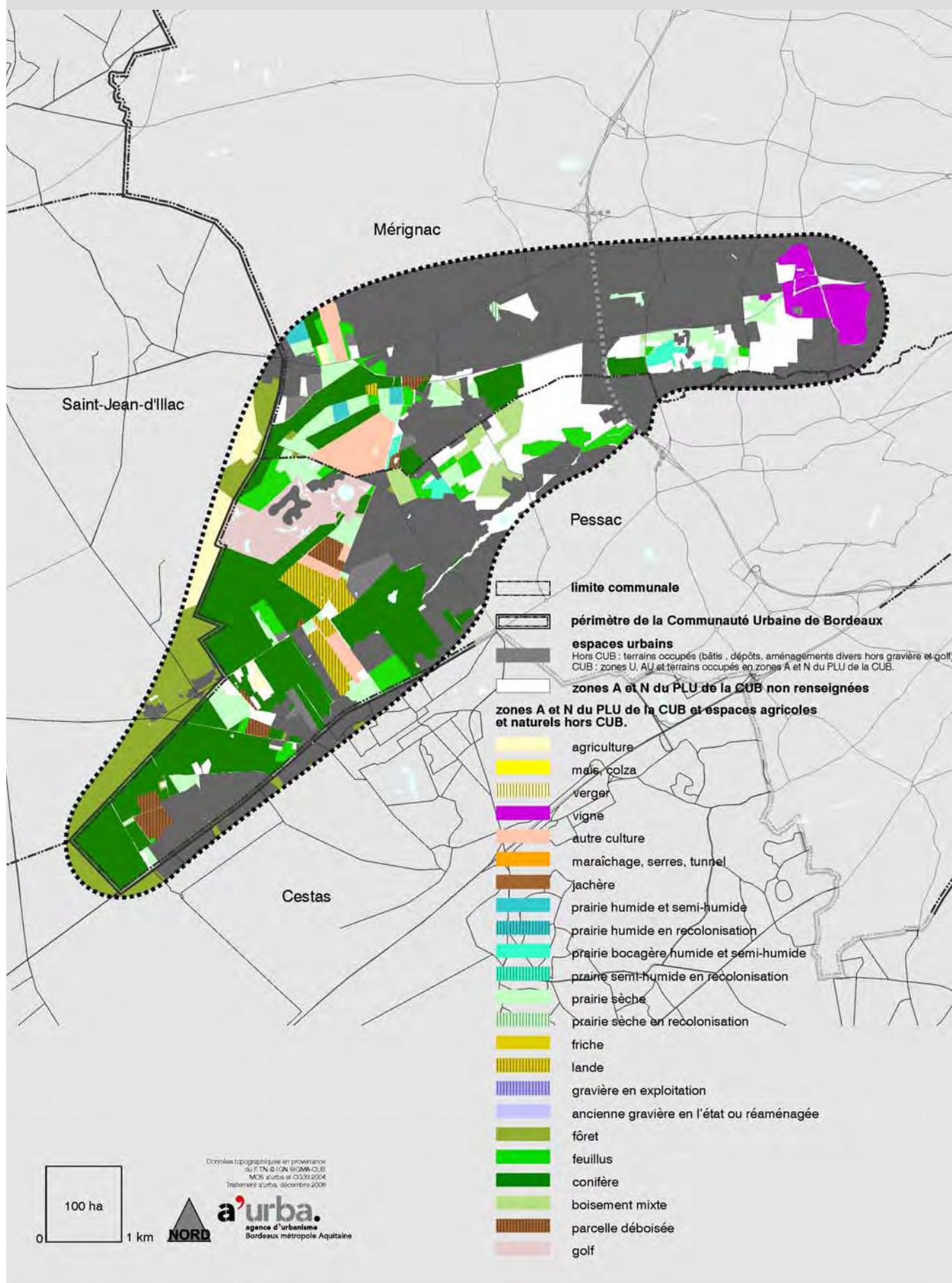
Domanialité région
et département



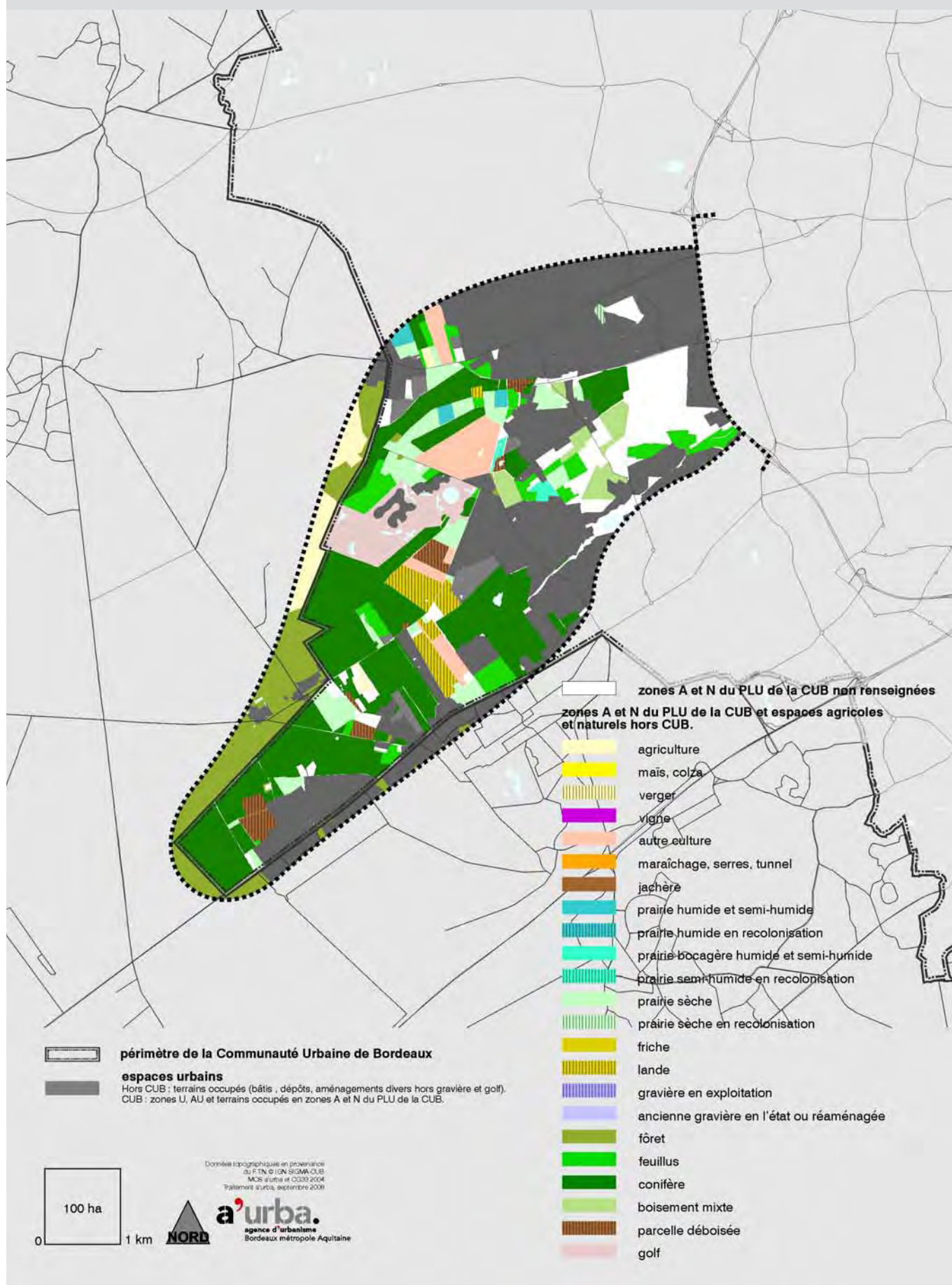
Domanialité CUB
et communes



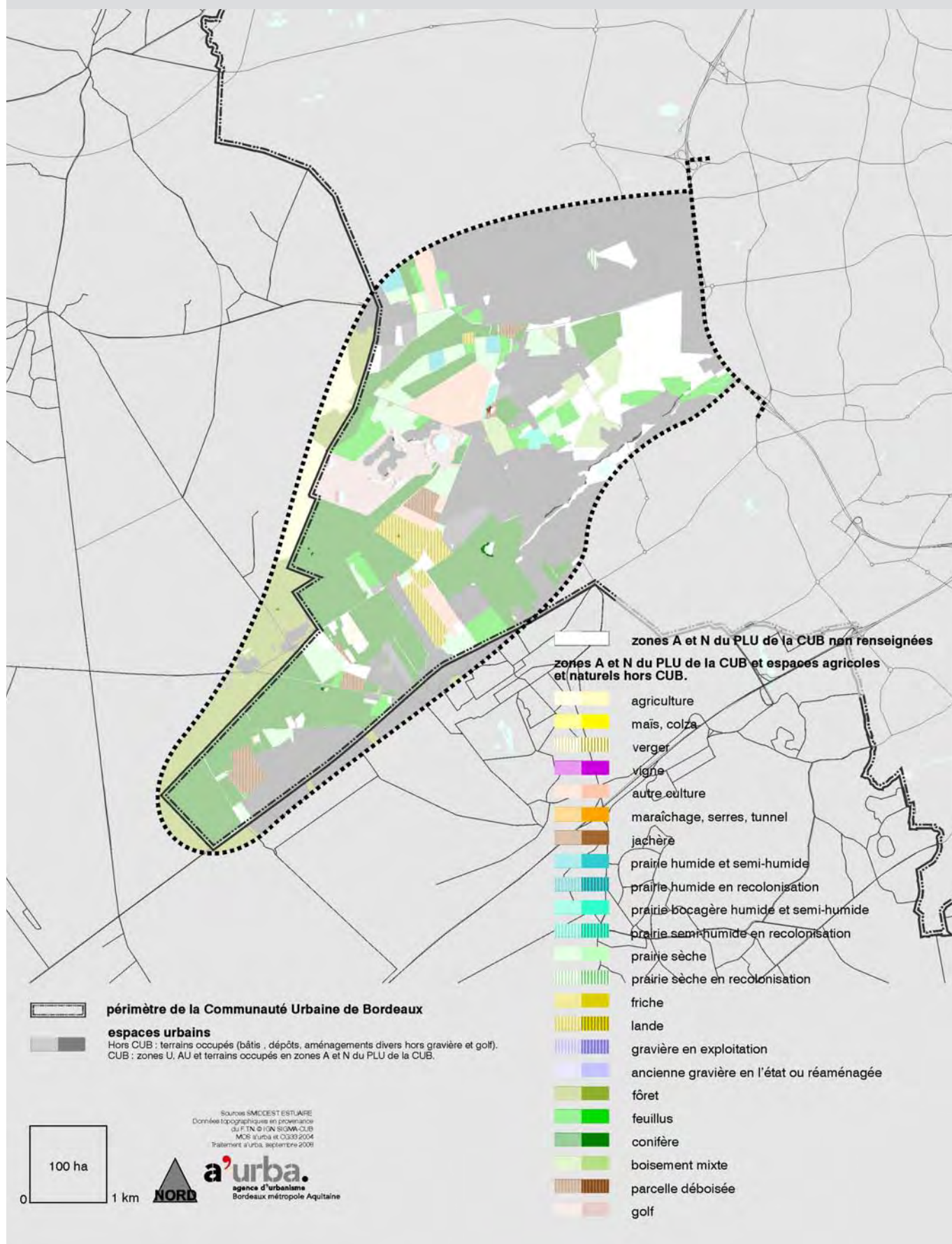
Pessac-Mérignac



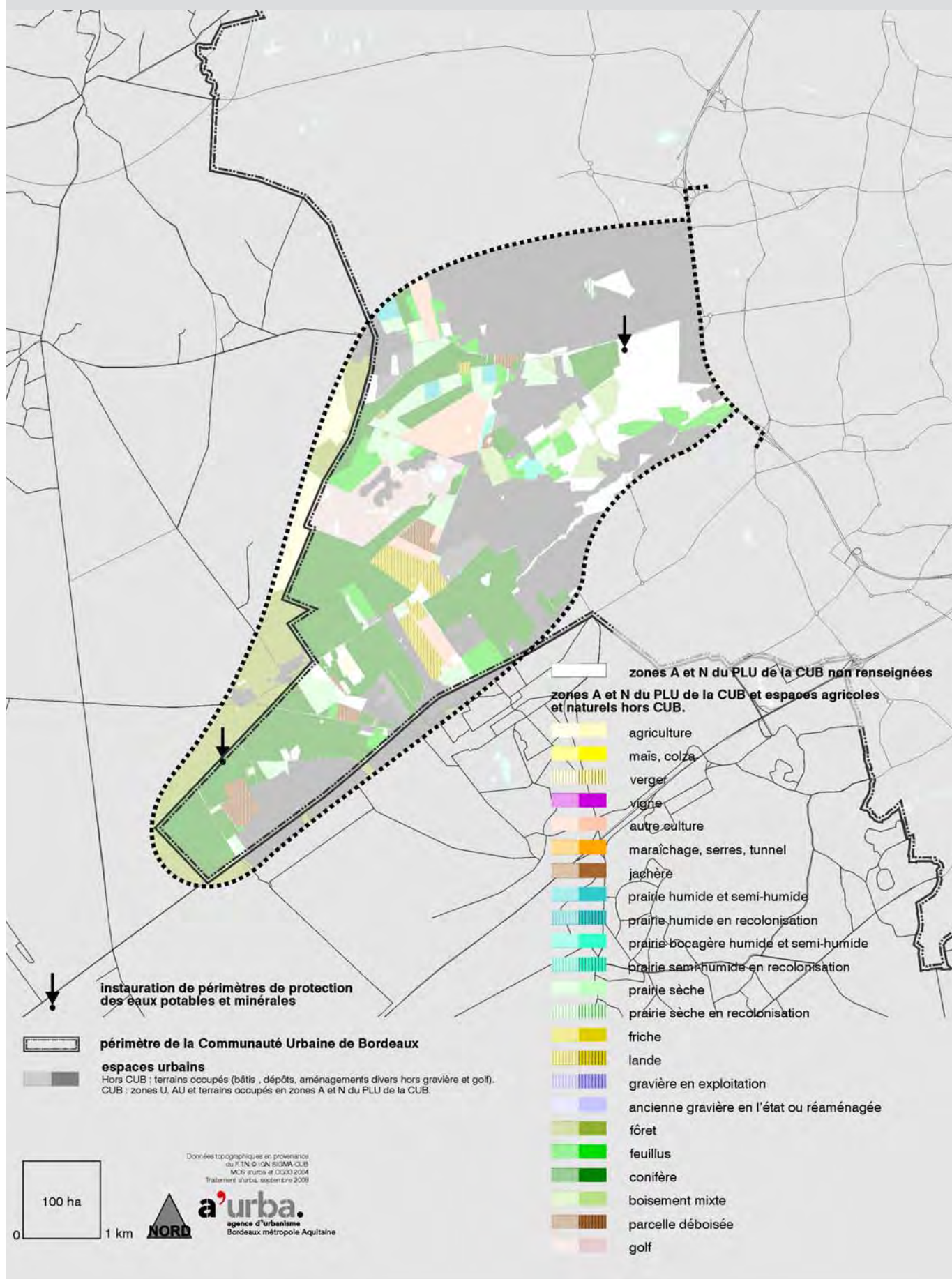
Pessac-Mérignac Ouest



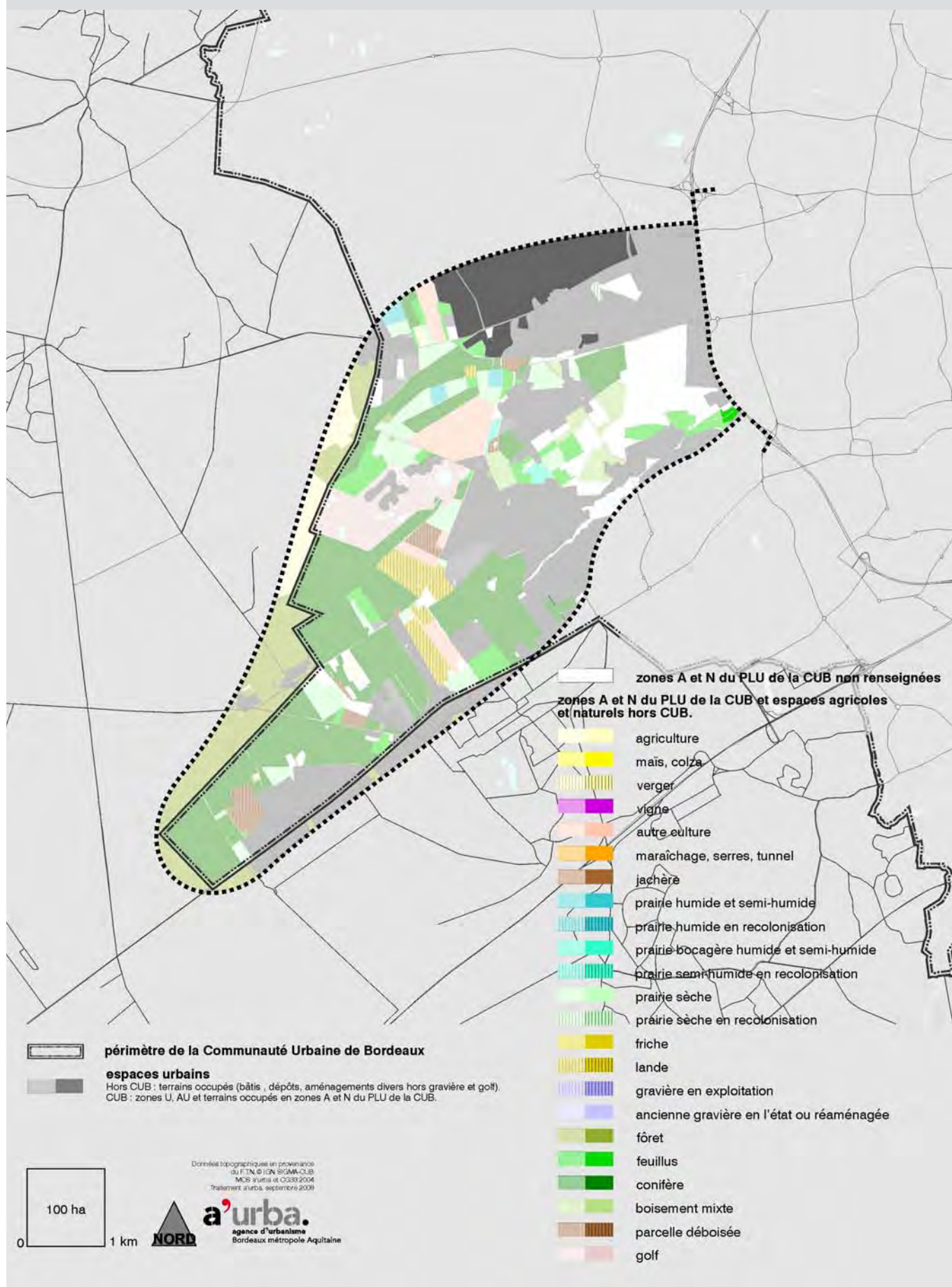
Rapprochement de l'occupation du sol et des données provisoires des zones humides du projet de SAGE estuaire



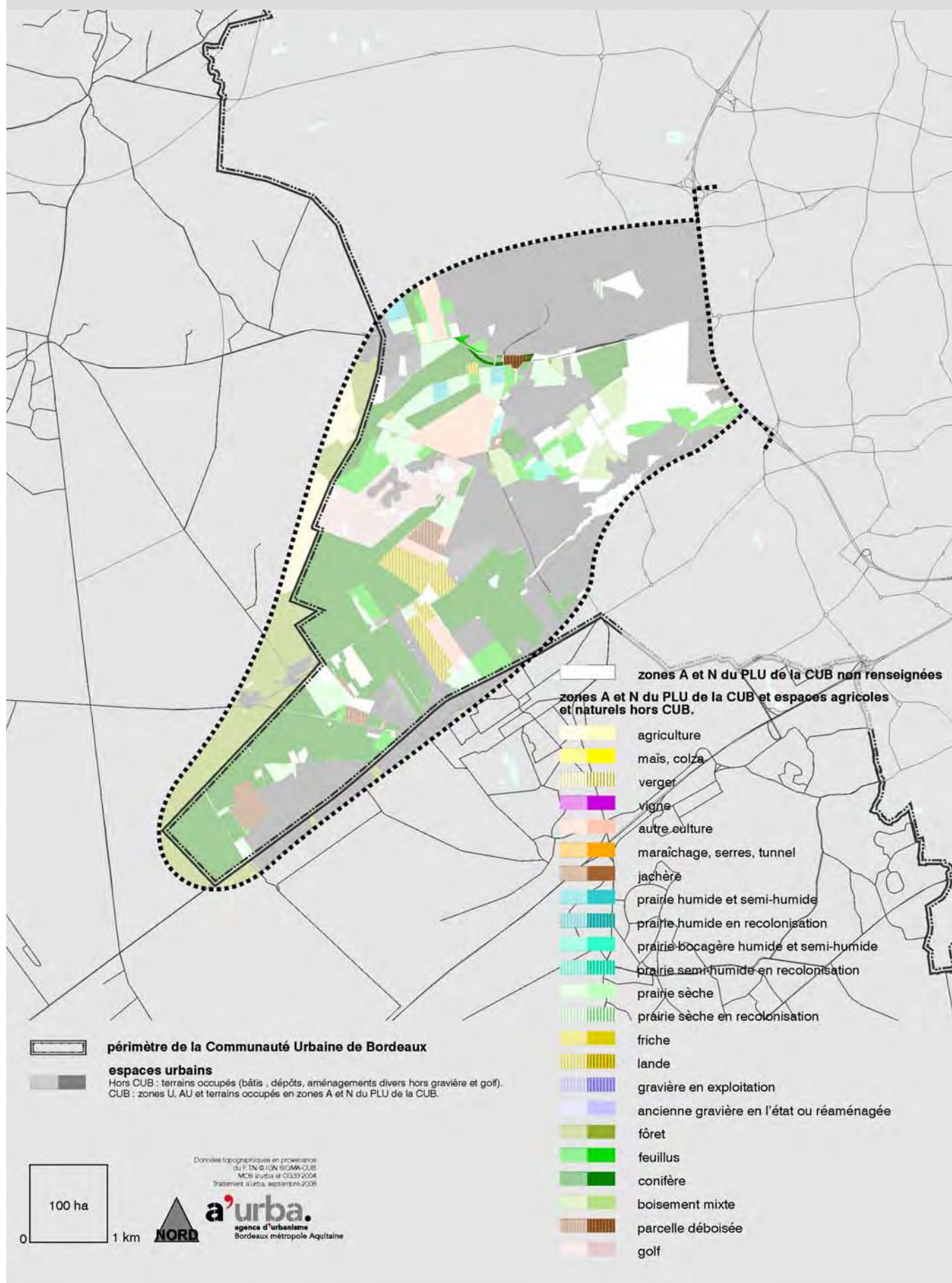
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



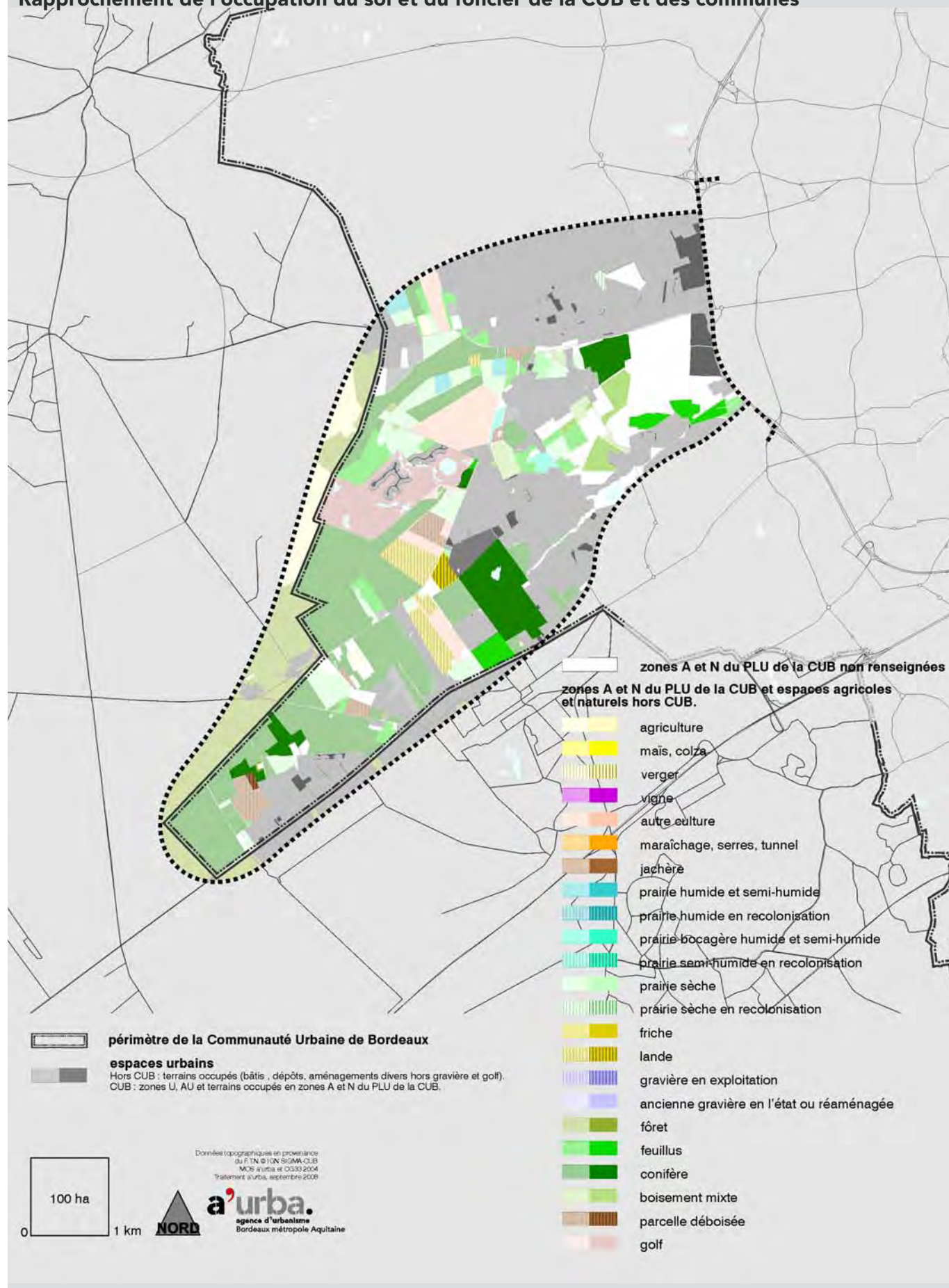
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la région et du département

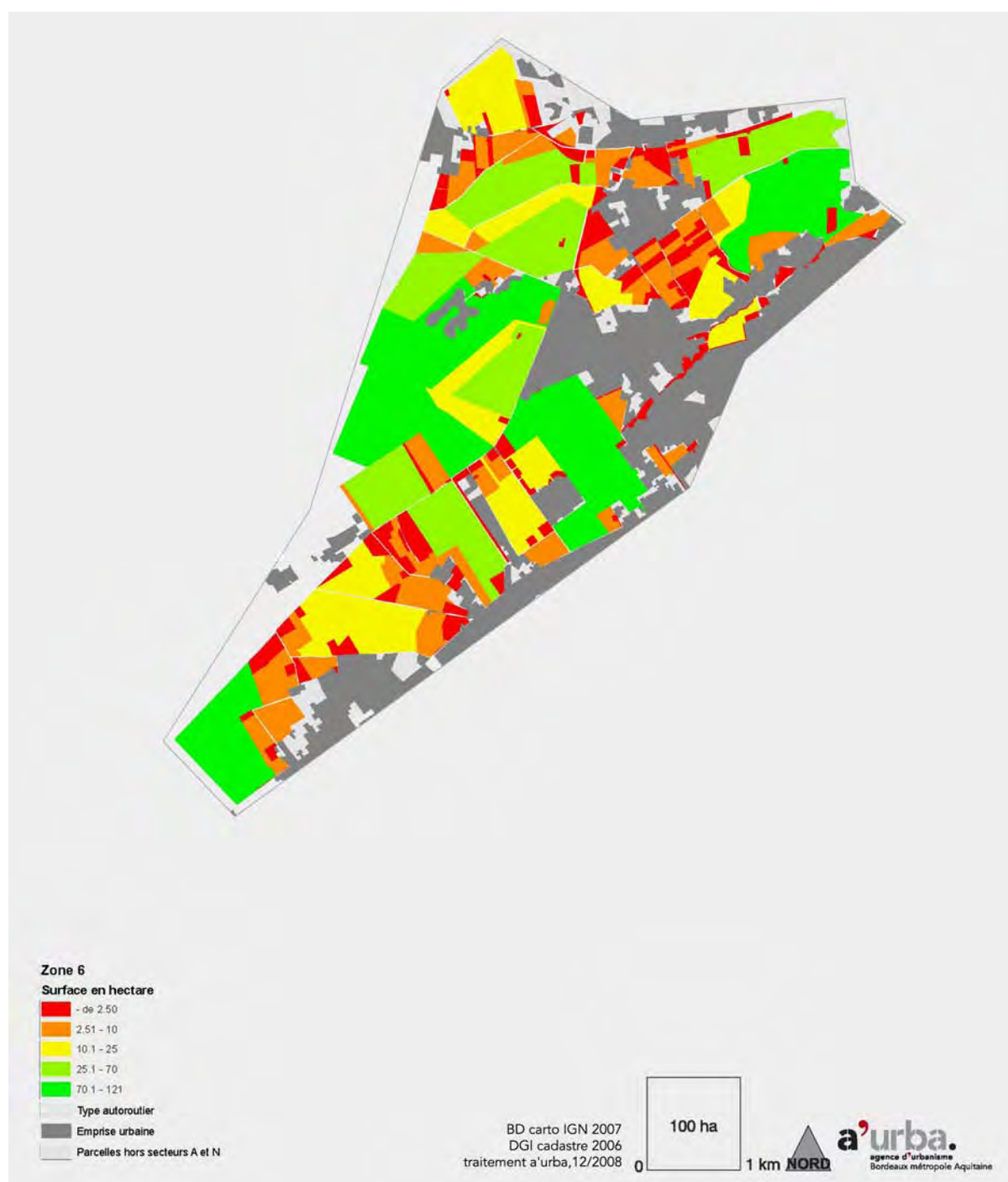


Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	43
	Somme – Surface en hectare	397
	Médiane – Surface en hectare	8
N	Nombre – Unité foncière	433
	Somme – Surface en hectare	1214
	Médiane – Surface en hectare	11
Total Nombre – Unité foncière		476
Total Somme – Surface en hectare		1611



La méthodologie déclinée sur le territoire

Le projet d'aménagement de la « coulée verte »

Le dessein d'aménagement du secteur décliné par les communes de Pessac/Mérignac, porte, en l'état actuel des études, sur :

- la création d'un parc animalier et végétal associé à la reconquête de l'ancienne décharge du Bourgailh et à l'ouverture de la forêt éponyme ;
- l'aménagement d'un parc résidentiel de tourisme pour compléter l'ensemble ;
- la constitution d'un pôle agricole sur les espaces déjà occupés (y compris extension sur les sites intéressants) ;
- la création d'une ferme auberge.

Bilan

- **Au vu des premiers éléments ressortant de l'étude diligentée par la CUB, l'opportunité de la mise en place d'un PAEN (action foncière et mise en valeur), peut être prise en considération à court terme sur les seuls espaces agricoles.**

La situation locale semble inciter à privilégier les actions foncières.

En regard des projets des agriculteurs locaux, il semble ainsi prioritaire de :

- maintenir en l'état agricole l'ensemble des terres qui sont sous contrat de fermage, afin de léguer une situation pérennisée à long terme aux futurs repreneurs qui se sont d'ores et déjà manifestés (famille).

- élargir les possibilités de mise en valeur agricole en étendant les emprises susceptibles d'être utiles à l'exploitation (en fonction de la nature du terrain, de leur situation par rapport à l'urbanisation, des continuités avec les exploitations existantes...).

⇒ Il s'agit là de marquer de façon absolue aux actuels propriétaires « spéculateurs » que les terrains dont ils disposent sont exclusivement destinés à l'agriculture et ne pourront en aucun cas être versés à toute urbanisation dans les décennies à venir.

- Des actions sur les espaces forestiers pourraient également être menées à l'instar de ceux évoqués plus haut et ne relèvent donc pas directement de la mise en place d'un PAEN mais d'une initiative communale et /ou de la CUB. Il conviendra cependant d'en valider localement la pertinence.

Un travail de concertation est donc à envisager entre le Conseil Général, les communes et la CUB, pour évaluer dans quelle mesure leurs actions peuvent être complémentaires selon les sites.

**Secteur 7 : La coulée verte de Pessac-Mérignac
(partie Est intra rocade)**

- Natura 2000
- Les sites inscrits
- Les sites classés
- Les zones vertes et humides du projet de Sage estuaire
- Les espaces naturels sensibles
- Les ZNIEFF
- Les ZICO

- **Les espaces naturels majeurs**
- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**
- Les espaces naturels de discontinuités

- Les périmètres de protection contre les risques d'inondations
- **Les périmètres de protection : SEVESO et R123-11b du PLU**
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- **Les domanialités de l'Etat**
- **Les domanialités de la Région et du Département**
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description de la zone

Caractérisé par sa situation intra rocade, ce secteur abrite principalement des exploitations viticoles d'AOC « Pessac-Léognan ». il s'agit des Châteaux « Chêne vert », « Picque-Caillou », et « Luchey-Halde » ; ce dernier étant propriété de l'ENITA. L'ensemble est bien entendu inscrit en espace naturel majeur au schéma directeur de l'aire métropolitaine approuvé en 2001.

Excepté ces Châteaux d'excellence dont la pérennité à long terme ne semble pas poser de problème particulier en regard de la renommée des crus, la rémunération offerte et le statut « public » de « Luchey Halde », le reste du secteur ne compte que des friches banales sans relief utilitaire quelconque.

Seul un centre équestre, qui souhaite s'étendre, semble s'être contenté de l'opportunité offerte par ce foncier toujours considéré agricole par les collectivités locales , quand bien même le classement du secteur au POS opposable entre 1980 et 2006 autorisait l'urbanisation lâche des terrains. Le PLU opposable depuis 2006 classe les espaces non bâtis en zone N3, à savoir espace naturel réservé à des équipements publics, en respect des orientations du schéma directeur. Ces terrains y figurent en effet comme espaces naturels de discontinuité.

Le projet d'aménagement de la « coulée verte »

Le dessein d'aménagement du secteur décliné par les communes de Pessac/ Mérignac, porte, en l'état actuel des études, sur :

- le renforcement du centre équestre ;
- la création d'une ferme pédagogique.

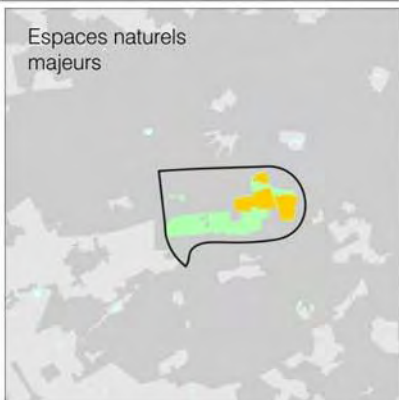
Bilan

En regard des éléments évoqués ci-dessus, aucune justification ne semble pouvoir légitimer une action du Conseil Général sur le secteur au titre des PAEN :

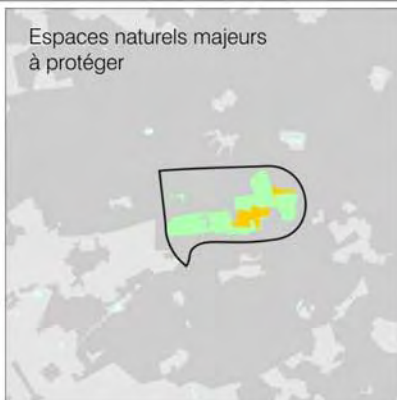
- la viticulture est de bonne tenue et bénéficie d'une aire d'appellation prestigieuse enviable.
- le reste du secteur ne bénéficie d'aucune qualité particulière, voire pâti des écueils d'une urbanisation passée non maîtrisée. Ainsi, les possibilités d'installation d'une activité agricole semblent hypothéquées par la configuration des terrains résiduels qui pâtiennent, notamment de l'éclatement parcellaire et de la trop forte proximité du bâti qui génèrera des conflits de voisinage.
- Le projet de création de ferme pédagogique peut sembler constituer une alternative à une exploitation « classique ». Reste que ce type d'installation relève plus de la sphère des équipements publics (nécessaires subventions municipales) et ne semble pas correspondre à la philosophie des PAEN.

Vignettes de synthèse

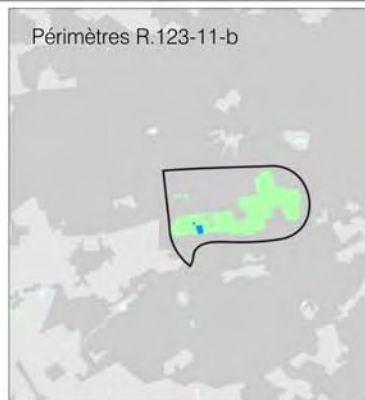
Espaces naturels
majeurs



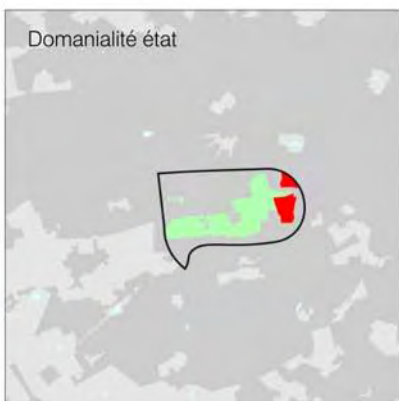
Espaces naturels majeurs
à protéger



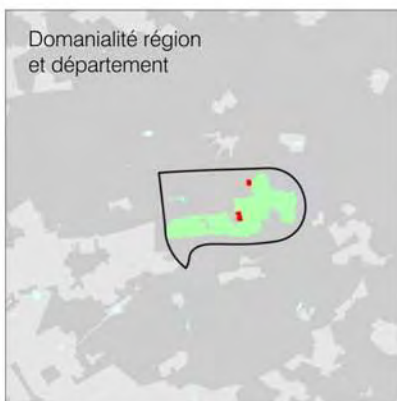
Périmètres R.123-11-b



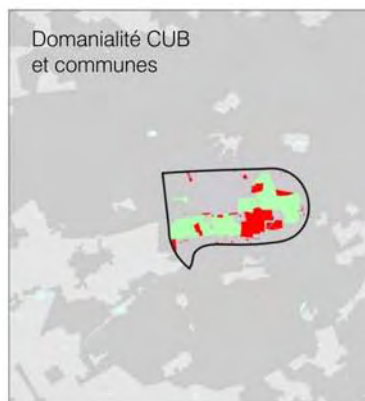
Domanialité état



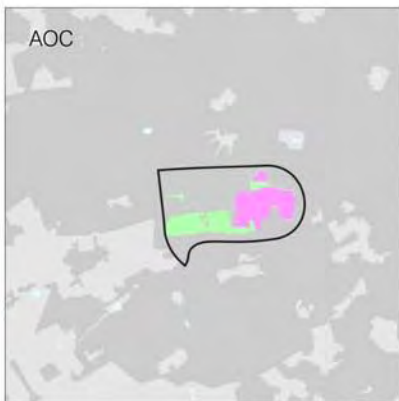
Domanialité région
et département



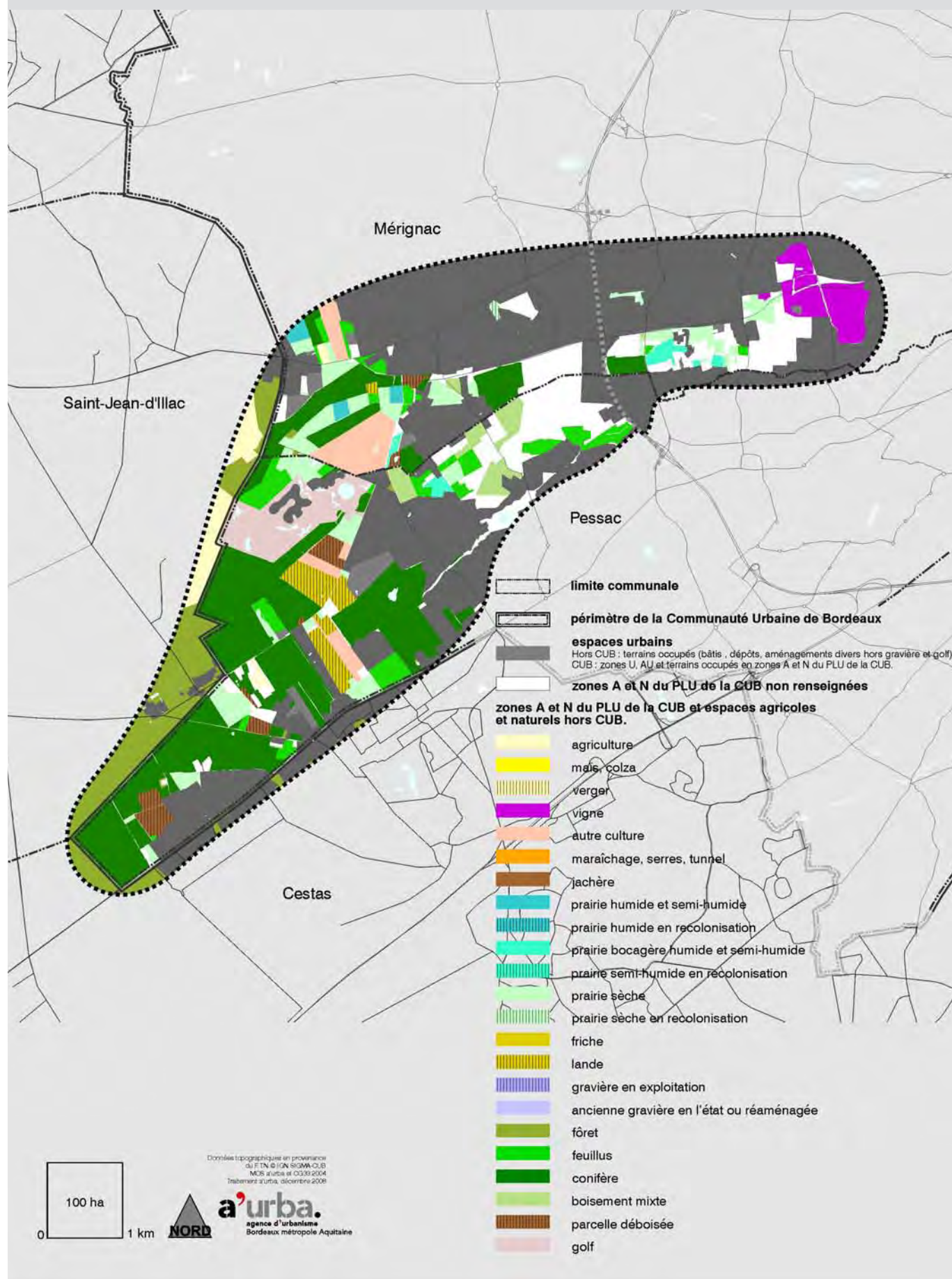
Domanialité CUB
et communes



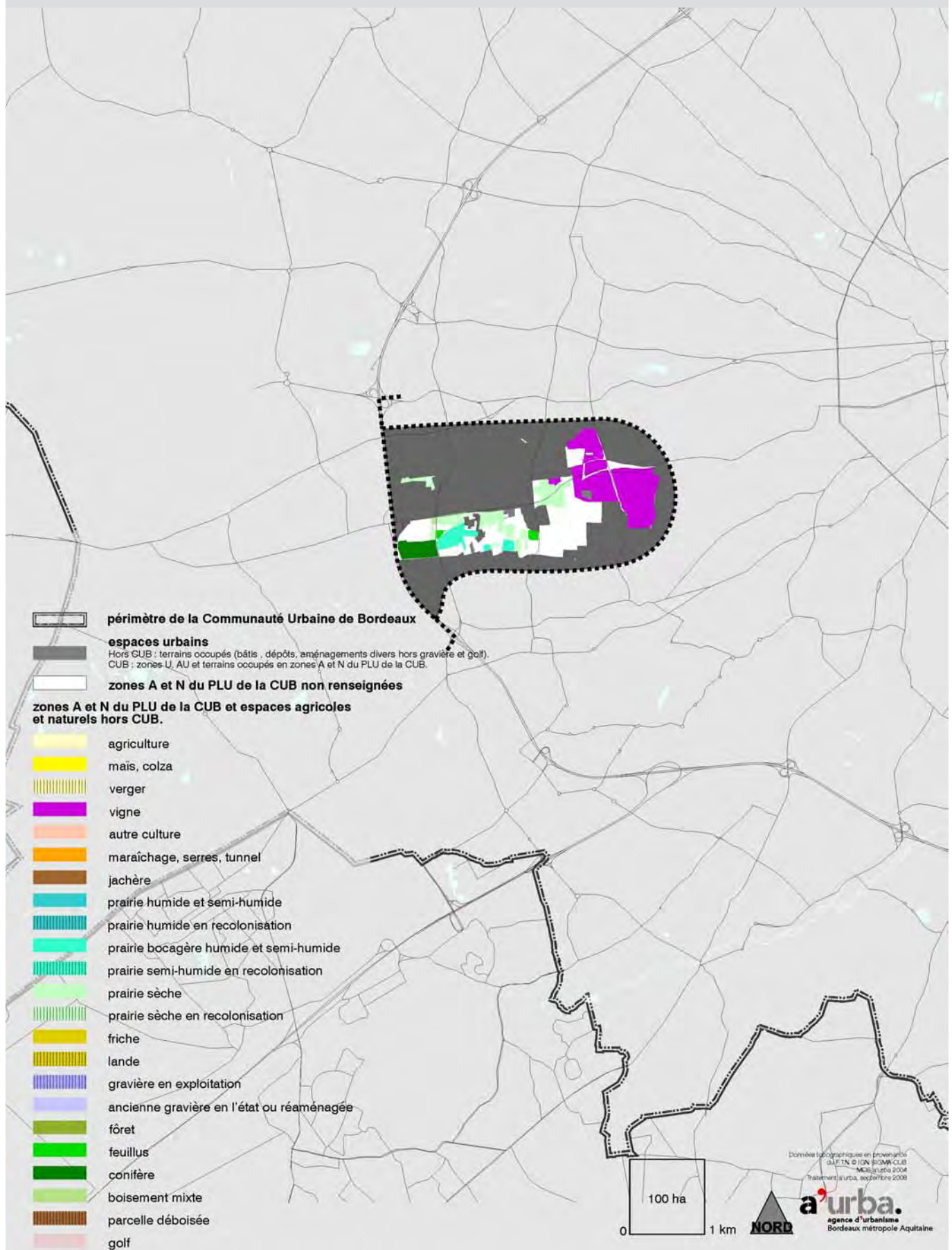
AOC



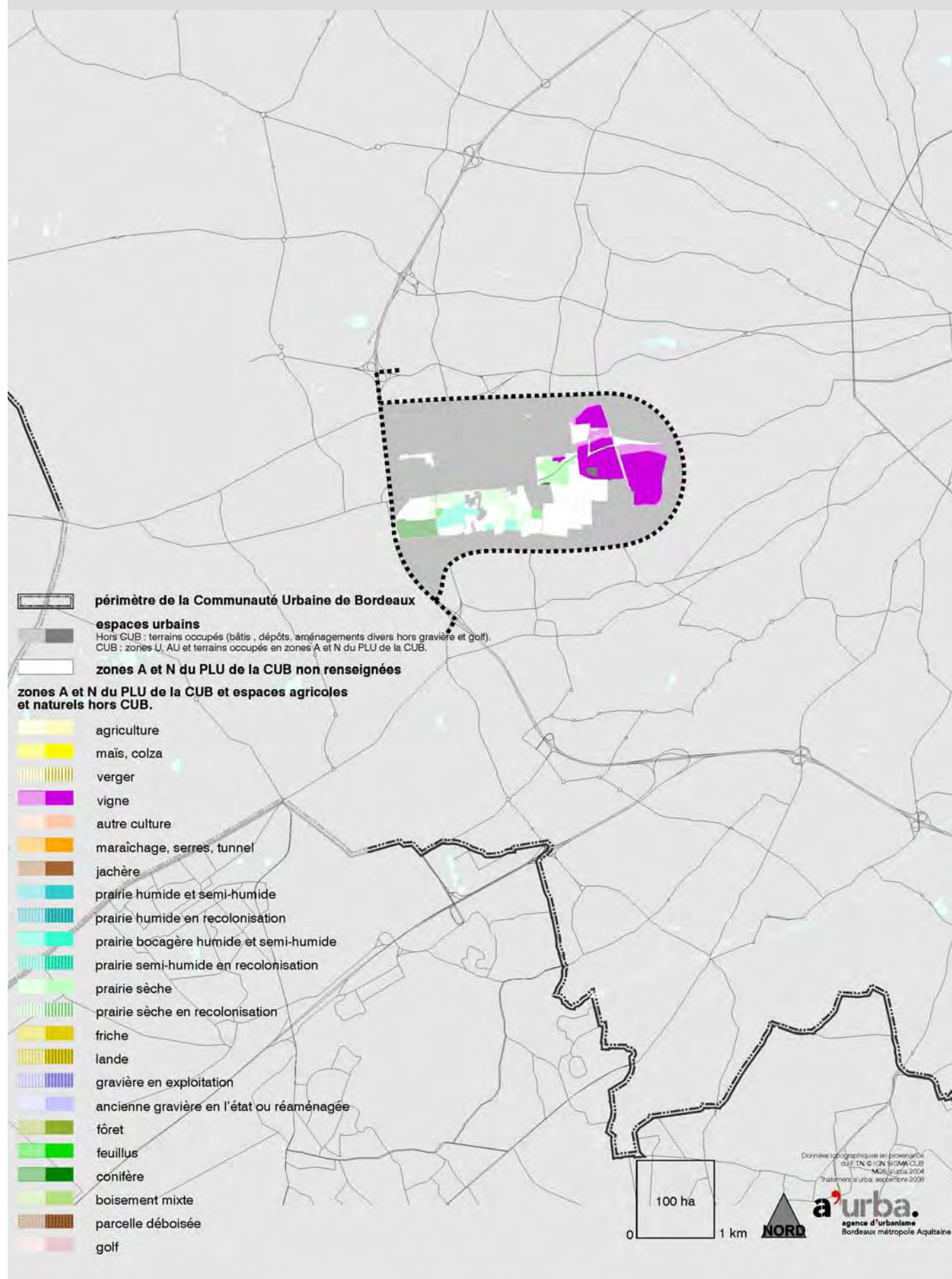
Pessac-Mérignac



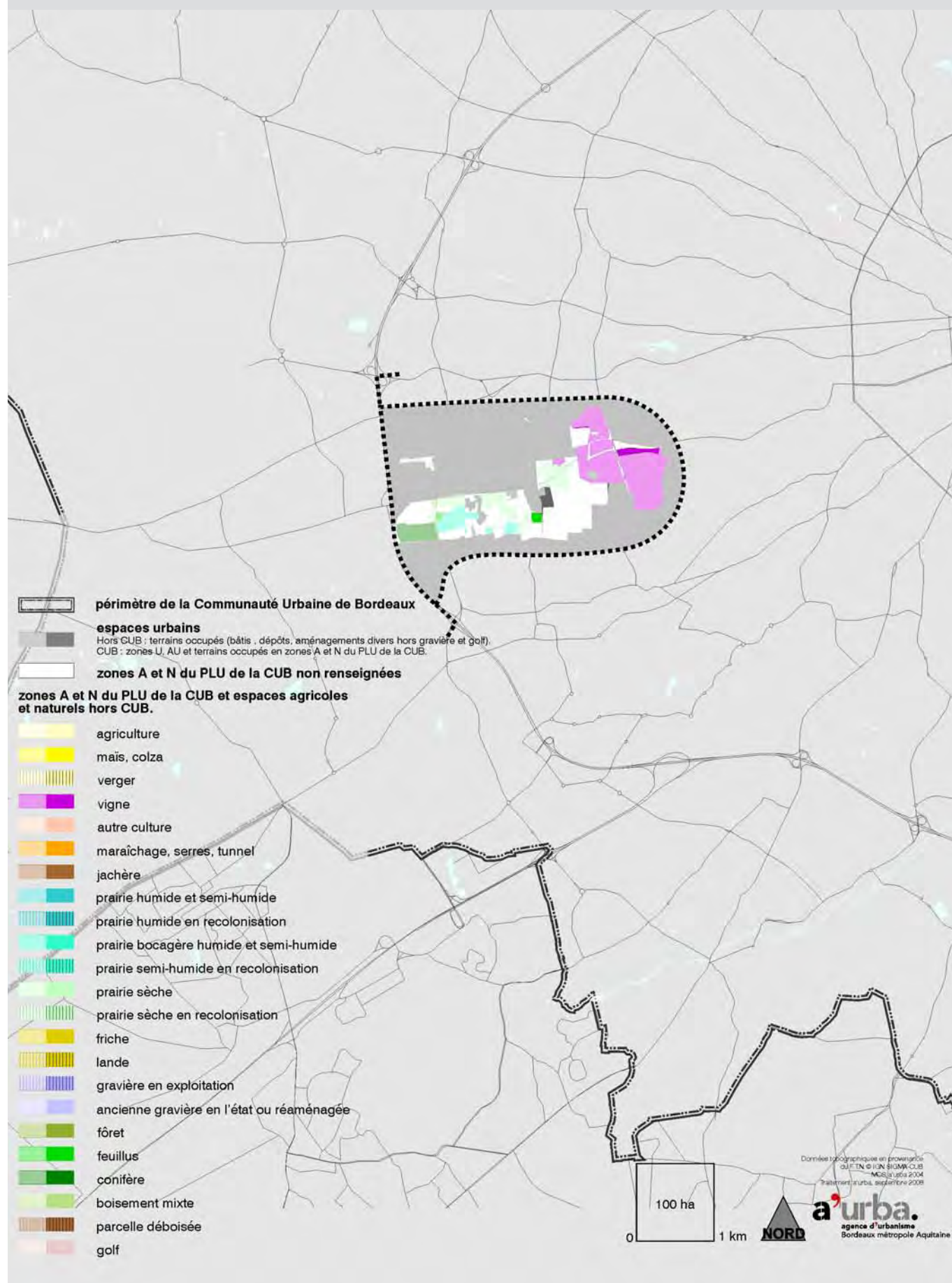
Pessac-Mérignac Est



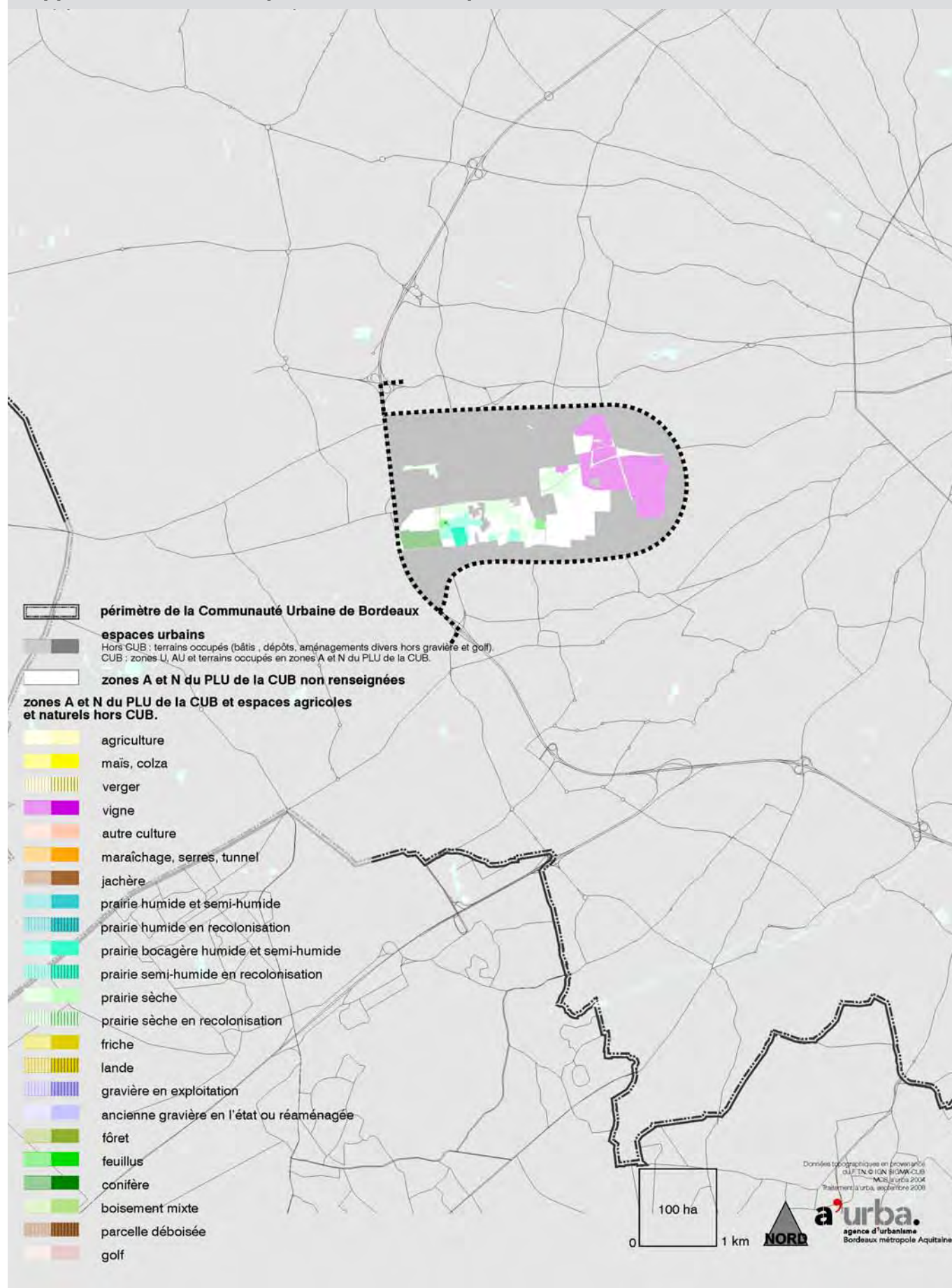
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



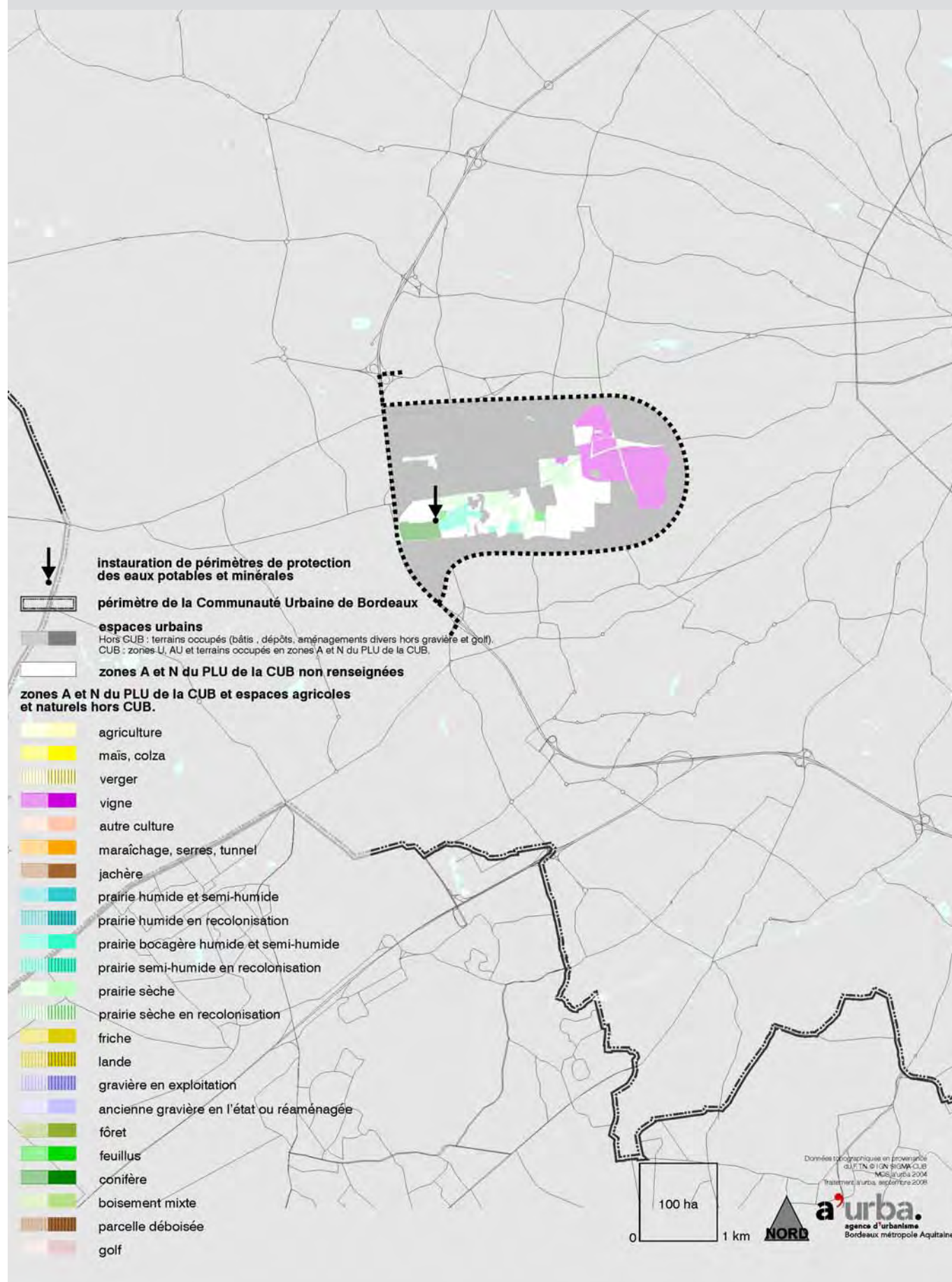
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



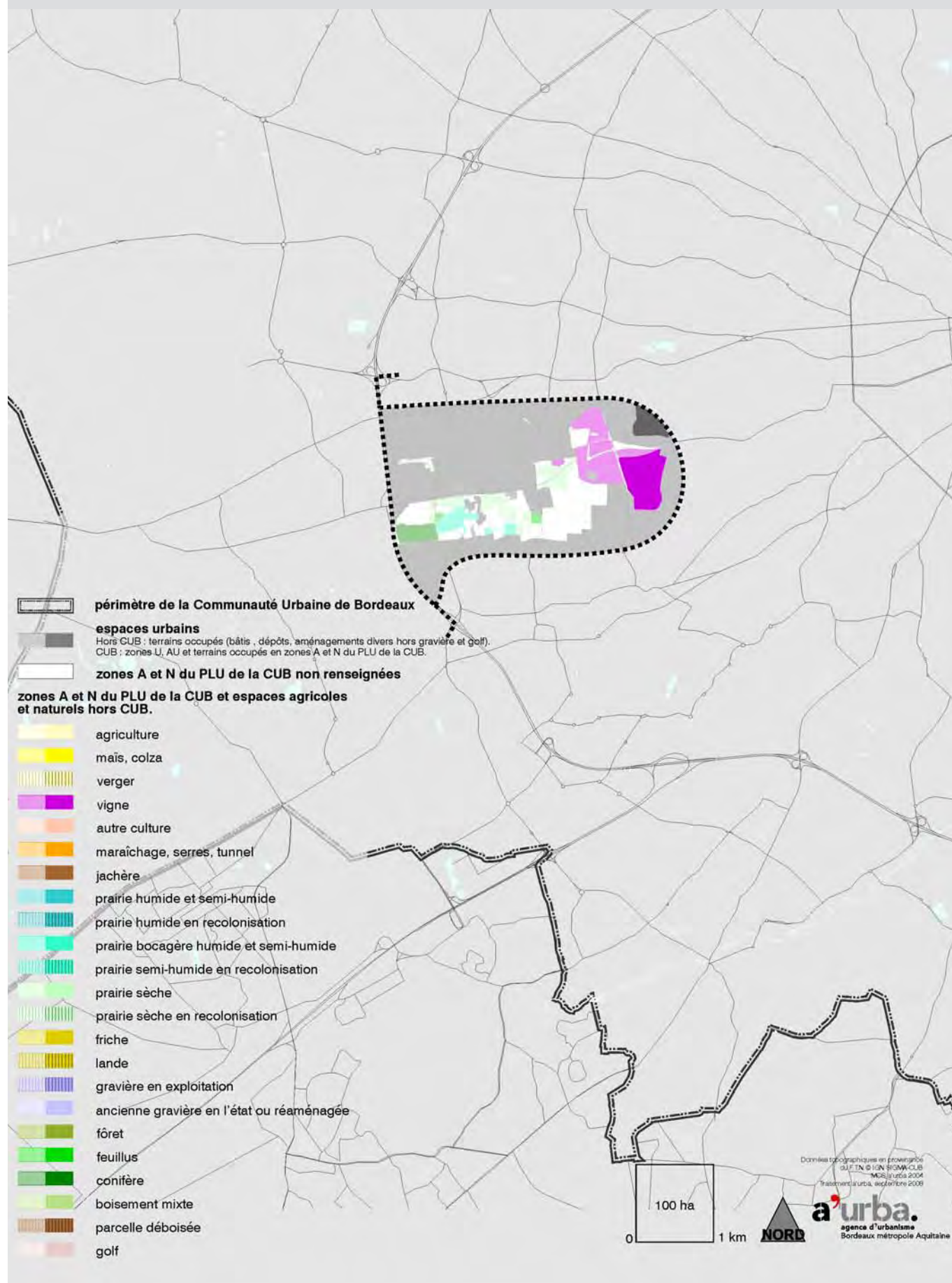
Rapprochement de l'occupation du sol et des périmètres R-123-11-b



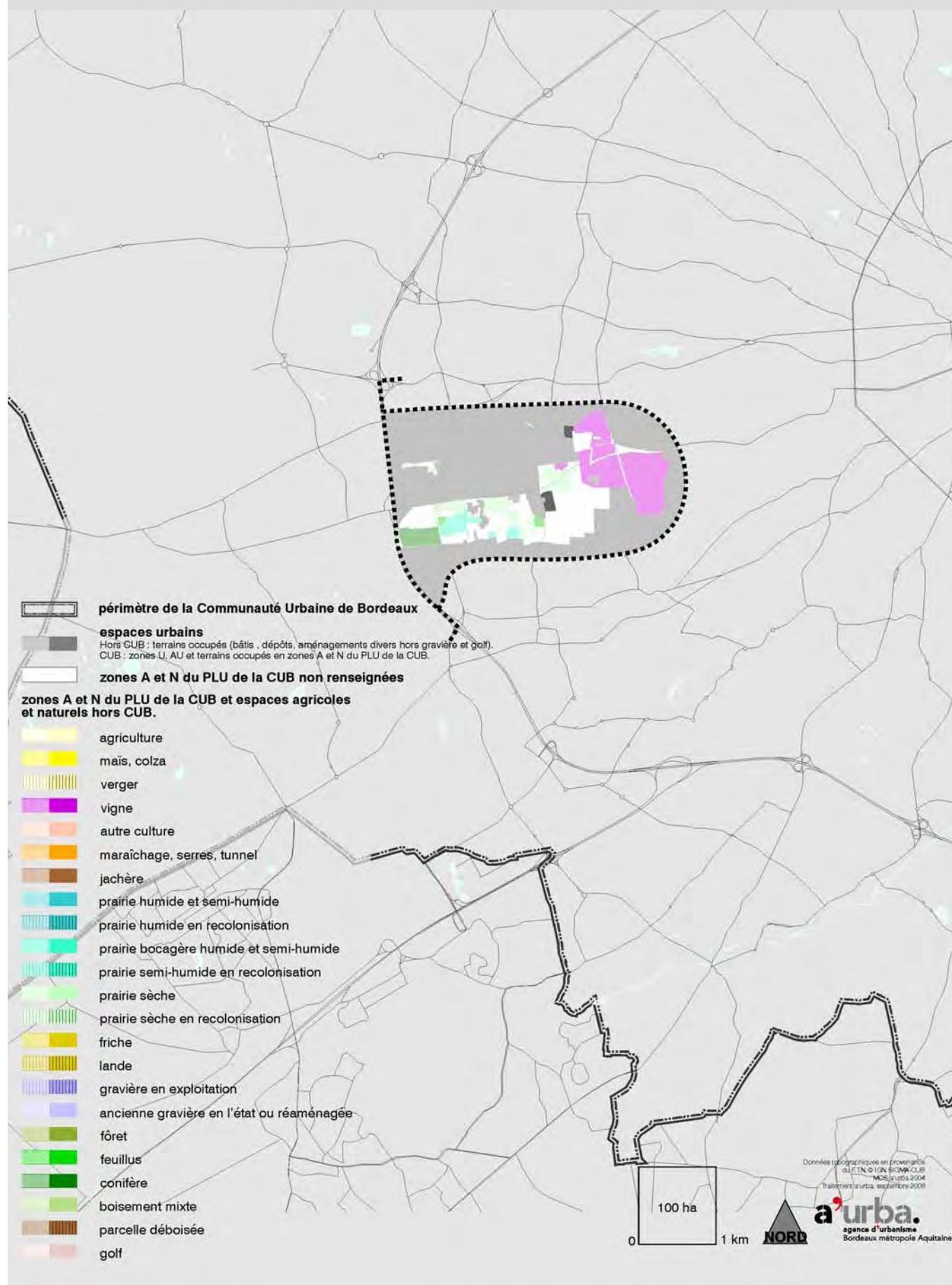
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



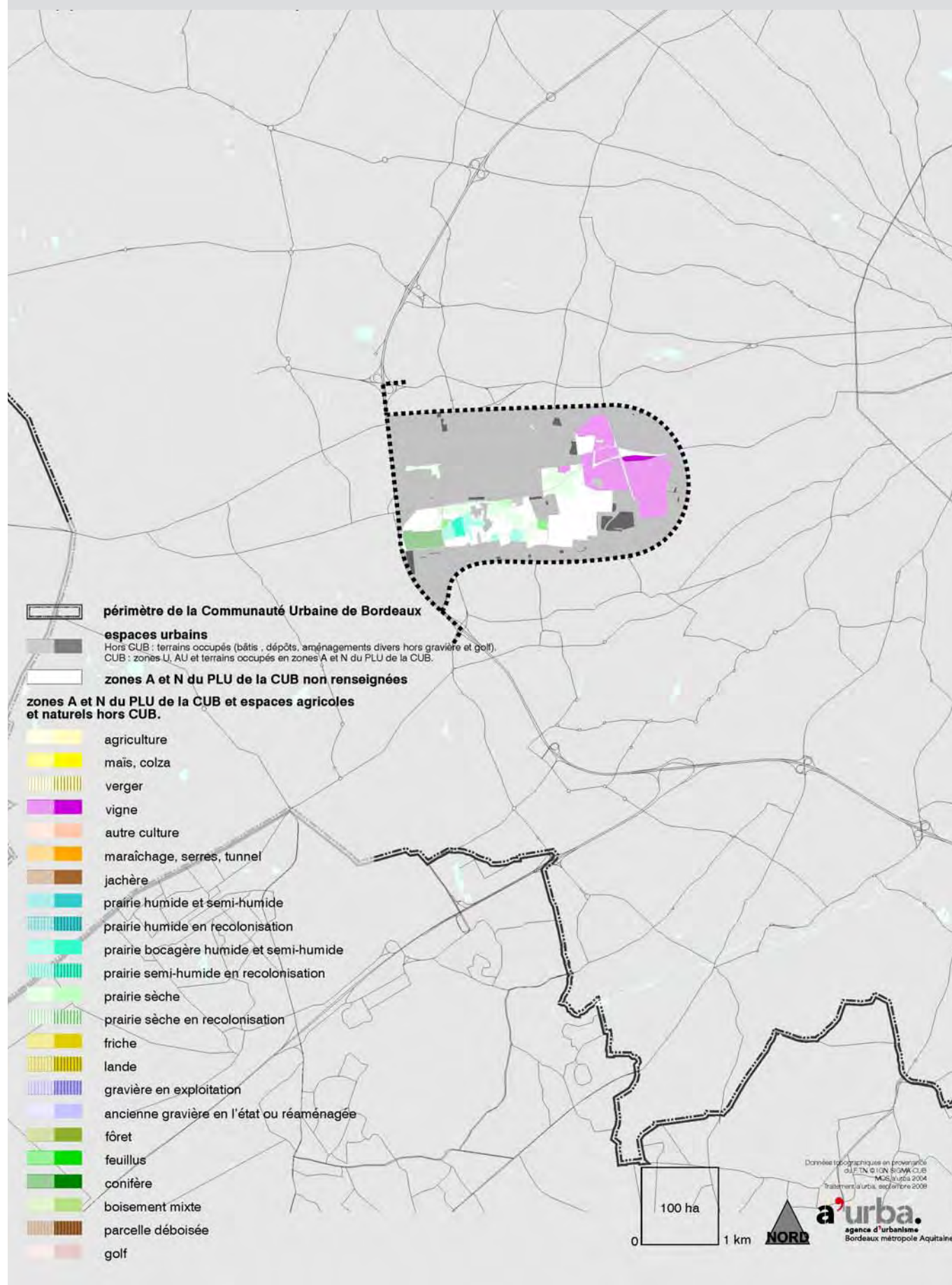
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat



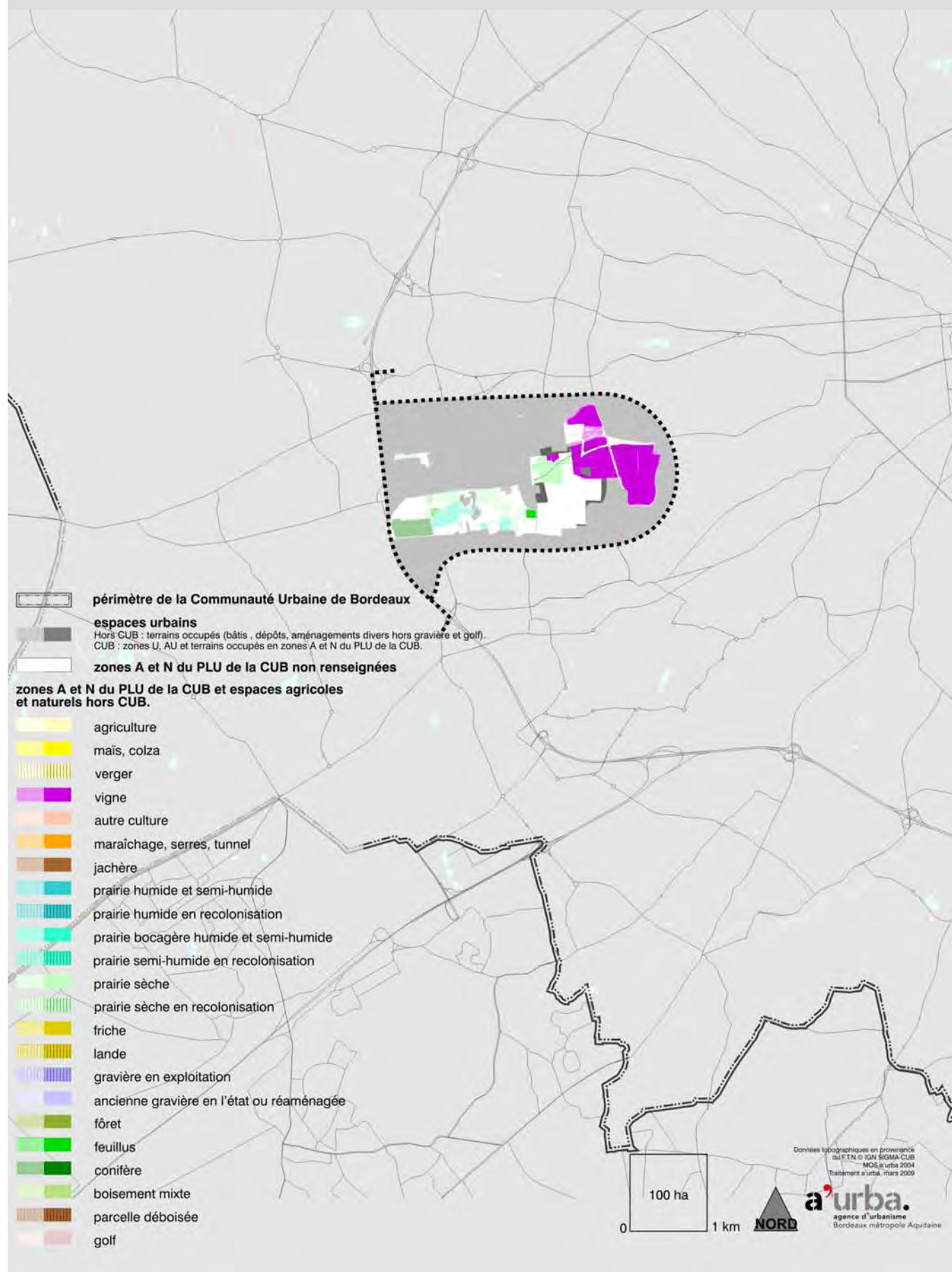
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la région et du département



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes

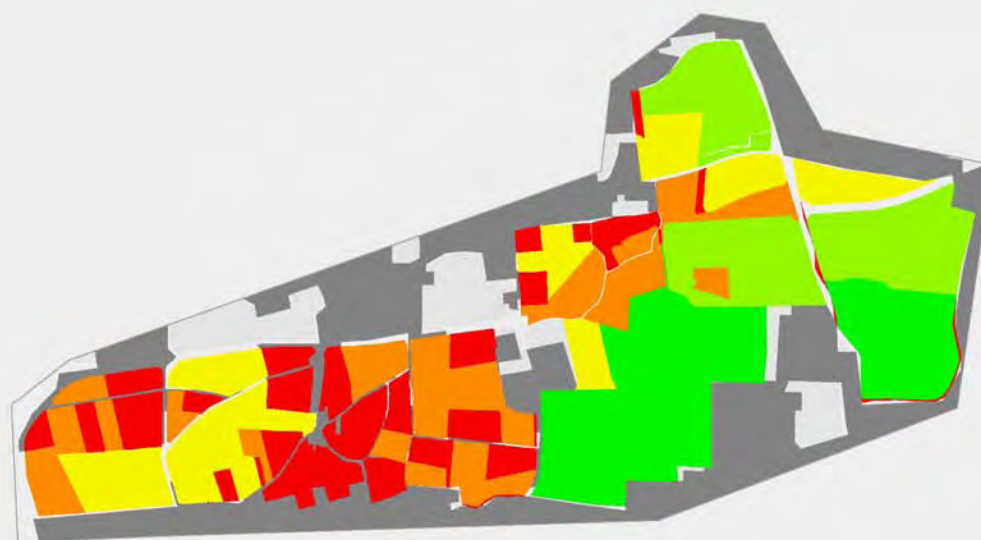


Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	38
	Somme – Surface en hectare	91
	Médiane – Surface en hectare	1
N	Nombre – Unité foncière	141
	Somme – Surface en hectare	145
	Médiane – Surface en hectare	0,4
Total Nombre – Unité foncière		179
Total Somme – Surface en hectare		237



Zone 7

Surface en hectare

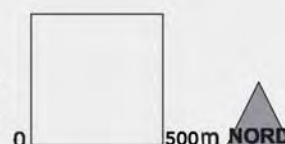
- - de 1
- 1,1 - 3
- 3,1 - 5
- 5,1 - 16
- 16,1 - 41

Type autoroutier

Emprise urbaine

Parcelles hors secteurs A et N

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
traitement a'urba, 12/2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

La méthodologie déclinée sur le territoire

⇒ **Cette dernière impression peut cependant faire l'objet de vérifications par le Conseil Général dans le cadre de l'élaboration de sa propre doctrine d'intervention.**

- Enfin, les volontés d'extension du centre équestre, relèvent des mêmes interrogations quand à l'éligibilité d'un tel projet au titre des PAEN.

La loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005 a certes reconnu le secteur du cheval comme une activité agricole⁽¹⁾ avec les conséquences suivantes :

- . les exploitants appartiennent au régime social agricole ;
- . les candidats souhaitant s'installer dans le secteur du cheval peuvent bénéficier des aides à l'installation (dotation jeune agriculteur et prêts bonifiés). Les projets d'exploitation de centre équestre (cours, prise en pension, location à des fins de promenade ou de randonnée), entraînement de chevaux de course, débouillage, entraînement de chevaux de loisirs et de sport) sont éligibles ;
- . les baux auxquels les activités équestres donnent lieu deviennent des baux ruraux.

Reste que ce type d'installation est un équipement privé de loisir et son intégration à la politique PAEN relève de la doctrine interne du Conseil Général de la Gironde.

⇒ En tout état de cause, si une action est menée dans le cadre d'un PAEN pour la mise en place d'une ferme pédagogique et/ou un centre équestre, **le Conseil Général devra déléguer son droit de préemption aux collectivités directement concernées.**

Dans le cadre d'une réflexion plus large :

- la question de la délocalisation du centre équestre à l'extérieur de la rocade paraît peut être plus opportune dans la mesure où il bénéficierait ainsi de périmètres d'isolement contre les nuisances plus conséquents vis à vis des riverains résidant dans les nombreux pavillons disséminés sur le secteur.

- d'autre part, les friches intra rocade pourraient utilement être dédiées à d'autres usages et faire notamment l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble du site au service d'un projet urbain alliant à la fois :

- . la préservation de certains espaces libres permettant à la fois de dégager des continuités ouvertes à tous (humains et animaux) permettant par exemple de relier le bois du Burck aux zones naturelles extra rocade ;
- . la construction de logements selon des formes novatrices (éco-quartier) permettant de rationaliser un site intra rocade longé par une infrastructure importante (VDO) reliant directement le centre ville à l'aéroport et de mieux disposer les riverains jaloux de leur quiétude « rurale ».

1 | L'article L311-1 du Code rural précise ainsi que « sont réputées agricoles les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle ». Une circulaire du 21 mars 2007 affine les conséquences sur le plan juridique, fiscal et social.



Secteur 8 : Les vallées amont de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde

- Natura 2000
- **Les sites inscrits**
- Les sites classés
- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**
- Les espaces naturels sensibles
- Les ZNIEFF
- Les ZICO
- **Les espaces naturels majeurs**
- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**
- Les espaces naturels de discontinuités
- Les périmètres de protection contre les risques d'inondations
- **Les périmètres de protection : SEVESO et R123-11b du PLU**
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- Les domanialités de l'Etat
- Les domanialités de la Région et du Conseil Général
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description de la zone

- La vallée de l'Eau blanche constitue la limite naturelle de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Sa partie amont (commune de Gradignan) est essentiellement couverte de forêt (principalement du pin maritime) et alterne des friches agricoles et quartiers d'habitations en cours de développement.

On retrouve la même typologie de territoire qu'une partie des « Premices du Médoc viticoles » et que le secteur de « Pessac-Mérignac Est ».

Le secteur est parallèlement inscrit dans l'aire d'appellation contrôlée de « Pessac-Léognan ».

Ce territoire ne fait l'objet d'aucune protection au titre des protections écologiques (ZNIEFF, Natura 2000...). Seuls les dispositifs du schéma directeur (espaces naturels majeurs pour les terroirs d'AOC et espaces naturels de discontinuité) permettent de le préserver.

- La vallée de l'Eau Bourde est quant à elle quasi exclusivement propriété de la commune de Gradignan grâce à une action éclairée menée de longue haleine depuis plusieurs décennies par la municipalité.

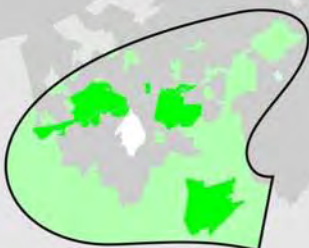
Bilan

L'instauration d'une démarche PAEN sur le secteur ne semble pas répondre à quelques enjeux prioritaires que ce soit dans la mesure où, d'une part, le cours de l'Eau Bourde est déjà largement maîtrisé par la commune de Gradignan et d'autre part, seules les aires d'Appellation d'origine Contrôlée peuvent justifier un certain approfondissement de la réflexion.

Il serait opportun de préserver de façon plus affirmée que dans le seul schéma directeur de l'aire métropolitaine, les éventuels terroirs non encore plantés, mais susceptibles de l'être dans le cadre d'une extension de certains domaines viticoles voisins situés sur la commune de Léognan.

Vignettes de synthèse

Sites inscrits



Zones humides
SAGE estuaire



Espaces naturels
majeurs



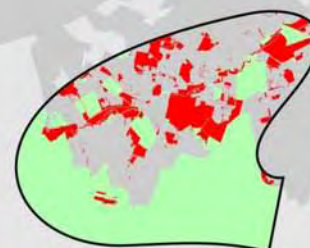
Espaces naturels
à protéger



Périmètres R.123-11-b



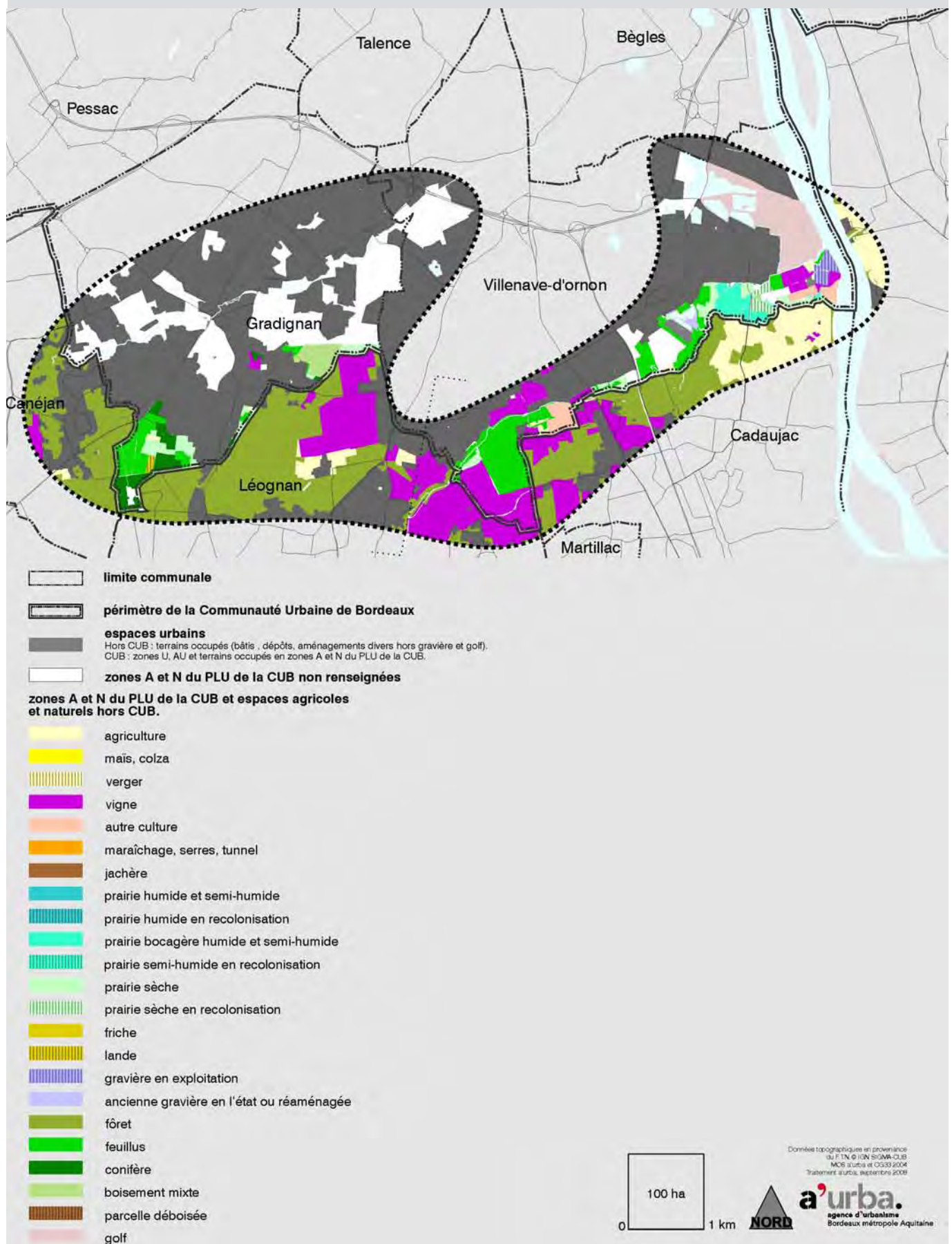
Domanialité CUB
et communes



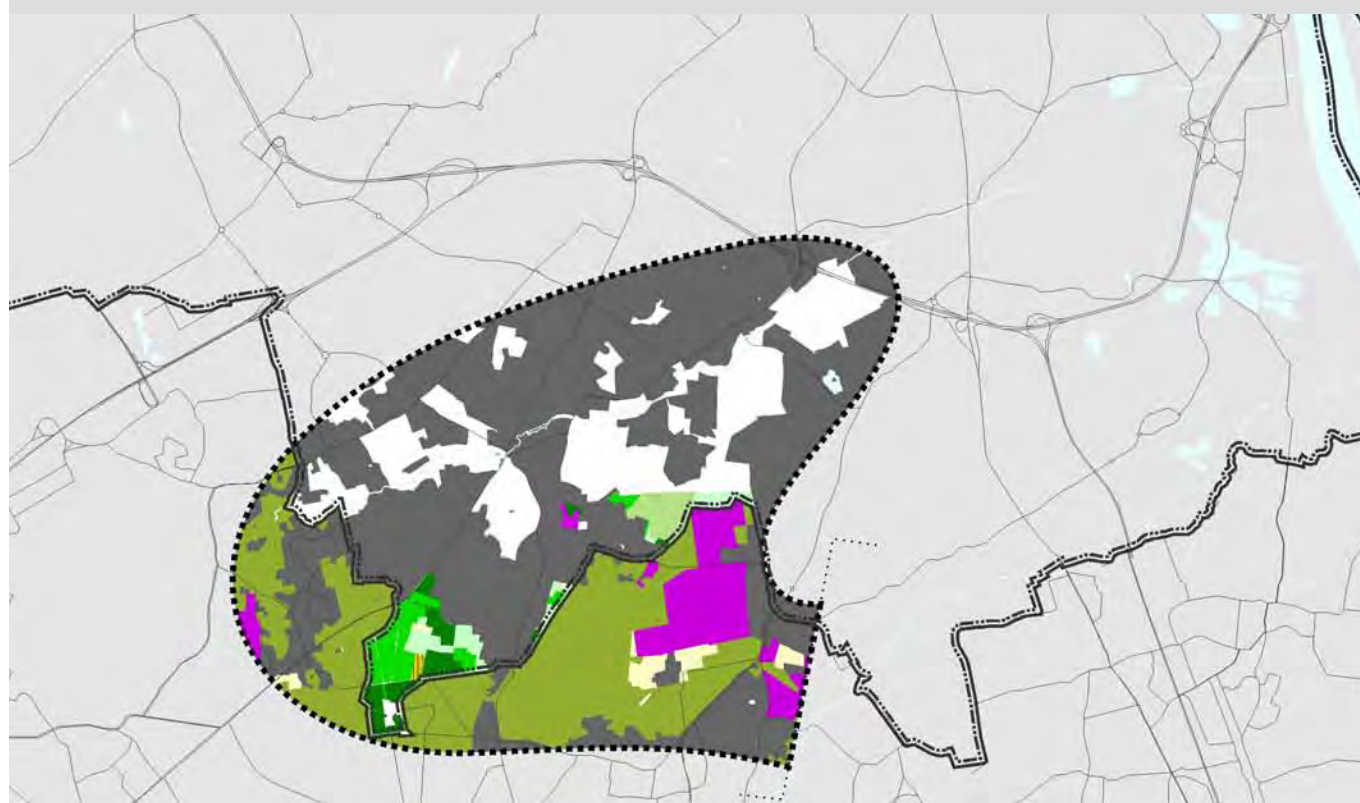
AOC



Vallées de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde



Vallées amont de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde



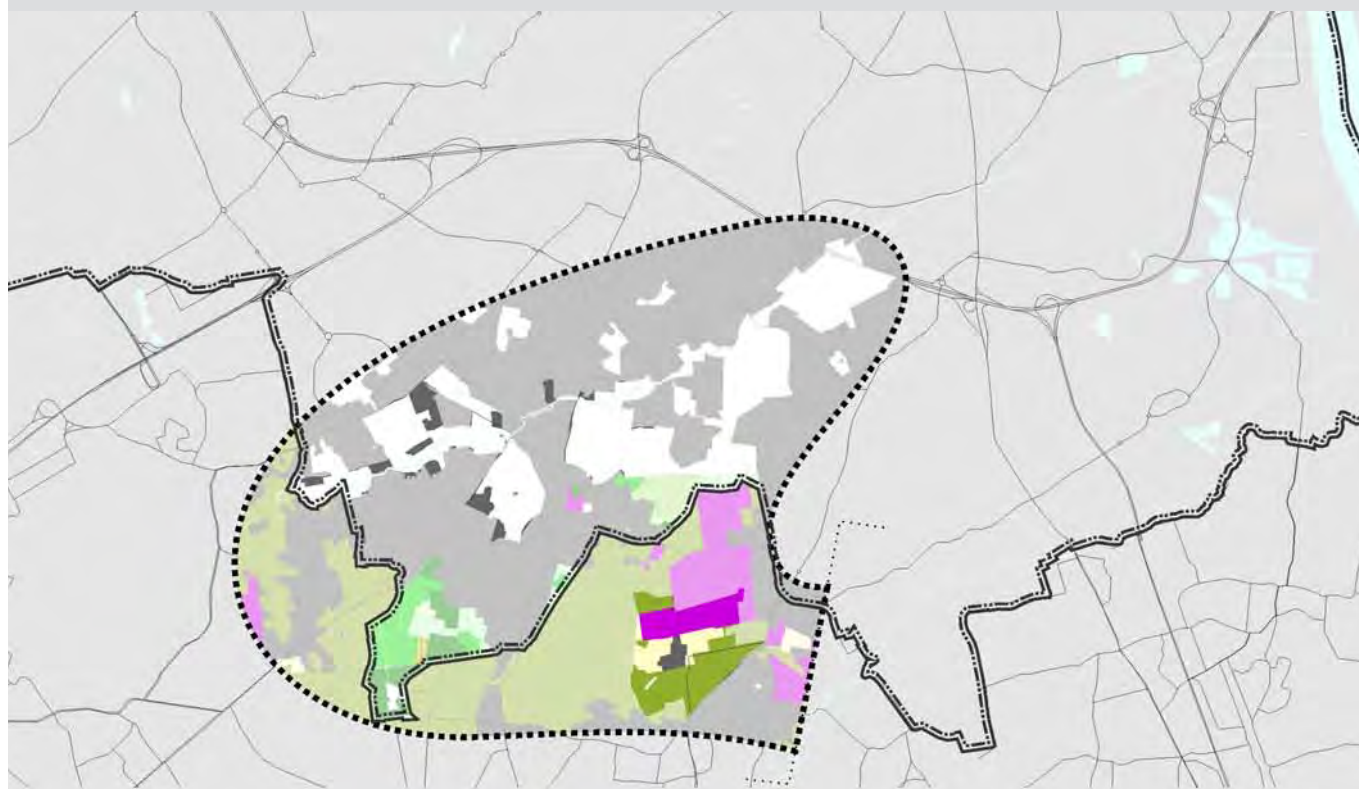
- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf



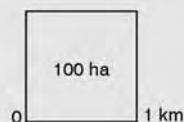
Rapprochement de l'occupation du sol et des sites inscrits



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf

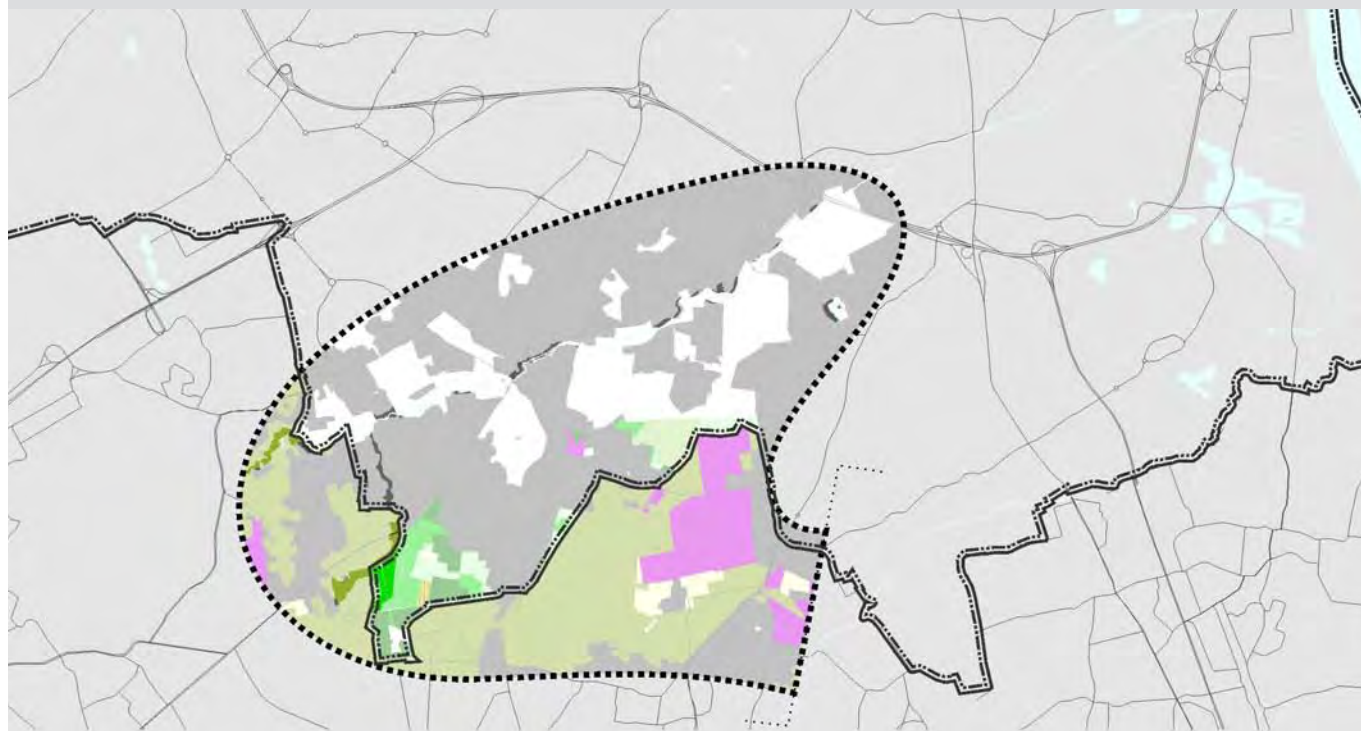


Données topographiques en provenance
du F.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et C333 2004
Traitement a'urba, décembre 2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

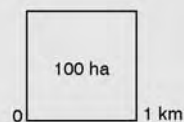
Rapprochement de l'occupation du sol et des données provisoires des zones humides du projet de SAGE estuaire



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâtis, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

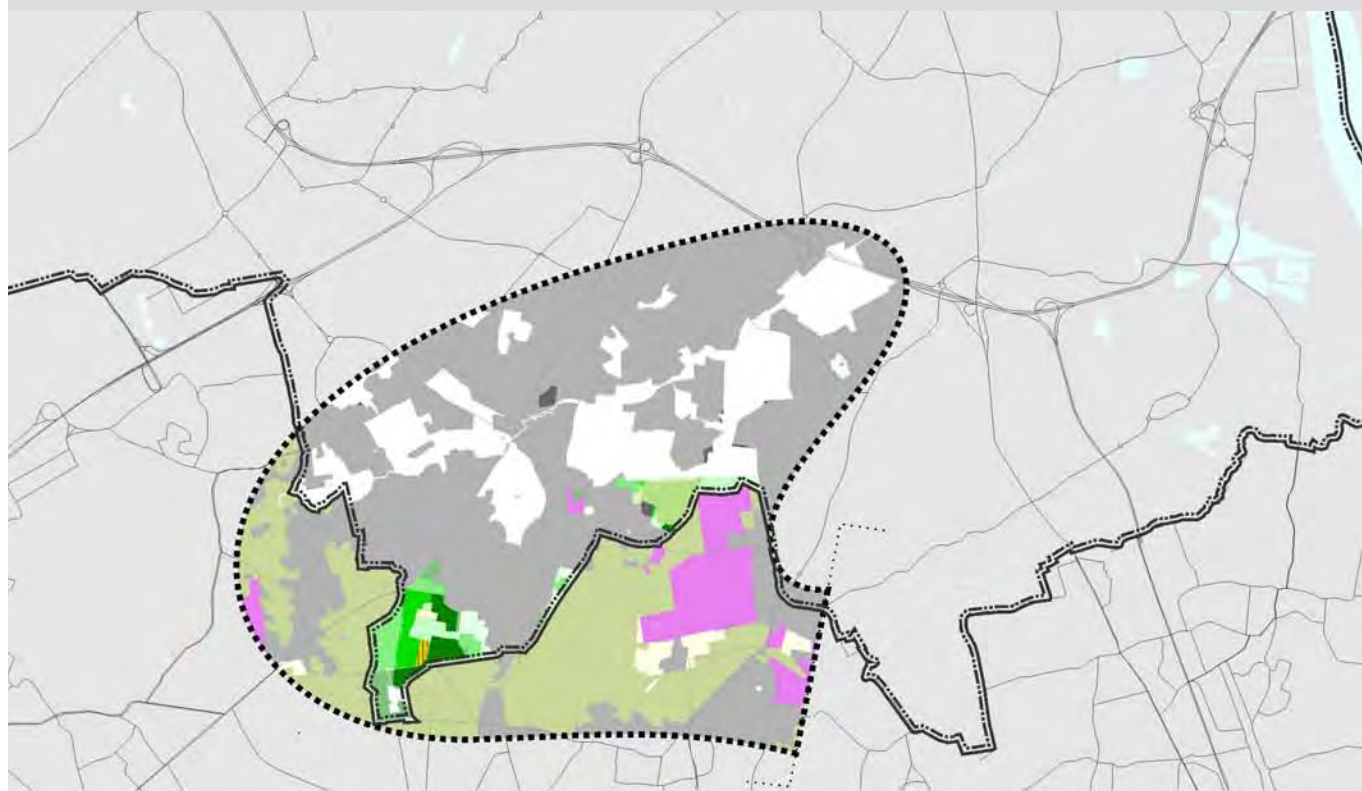
- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf



SMOEST SAGE estuaire
Donnée topographique en provenance
du P.N. de l'IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et C039 2004
Traitement a'urba, décembre 2009

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux



espaces urbains

Hors CUB : terrains occupés (bâtis, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.



zones A et N du PLU de la CUB non renseignées

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.



agriculture



maïs, colza



verger



vigne



autre culture



maraîchage, serres, tunnel



jachère



prairie humide et semi-humide



prairie humide en recolonisation



prairie bocagère humide et semi-humide



prairie semi-humide en recolonisation



prairie sèche



prairie sèche en recolonisation



friche



lande



gravière en exploitation



ancienne gravière en l'état ou réaménagée



forêt



feuillus



conifère



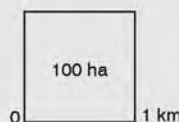
boisement mixte



parcelle déboisée



golf

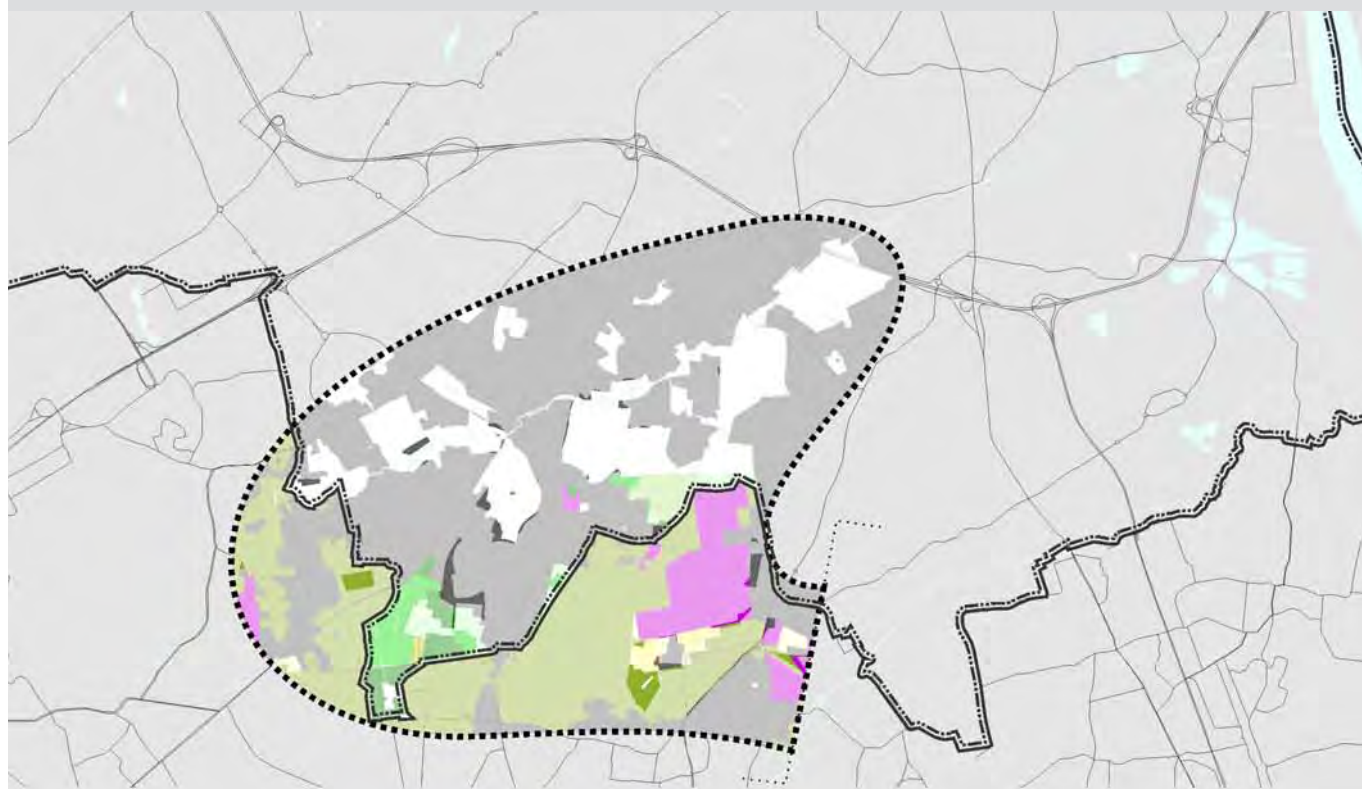


Données topographiques en provenance
du F.T.N. G.I.O.N. SIGMA-CUB
MCS a'urba et C039/2004
Traitement a'urba, décembre 2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

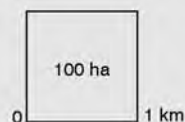
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf

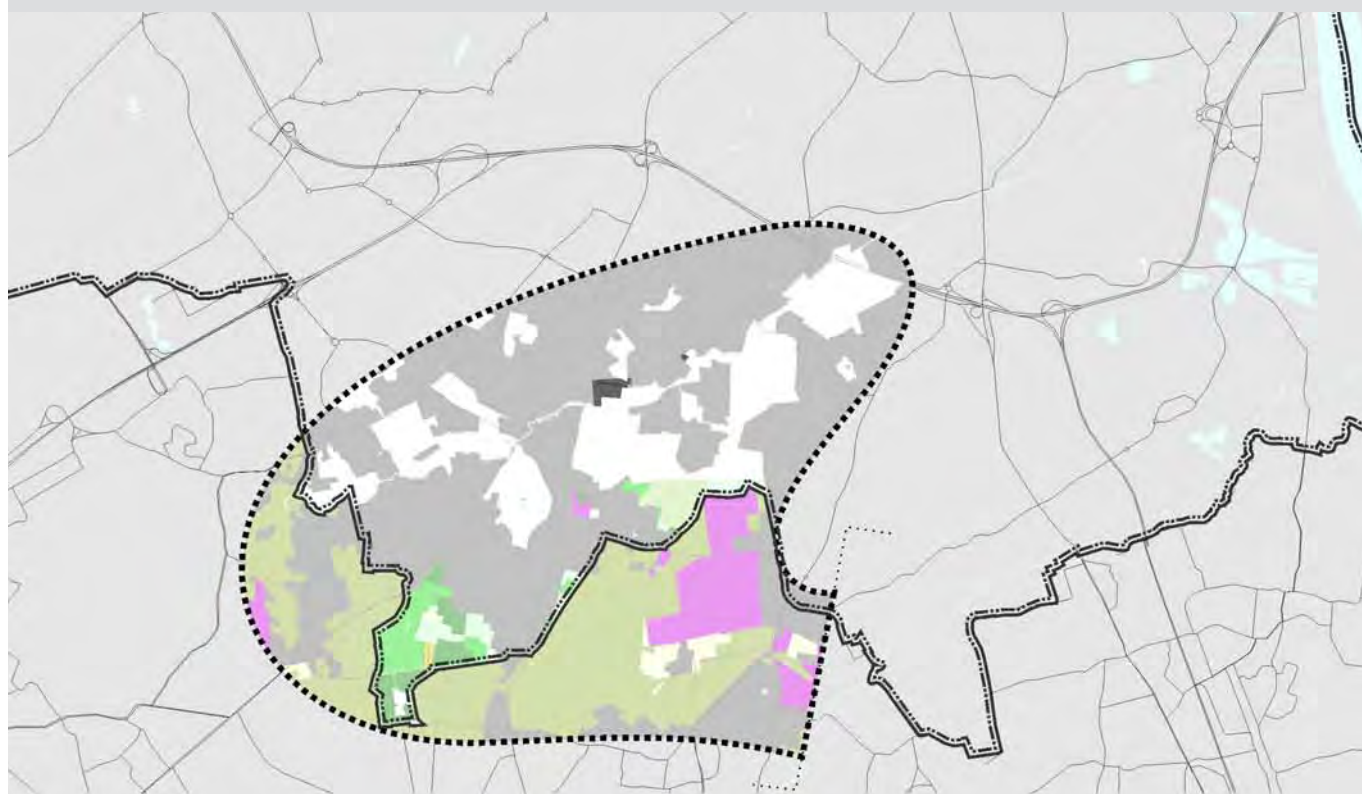


Données topographiques en provenance
du P.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et C393 2004
Traitement a'urba, décembre 2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des périmètres R-123-11-b



périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux



espaces urbains

Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.



zones A et N du PLU de la CUB non renseignées

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.



agriculture



maïs, colza



verger



vigne



autre culture



maraîchage, serres, tunnel



jachère



prairie humide et semi-humide



prairie humide en recolonisation



prairie bocagère humide et semi-humide



prairie semi-humide en recolonisation



prairie sèche



prairie sèche en recolonisation



friche



lande



gravière en exploitation



ancienne gravière en l'état ou réaménagée



forêt



feuillus



conifère



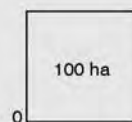
boisement mixte



parcelle déboisée



golf

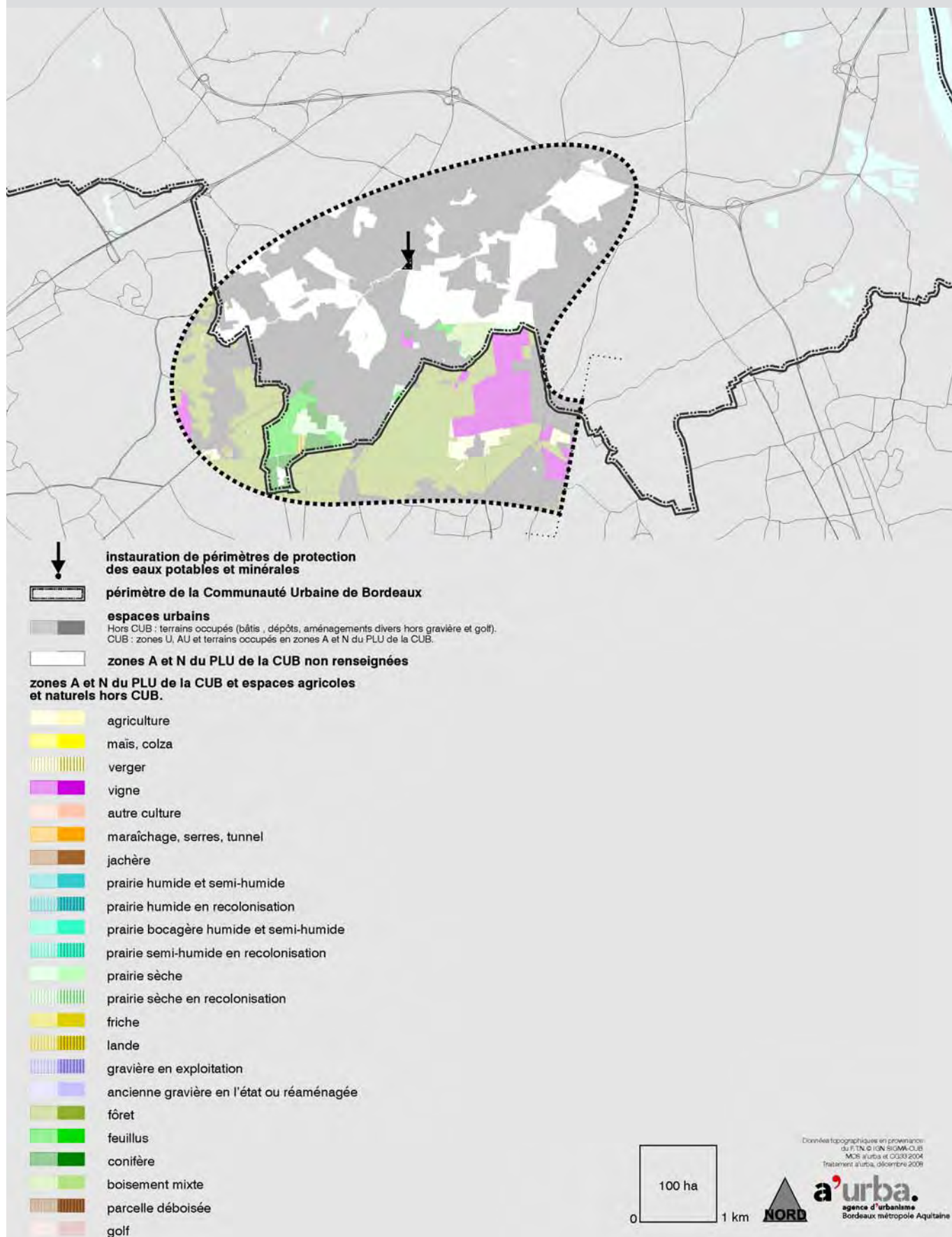


Données topographiques en provenance
du P.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et OC33 2004
Traitement a'urba, décembre 2008

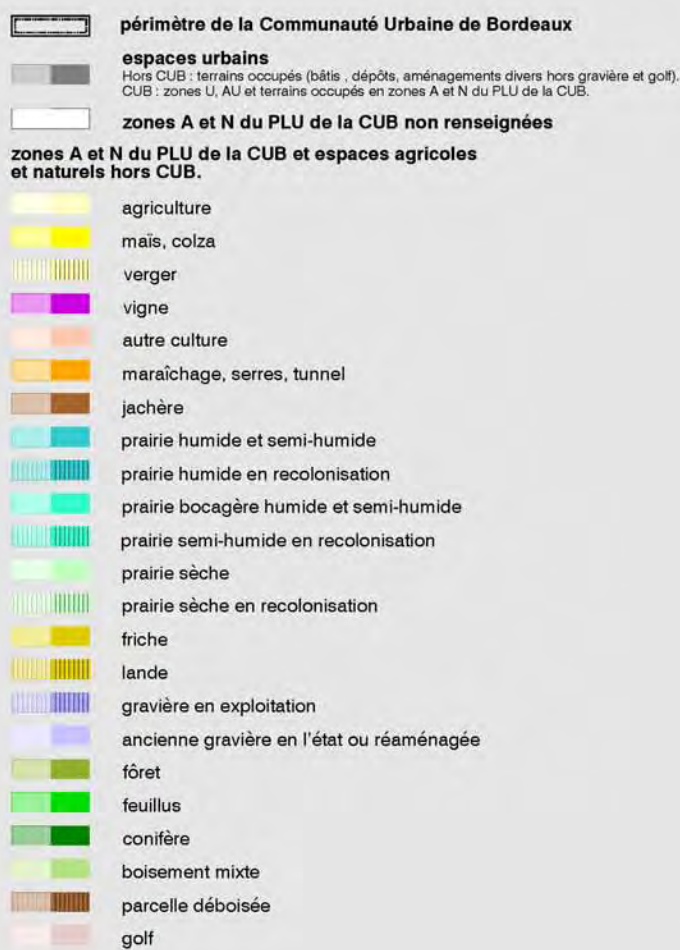
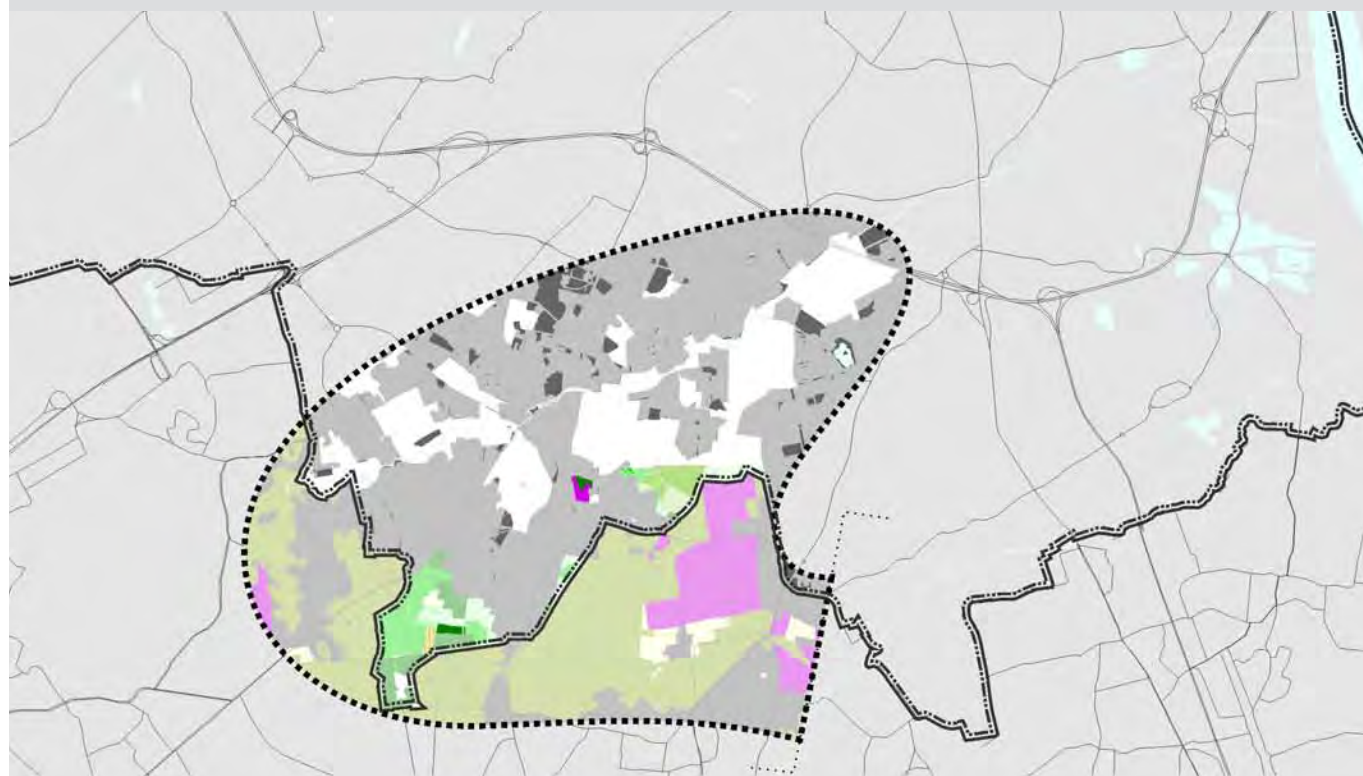


a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

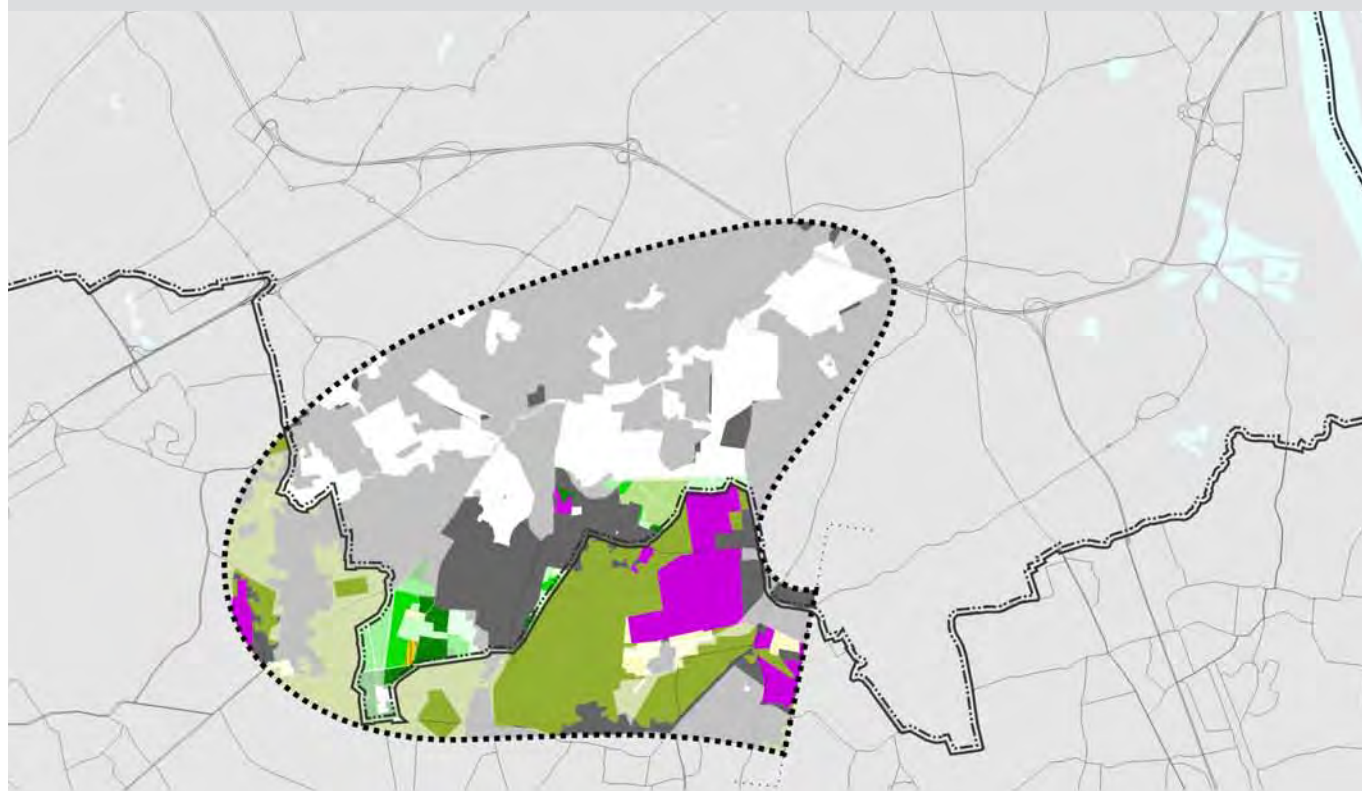
Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du PLU



Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes



Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux



espaces urbains

Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.



zones A et N du PLU de la CUB non renseignées

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.



agriculture



maïs, colza



verger



vigne



autre culture



maraîchage, serres, tunnel



jachère



prairie humide et semi-humide



prairie humide en recolonisation



prairie bocagère humide et semi-humide



prairie semi-humide en recolonisation



prairie sèche



prairie sèche en recolonisation



friche



lande



gravière en exploitation



ancienne gravière en l'état ou réaménagée



forêt



feuillus



conifère



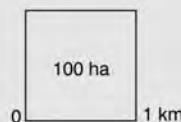
boisement mixte



parcelle déboisée



golf



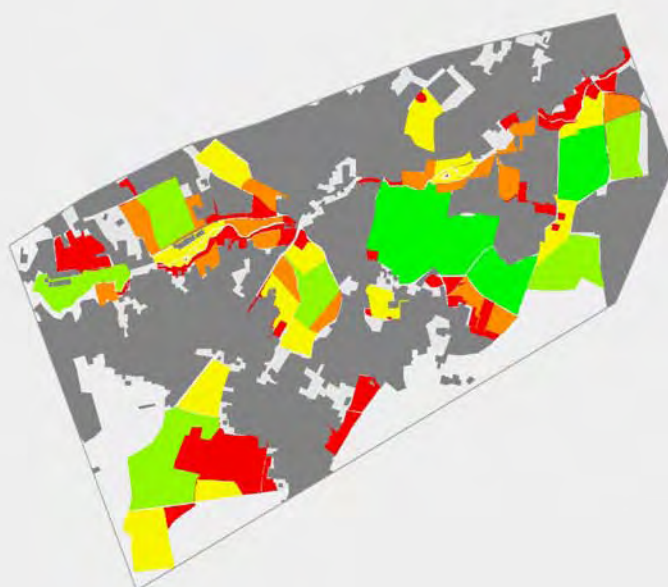
Données topographiques en provenance
du F.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et CG33 2004
Traitement a'urba, mars 2009



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	58
	Somme – Surface en hectare	64
	Médiane – Surface en hectare	8
N	Nombre – Unité foncière	175
	Somme – Surface en hectare	306
	Médiane – Surface en hectare	6
Total Nombre– Unité foncière		233
Total Somme – Surface en hectare		370



Zone 8

Surface en hectare

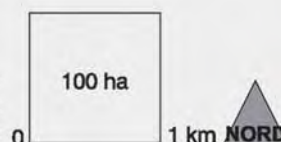
- - de 2
- 2.1 - 4
- 4.1 - 9
- 9.1 - 17
- 17.1 - 63

■ Type autoroutier

■ Emprise urbaine

■ Parcelles hors secteurs A et N

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
traitement a'urba, 12/2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Secteur 9 : La vallée aval de l'Eau Blanche

- **Natura 2000**
- **Les sites inscrits**
 - Les sites classés
- **Les zones vertes et humides du projet de SAGE estuaire**
 - Les espaces naturels sensibles
- **Les ZNIEFF**
 - Les ZICO
- **Les espaces naturels majeurs**
- **Les espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères**
 - Les espaces naturels de discontinuités
- **Les périmètres de protection contre les risques d'inondations**
 - Les périmètres de protection : SEVESO et R123-11b du PLU
- **Les servitudes de protection des périmètres immédiats des sources d'eau potable (AS1)**
- **Les domanialités de l'Etat**
 - Les domanialités de la Région et du Département
- **Les domanialités des communes et de la CUB**
- **Les aires d'appellation contrôlée**

Nota :

- les terrains intégrés dans les périmètres de chacune de ces thématiques sont repérés en couleur sur chaque carte dédiée ci-après.
- les informations figurant en fond de plan sont issues du « mode d'occupation des sols » (MOS) élaboré par l'aurba en 2003 dans le cadre des travaux de terrain effectués dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme communautaire approuvé en 2006.
- ce MOS est partiellement complété par les données issues du Conseil Général (photo-interprétation 2004) pour les marges situées hors CUB.

La méthodologie déclinée sur le territoire

Description de la zone

Classée en espace naturel majeur au schéma directeur, la partie centrale de la vallée abrite des territoires viticoles « Pessac-Léognan ». On y recense entre autres le Château « Carbonnieux ».

Le secteur aval s'ouvre sur des zones humides marquées par un paysage bocager affirmé alternant cependant des secteurs à dominante forestière (bois humide à proximité de la voie ferrée), mais ponctuellement soumis à des pressions (sites d'activités d'extraction de granulats, matériaux de construction...) enkystés en coeur de l'ensemble.

En progressant d'Ouest (autoroute) en Est (Garonne) les paysages suivants peuvent être recensés :

- des zones de boisements humides ;
- des aires bocagères ;
- en bord de Garonne, les vignobles de Gutteronde ;
- et des sites d'activités et de stockage de granulats.

La partie CUB de la vallée s'inscrit plus globalement dans un vaste ensemble naturel de qualité exceptionnelle : la zone humide de la Garonne qui bénéficie d'un classement au titre des espaces naturels sensibles du département de la Gironde.

Outre son inscription en ENS, cette portion de vallée fait l'objet de nombreux dispositifs de protection tels que l'inscription en zone rouge au plan de prévention contre les risques d'inondations (PPRI), et le classement en zone Natura 2000 dont le DOCOB a été approuvé récemment.

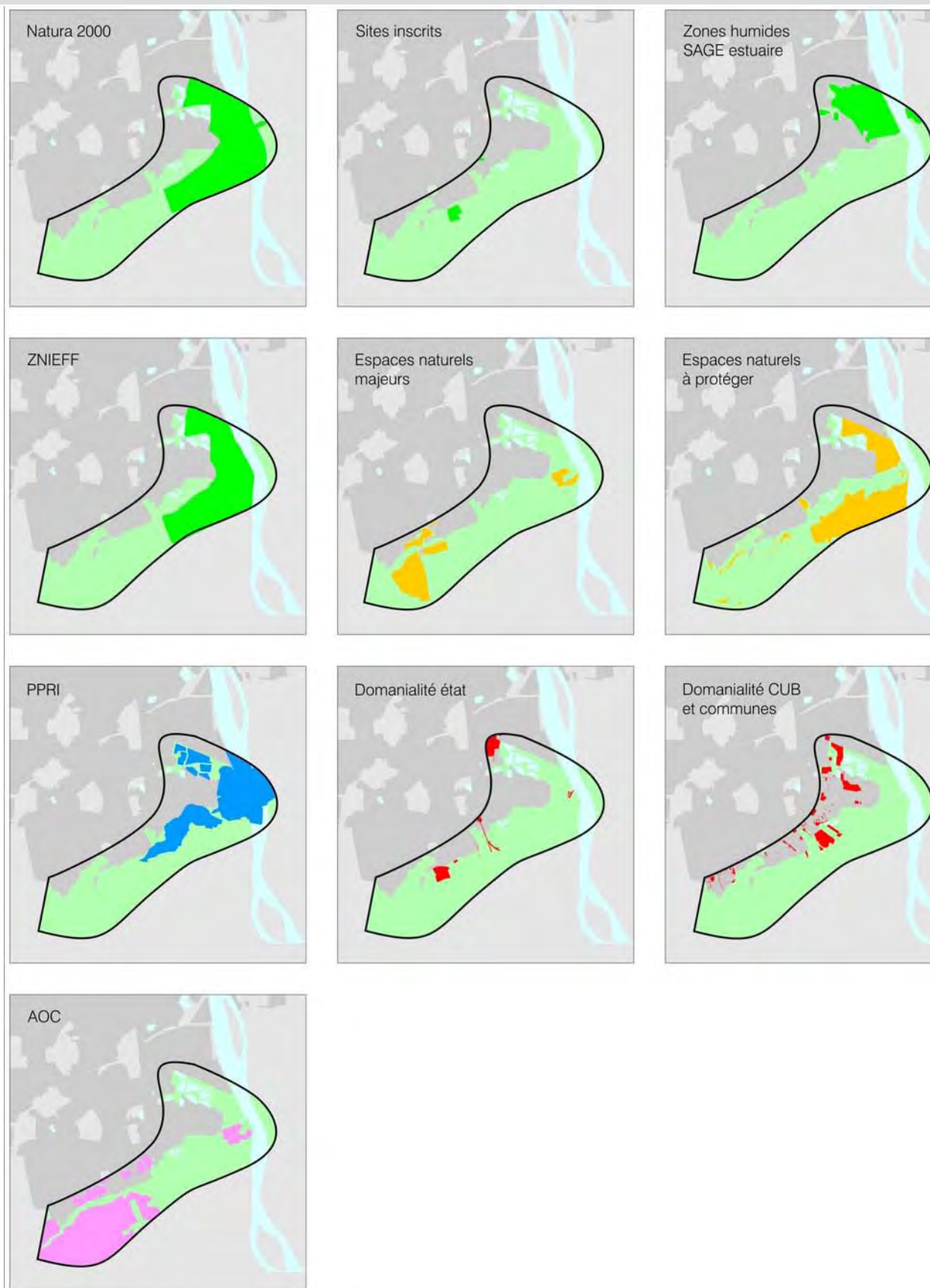
Une ZNIEFF complète par ailleurs l'ensemble.

Nota :

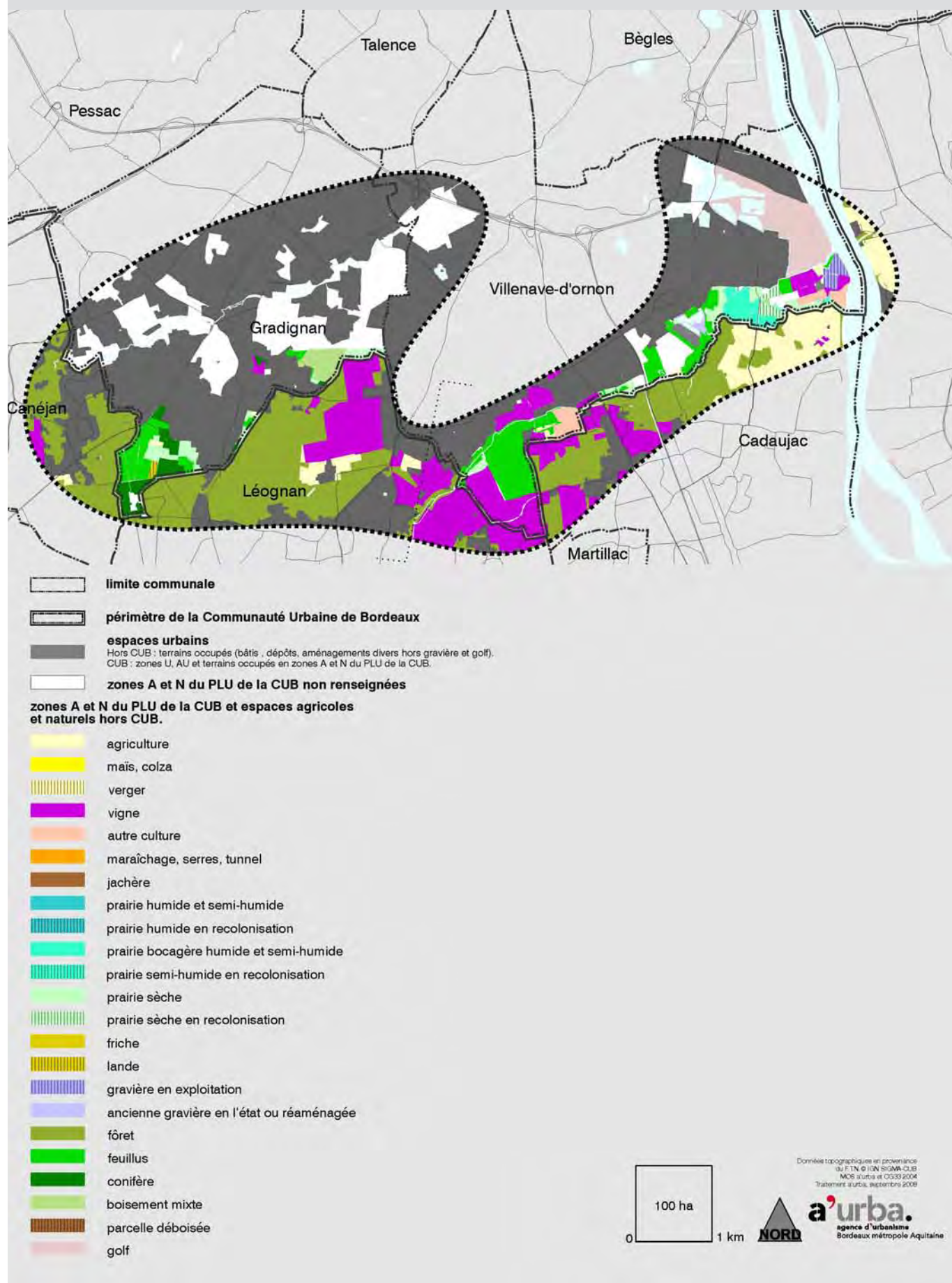
La commune de Villenave d'Ornon entend lancer une politique de dynamisation globale de cette partie de la vallée qui, selon le programme d'action présenté en 2005 s'articule sur les actions suivantes :

- *la reconquête des berges par l'installation de structure d'accueil touristique, la création de halte nautique ;*
- *la préservation du vignoble ;*
- *la création de centre équestre ou de lieux de promenades à la place des casses et gravières ;*
- *la création de parcs...*

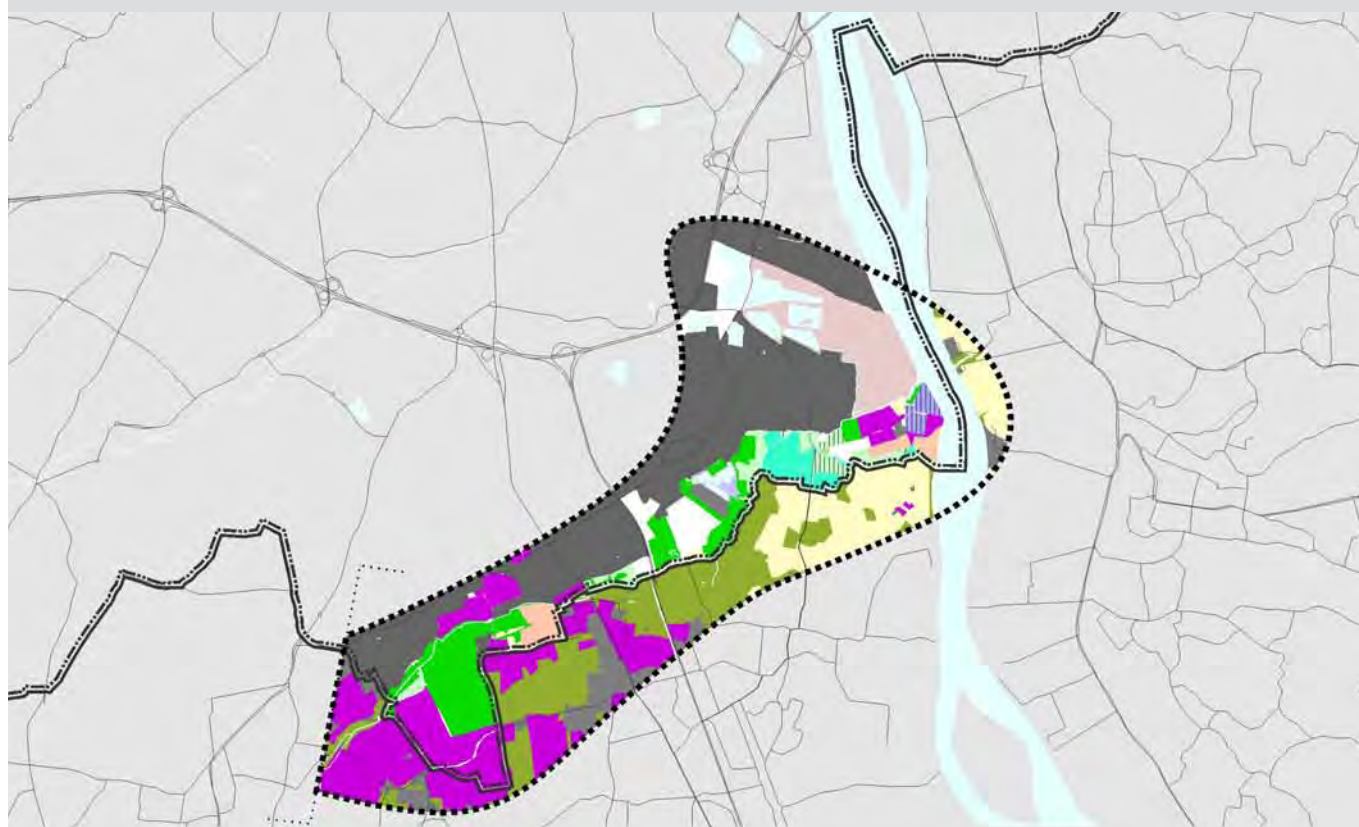
Vignettes de synthèse



Vallée de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde



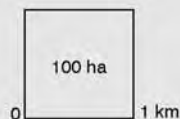
Vallée aval de l'eau blanche Est



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâtis, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf

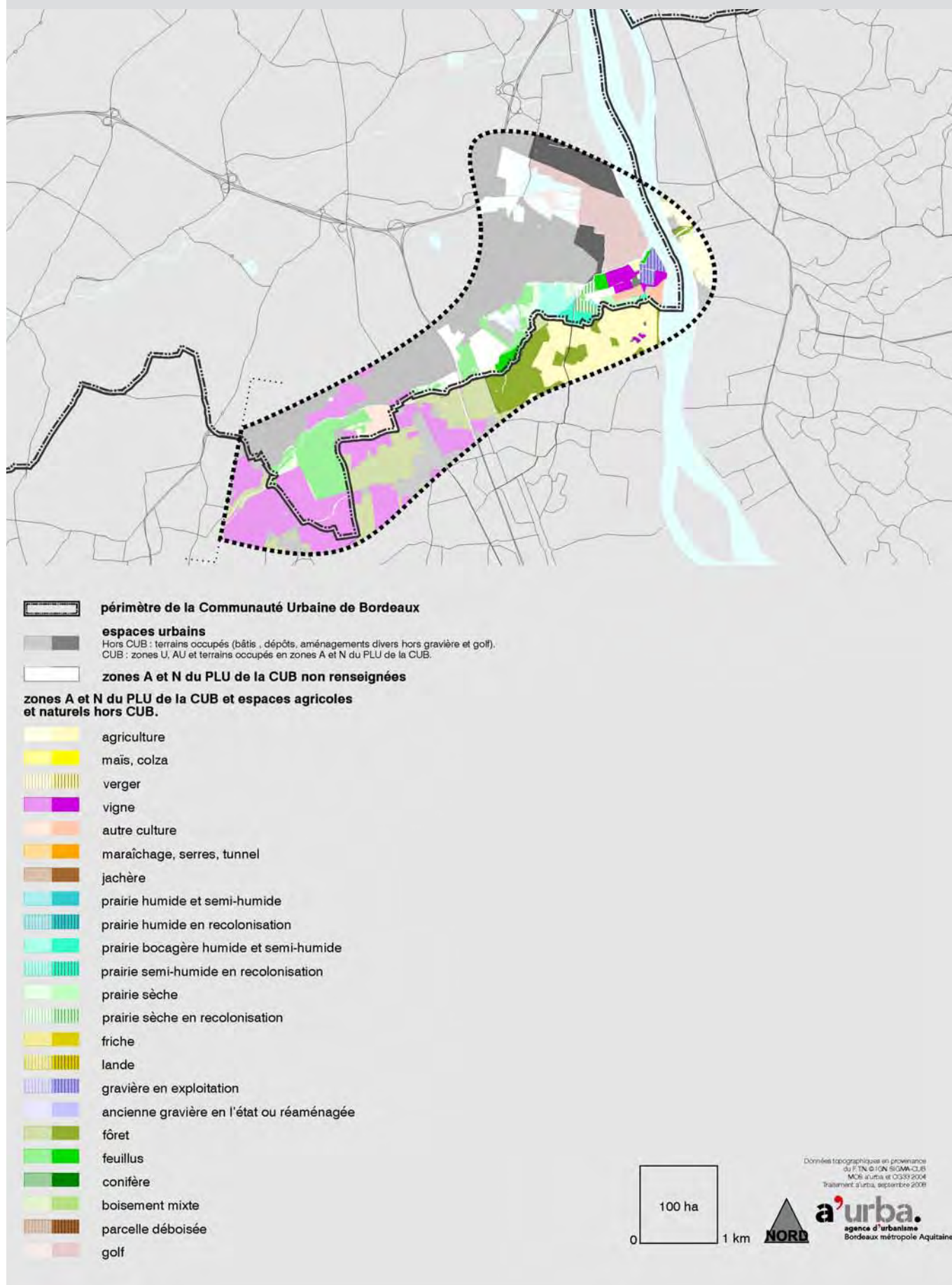


Données topographiques en provenance
du F.N.A.S. (D.N.S.I.M.A.-C.B.)
MOS a'urba et O333 2004
Traitement a'urba, septembre 2009

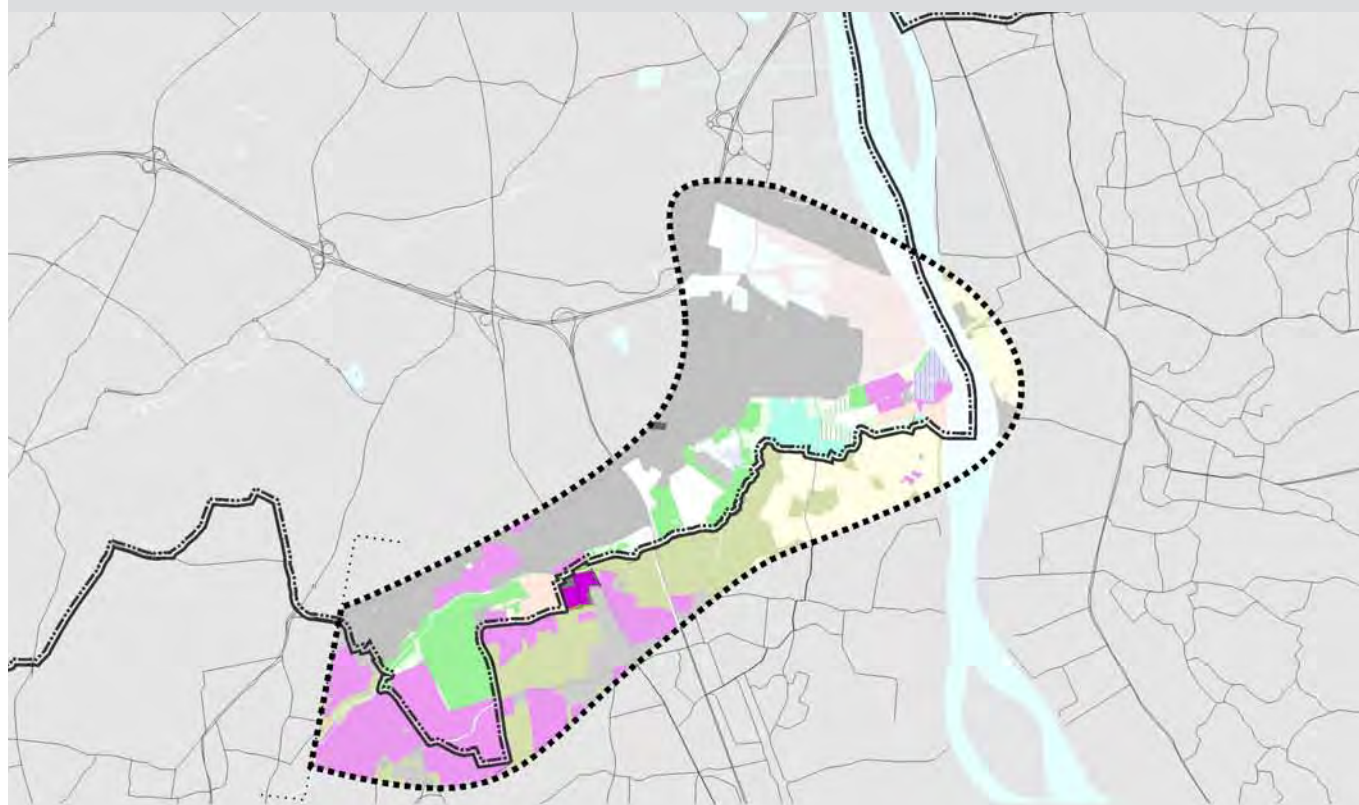


a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des zones Natura 2000



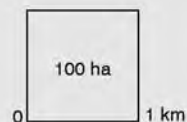
Rapprochement de l'occupation du sol et des sites inscrits



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf

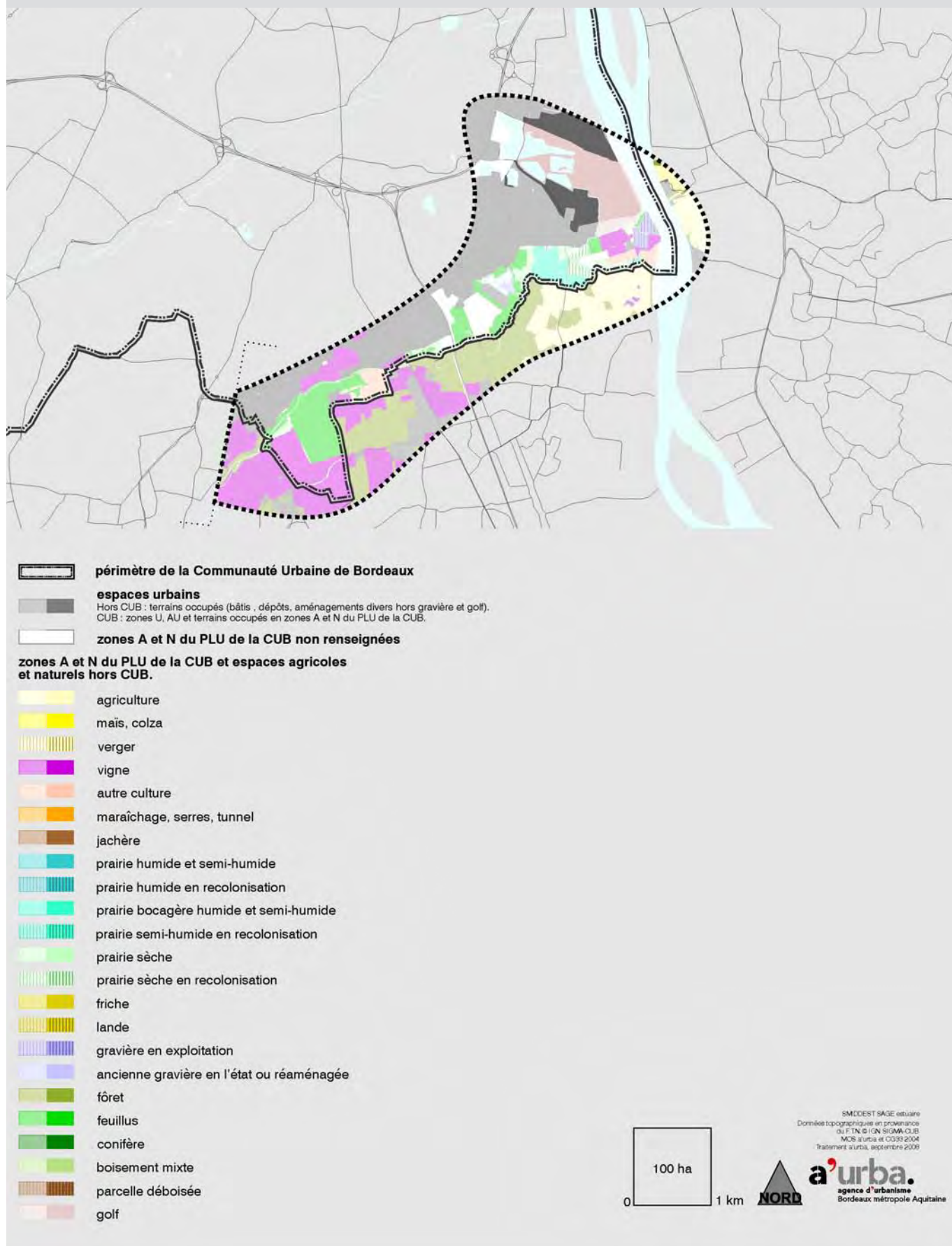


Données topographiques en provenance
du P.N. © IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et 0533 2004
Traitement a'urba, septembre 2009

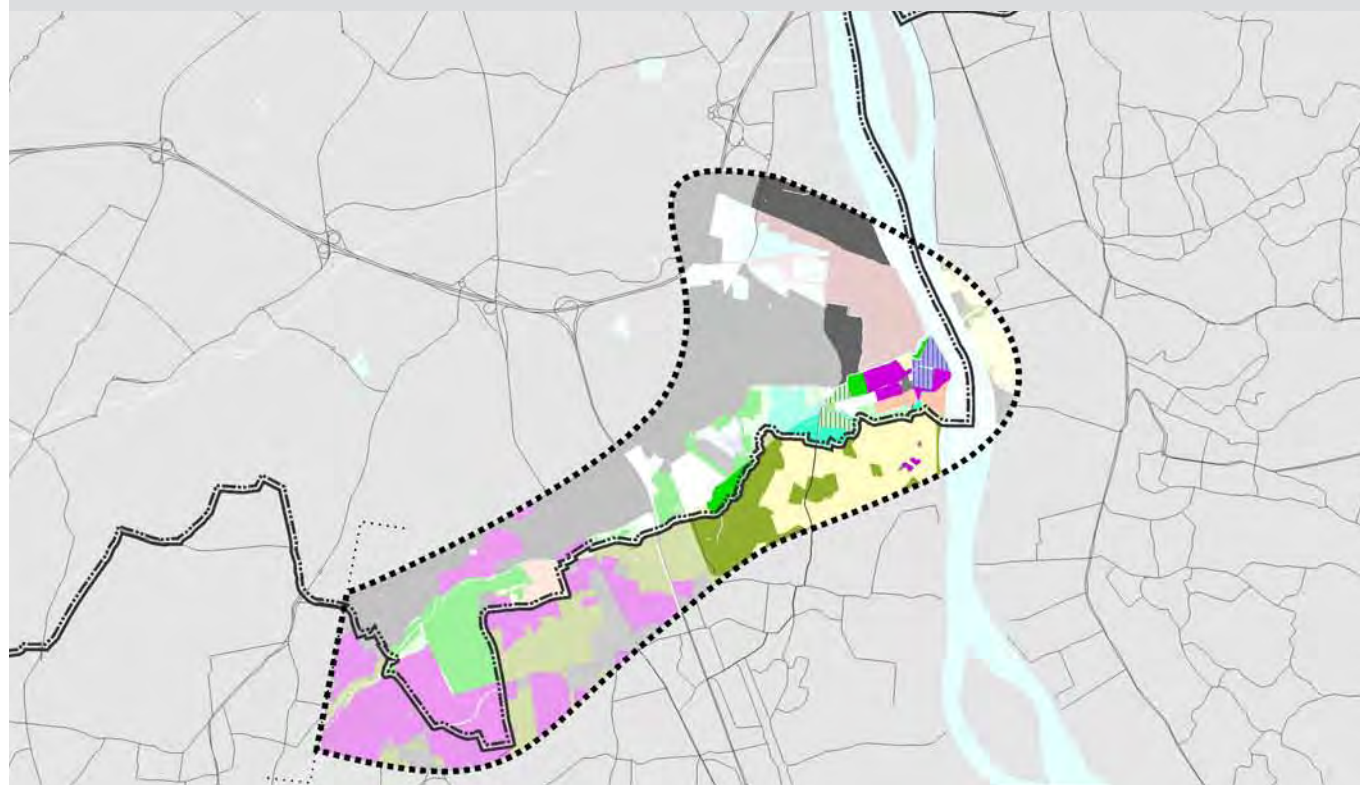


a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des données provisoires des zones humides du projet de SAGE estuaire



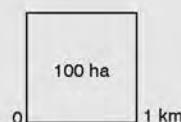
Rapprochement de l'occupation du sol et des ZNIEFF



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

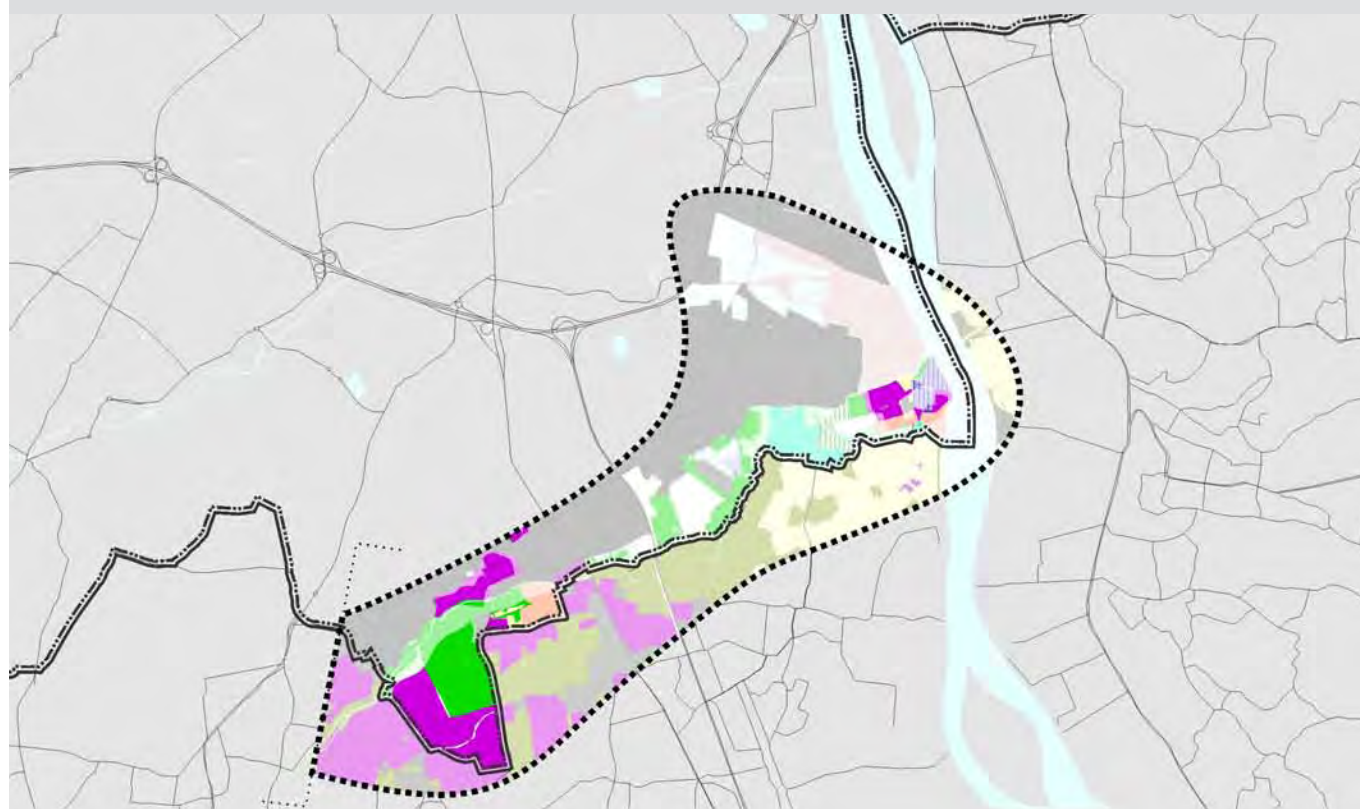
- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf



CIPEN 2007
 Données topographiques en provenance
 du F.T.N. © IGN SIGMA-CUB
 MOS a'urba et OG39 2004
 Traitement a'urba, septembre 2009

a'urba.
 agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels majeurs



périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux

espaces urbains

Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.



zones A et N du PLU de la CUB non renseignées

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.



agriculture



maïs, colza



verger



vigne



autre culture



maraîchage, serres, tunnel



jachère



prairie humide et semi-humide



prairie humide en recolonisation



prairie bocagère humide et semi-humide



prairie semi-humide en recolonisation



prairie sèche



prairie sèche en recolonisation



friche



lande



gravière en exploitation



ancienne gravière en l'état ou réaménagée



forêt



feuillus



conifère



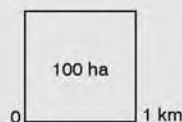
boisement mixte



parcelle déboisée



golf

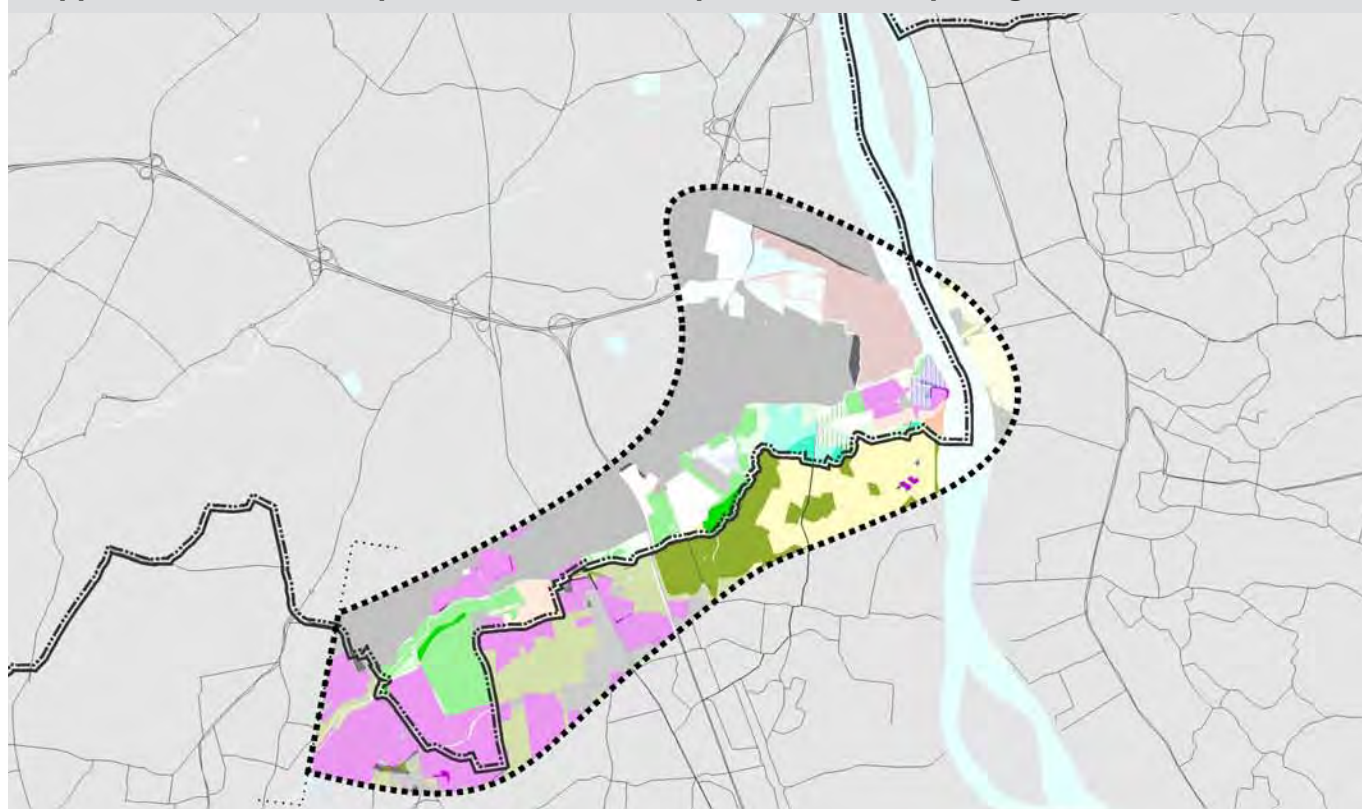


Données topographiques en provenance
du F.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MCS a'urba et C339 2004
traitement a'urba, septembre 2009



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

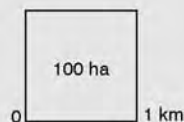
Rapprochement de l'occupation du sol et des espaces naturels à protéger



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf

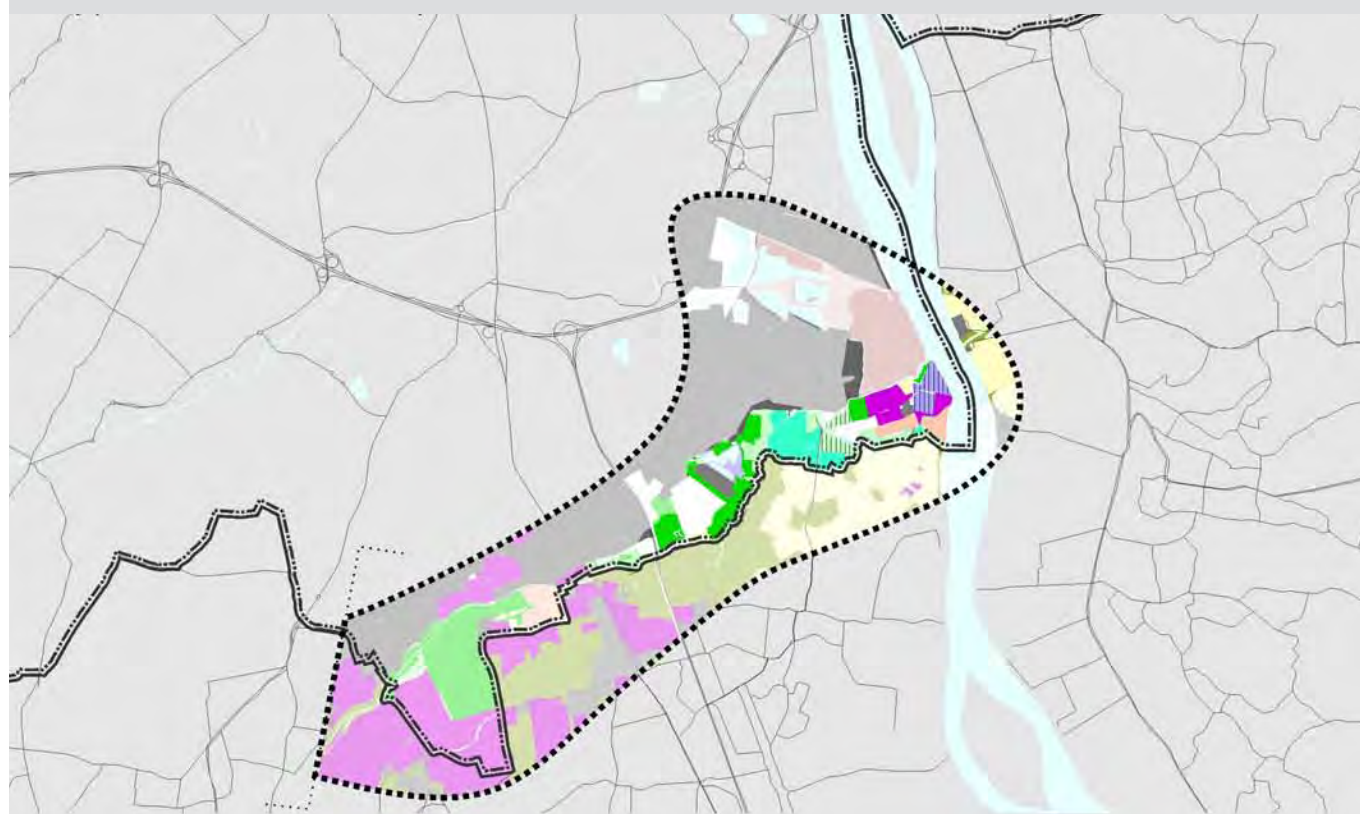


Données topographiques en provenance
du F.T.N. © IGN SIGMA CUB
MOS a'urba et C333 2004
Traitement a'urba, septembre 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

NORD

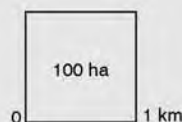
Rapprochement de l'occupation du sol et des PPRI



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

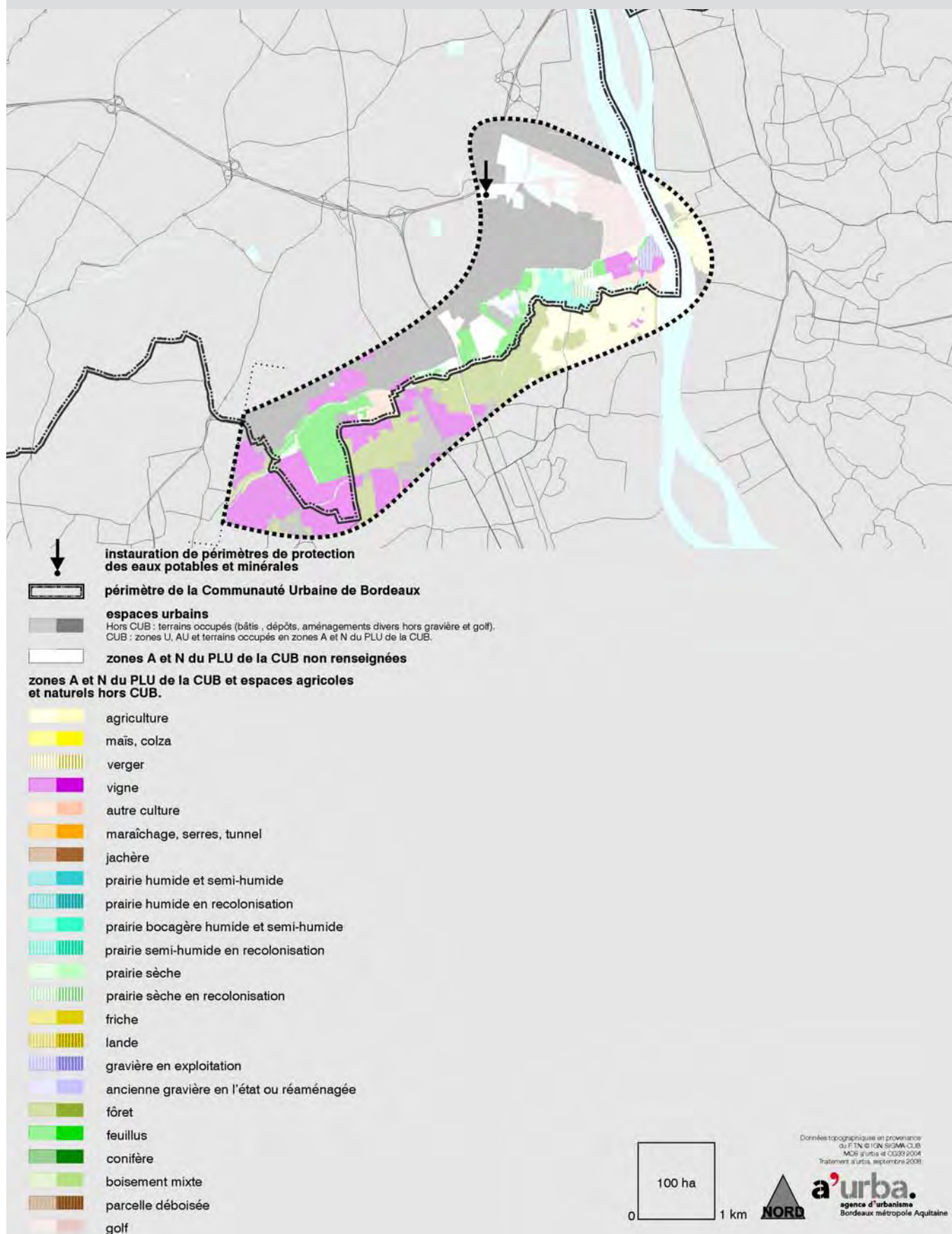
- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf



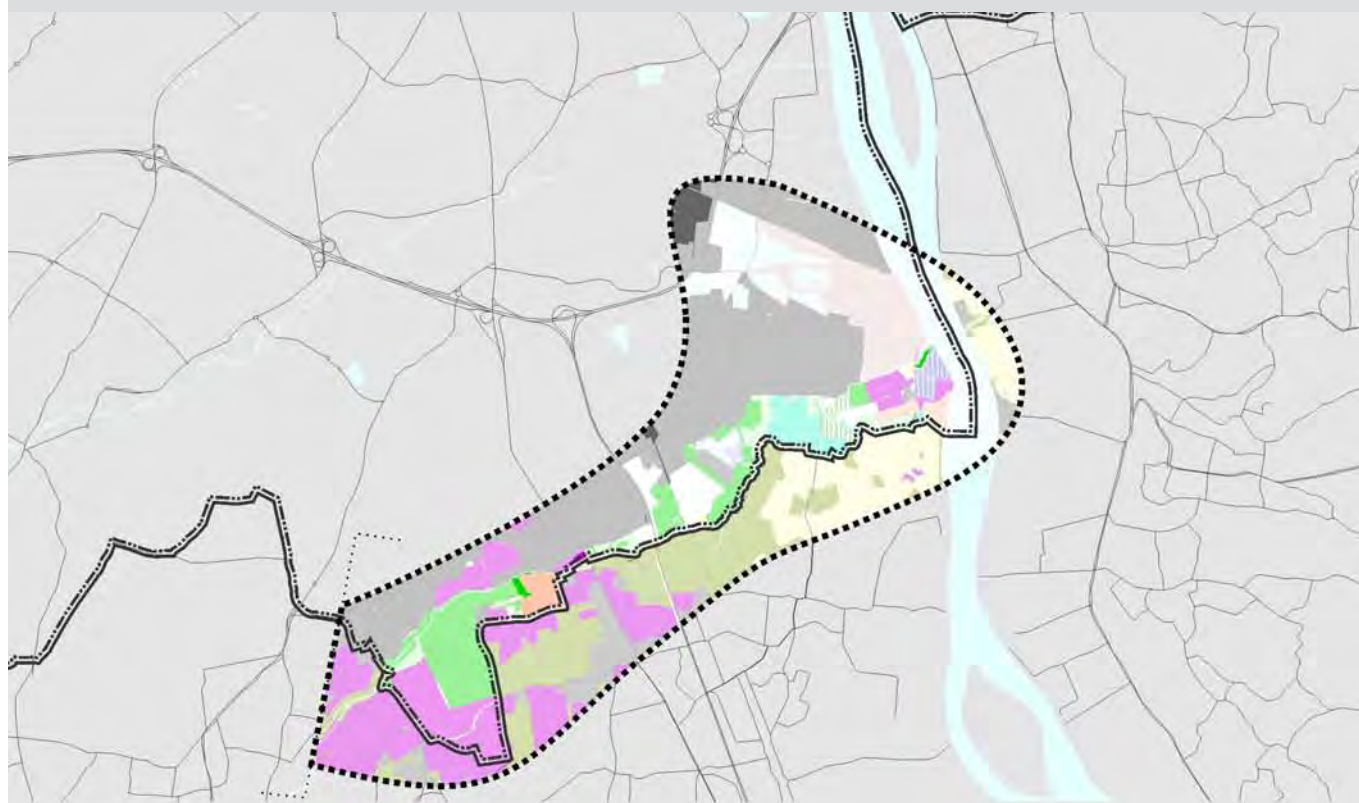
Données topographiques en provenance
du F.T.N. © IGN SIOUA-CUB
MOS a'urba et C339 2004
Traitement a'urba, septembre 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des servitudes AS1 du plu



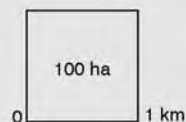
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de l'Etat



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf

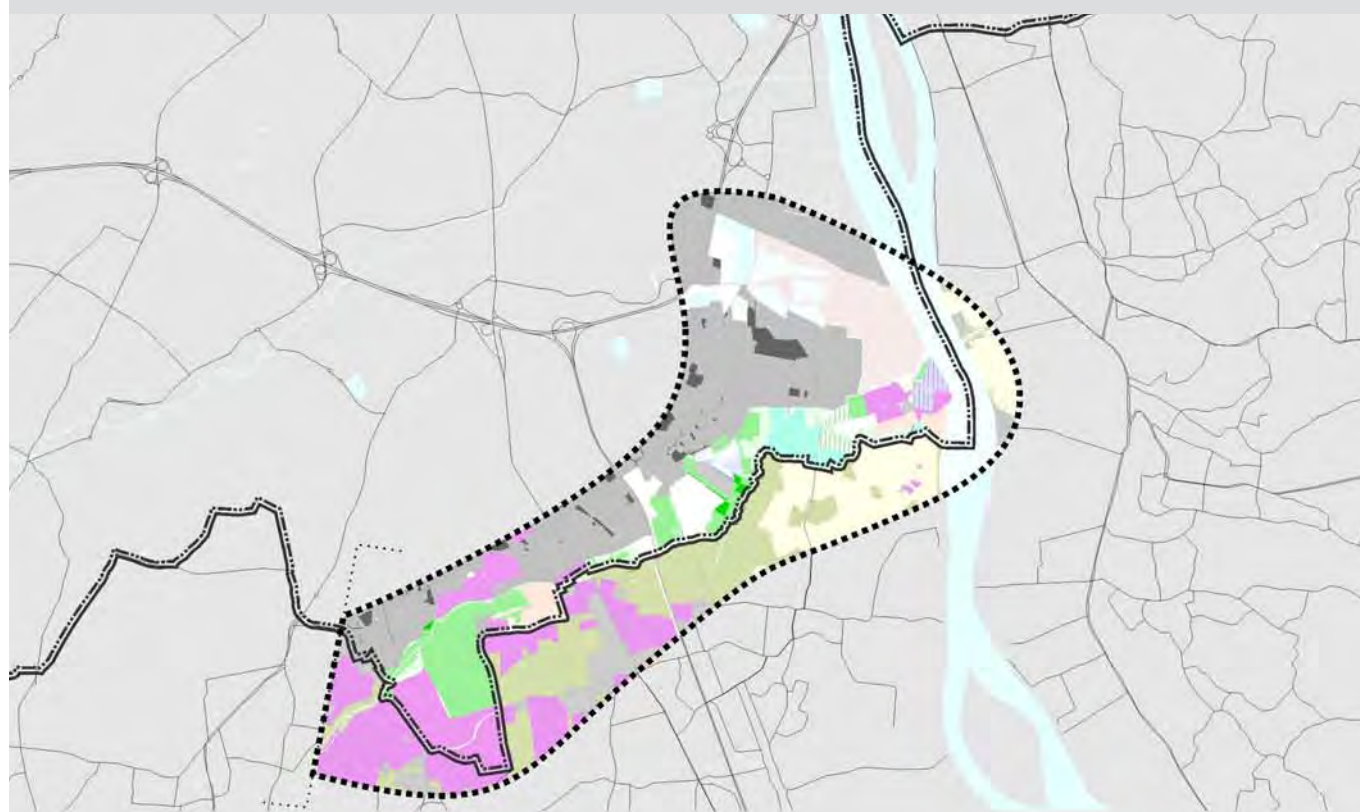


Données topographiques en provenance
du R.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MOS a'urba et 0333 2004
Traitement a'urba, septembre 2008



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

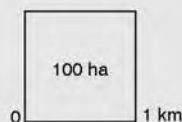
Rapprochement de l'occupation du sol et du foncier de la CUB et des communes



- périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux**
- espaces urbains**
Hors CUB : terrains occupés (bâti, dépôts, aménagements divers hors gravière et golf).
CUB : zones U, AU et terrains occupés en zones A et N du PLU de la CUB.
- zones A et N du PLU de la CUB non renseignées**

zones A et N du PLU de la CUB et espaces agricoles et naturels hors CUB.

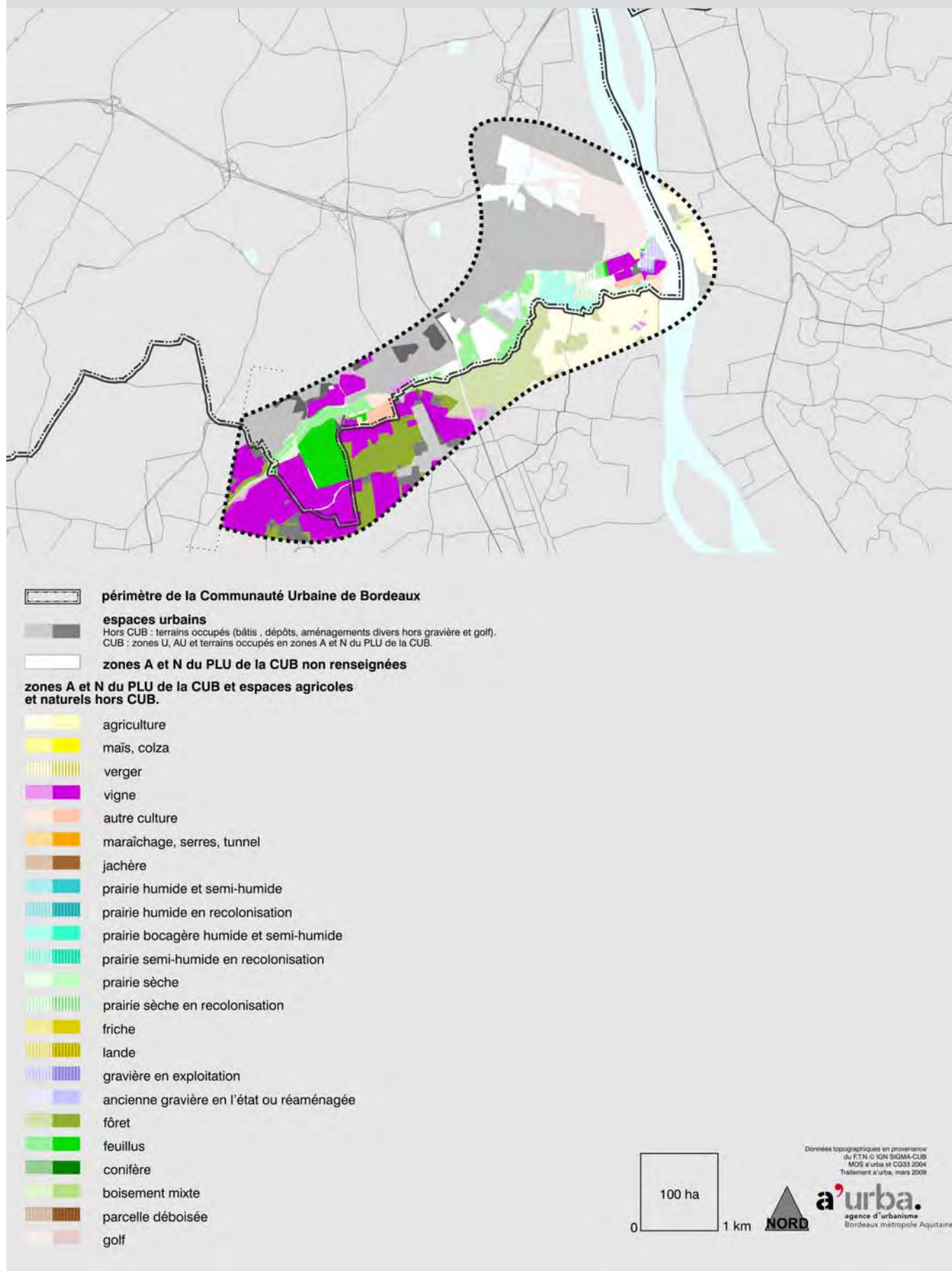
- agriculture
- maïs, colza
- verger
- vigne
- autre culture
- maraîchage, serres, tunnel
- jachère
- prairie humide et semi-humide
- prairie humide en recolonisation
- prairie bocagère humide et semi-humide
- prairie semi-humide en recolonisation
- prairie sèche
- prairie sèche en recolonisation
- friche
- lande
- gravière en exploitation
- ancienne gravière en l'état ou réaménagée
- forêt
- feuillus
- conifère
- boisement mixte
- parcelle déboisée
- golf



Données topographiques en provenance
du F.T.N. © IGN SIGMA-CUB
MCR a'urba et O333 2004
Traitement a'urba, septembre 2008

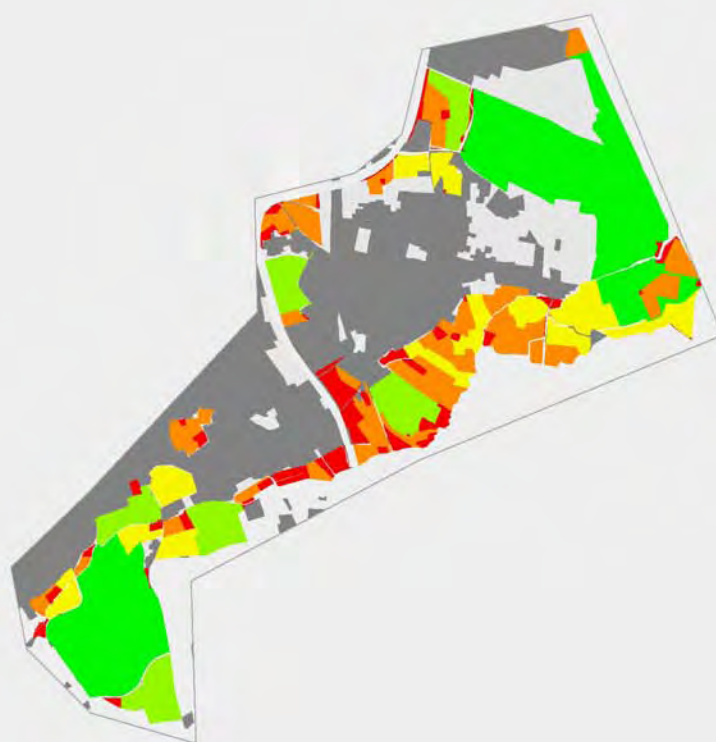
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapprochement de l'occupation du sol et des AOC



Surface des unités foncières des zones agricoles et naturelles

ZONAGE	Données	
A	Nombre – Unité foncière	25
	Somme – Surface en hectare	153
	Médiane – Surface en hectare	9
N	Nombre – Unité foncière	177
	Somme – Surface en hectare	340
	Médiane – Surface en hectare	1
Total Nombre – Unité foncière		202
Total Somme – Surface en hectare		493



Zone 9

Surface en hectare

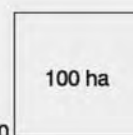


Type autoroutier

Emprise urbaine

Parcelles hors secteurs A et N

BD carto IGN 2007
DGI cadastre 2006
traitement a'urba, 12/2008



NORD

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

La méthodologie déclinée sur le territoire

Bilan

Une large partie de cette aire est d'ores et déjà protégée par des contraintes techniques (PPRI) et écologiques (ENS, Natura 2000...).

Si la partie CUB de la zone humide pâti de quelques méfaits dus à l'exploitation de carrière ou à l'installation d'entreprises, et reste marginalement mise en valeur par l'agriculture excepté les vignobles de Guitteronde et quelques élevages, elle doit cependant être considérée à l'aune de l'entité plus large que sont les marais dits de Cadaujac.

Ainsi, dans le cadre des actions complémentaires qui doivent être menées entre les politiques du Conseil Général relevant des espaces naturels sensibles et des PAEN, il ne fait aucun doute que des dispositions doivent être prises en la matière en dissociant bien les enjeux et vertus de chaque outils :

- les secteurs de qualité écologique susceptibles d'être ouverts au public et/ou faisant l'objet de projet de renaturalisation de la part des services du Conseil Général doivent relever des ENS. C'est notamment le cas pour les sites sur lesquels il est par exemple envisagé de restaurer « la forêt alluviale originelle » à l'abris de toute activité humaine.
- A contrario, les actions spécifiquement dédiées aux espaces agricoles (terres emblavées et/ou mises en valeur par d'autres formes d'agriculture tels que l'élevage) répondent à l'exigence législative des PAEN.

Le site de la vallée de l'Eau Blanche et des marais de Cadaujac peut ainsi être considéré comme le secteur périurbain girondin emblématique d'une coordination optimale entre les différents outils dont dispose le Conseil Général pour mener à bien son œuvre de protection de l'espace.

Le Conseil Général de la Gironde et la Communauté de Communes de Montesquieu oeuvrent déjà ensemble sur un plan de valorisation du bocage humide dit de "Cadaujac".

Une réflexion plus large devra ainsi être conduite pour aborder de façon cohérente ce territoire.



Bilan des différents sites et conclusion

Bilan des différents sites et conclusion

La conclusion du tome 1 rappelle que la mise en place de PAEN par le Conseil Général de la Gironde doit au préalable se baser sur une doctrine d'intervention :

- Ainsi, un site ponctuel (faible superficie) peut être éligible au PAEN pour acquisition car son intégrité est menacée et ne bénéficie d'aucune protection pérenne, notamment dans les documents d'urbanisme.

⇒ Efficace, cette protection n'en reste pas moins coûteuse pour le Conseil Général.

- par ailleurs, un site faisant l'objet de protections dédiées dans le cadre d'un document local d'urbanisme ou autres dispositions contractuelles et/ou réglementaires, peut cependant nécessiter une intervention dans le cadre **d'un projet de soutien-dynamisation d'une production agricole ou sylvicole particulière et susceptible d'impulser un effet de levier significatif.**

L'action portera moins sur les acquisitions foncières que sur la mise en place de dispositifs particuliers tels que l'aide à la commercialisation (maraichage), à la mise en place d'actions pédagogiques vis-à-vis de la population pour limiter les conflits de voisinage, etc.

Cette dernière possibilité relève en fait de l'essence même de la démarche PAEN. Ainsi, en s'appuyant sur l'analyse des différents sites naturels et agricoles de la communauté urbaine de Bordeaux, on peut constater que le degré de protection d'un espace particulier n'est pas proportionnel à la nécessité d'intervenir pour maintenir une activité agricole périurbaine viable.

A titre d'exemple, le tableau de synthèse des différentes protections permettant de lutter contre l'artificialisation des espaces agricoles/naturels et les bilans dressés pour chaque site (voir pages suivantes), dévoilent que les éléments à prendre en compte sont plus complexes qu'il n'y paraît :

- La Presqu'île d'Ambès et le parc des Jalles Est et Ouest, qui bénéficient pourtant de protections cumulées assez conséquentes (indices de protection compris entre 15,5 et 18,251), peuvent cependant nécessiter des actions particulières eu égard à la nature des espaces considérés :

- sur la Presqu'île, quid de l'impact du projet de « parc intercommunal », dont le concept tend à s'esquisser au sein de la CUB, de la prise en compte du caractère naturellement inondable de la majeure partie du site et de sa vocation à participer pleinement à la régulation des crues à l'échelle métropolitaine ?

- sur la partie Est du parc des Jalles, les pistes de développement agricole alternatif esquissées pour mieux tenir compte de la nature patrimoniale des zones humides, ne peuvent être mises en place qu'avec la pleine participation du monde paysan. Par ailleurs, quel impact peut-il être attendu de la réforme de la PAC (subventions et type de productions) à l'horizon 2013 ?

- la vallée maraîchère est quant à elle largement protégée de la pression urbaine (du moins si les volontés politiques locales permettent de conserver les dispositions actuelles) mais gagnerait parallèlement à bénéficier d'actions spécifiques pour une meilleure impulsion de l'activité. L'actuel projet d'aménagement foncier agricole peut-

Bilan des différents sites et conclusion

il à lui seul impulser ce renouveau ou conviendra-t-il de le compléter par des actions particulières dans le cadre d'un projet de développement porté par un PAEN ?

- La problématique sylvicole semble relever d'actions plus ponctuelles sur le plan géographique (les enjeux se jouant principalement sur les lisières bâties) et des thématiques d'intervention :

- quelques actions doivent être menées sur le terrain mais restent limitées à la libre circulation sans gêne de l'ensemble des engins d'exploitation ;

- les forestiers semblent plus souffrir du manque de sensibilisation du grand public vis à vis de leur activité et des enjeux inhérents (la forêt d'exploitation n'est pas un espace de libre parcours de chacun, par exemple).

- Les espaces périurbains plus soumis à la pression urbaine (secteurs de Pessac/Mérignac et vallées de l'Eau Blanche et Eau Bourde) ne bénéficient que de peu de protections particulières (indice de protection compris entre 1,25 et 5,75).

Or, ils recoupent des situations fort différentes dans la mesure où :

- sur Mérignac intra rocade, les espaces viticoles viables sont protégés. Les terrains susceptibles de bénéficier d'une action publique n'ont plus de vocation agricole et le projet actuellement porté par la municipalité (centre équestre) ne semble pas correspondre à un objectif relevant de l'essence des PAEN portés par le Conseil Général de la Gironde. Une éventuelle intervention foncière pourrait ainsi être lancée dans le cadre d'une délégation de compétence à la commune ;

- sur Pessac, les exploitations d'élevage appellent une attention particulière afin d'assurer la pérennisation d'une activité viable, et quasi unique sur l'aire métropolitaine bordelaise, qui butte cependant sur le renouvellement des baux agricoles ;

- si la vallée de l'eau Bourde n'appelle aucune mesure particulière au titre des PAEN, le bassin de l'Eau Blanche peut répondre à d'autres types de gestion, en particulier en aval en lien avec la politique des espaces naturels sensibles menée par le Conseil Général de la Gironde sur les bords de Garonne.

- Le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux recèle par ailleurs d'autres espaces agricoles qui, de moindre ampleurs que ceux évoqués ci-avant, n'en demeurent pas moins dignes d'intérêt dans le cadre des PAEN.

⇒ Il s'agit des « petits crus » urbains et de la micro-polarité du Haillan, évoqués en seconde partie de l'étude, dont les caractéristiques agricoles (typicité des vignobles urbains d'une part et activité d'ovin bénéficiant d'une Indication Géographique Protégée-IGP) méritent attention.

1 | Cet indice de protection est calculé de la façon suivante : la note maximale théorique de 61 équivaut au cumul de toutes les protections recensées sur 100% du territoire concerné. L'indice de chaque protection recensé est considéré à l'aune de la surface concernée : à titre d'exemple, sur la Presqu'île d'Ambès l'indice des PPRI est de 4/4 car l'ensemble des terres est inondable. En revanche, l'indice des ZNIEFF est de 1/2 car cette dernière ne couvre approximativement que la moitié de la zone d'étude.

Bilan des différents sites et conclusion

Il convient enfin de rappeler que tout choix pertinent en matière d'approche PAEN ne peut qu'être fondé sur des études fines d'analyse du monde agricole (structure des exploitations, économie et dynamique agricoles, pratiques environnementales, aides et subventions...) effectuées par des cabinets spécialisés.

Protection contre l'artificialisation													
Outils réglementaires		Valeur de référence		AMBES	PARC DES JALLES EST	PARC DES JALLES OUEST	PREMICES DU MEDOC SYLVICOLE	SYLVICULTURE LANDAISE	PESSAC MERIGNAC OUEST	PESSAC MERIGNAC EST	VALLEE DE L'EAU BLANCHE OUEST	VALLEE DE L'EAU BLANCHE EST	
	Natura 2000*	4		3.5	0.75	3	0	0.25	0	0		1.5	
	Sites inscrits*	3		0	0	0	0	0	0	0	0.5	0.25	
	Sites classés*	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zone humide et verte du projet de SAGE		(1-4)											
	estuaire*			3	3	3	0	0.25	0	0	0.25	0	
	PPRI*	4		4	4	3	0	0	0	0	0	2	
	SEVESO* et R123-11b*	(2-4)		1	0	2	0.25	2	0	0.25	0	0	
	Espaces naturels sensibles*	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	AS1*	4		0	0	1.75	0.5	0.5	0.25	0.25	0	0	
	Espaces boisés classés*	3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Espaces proches du rivage*	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Espaces boisés significatifs*	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Bande littoral dite des 100m*	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Coupure d'urbanisation*	2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Espaces remarquables	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Zone agricole protégée*	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Protection contre l'artificialisation													
Outils non réglementaires		Valeur de référence											
	ZNIEEFF*	2		1	2	0	0.25	0.25	0	0	1	0	
	ZICO*	2		1.5	2	0.5	0	0	0	0	0	0	
Protection contre l'artificialisation													
Outils relevant de documents d'urbanisme		Valeur de référence											
	Espaces naturels majeurs	4		1.75	1	3.75	1.75	0	0	3.5	1	1.5	
	Espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères	3		2.5	2.75	0	0.25	0.25	0	1	0.25	0.5	
	Espaces naturels de discontinuités	2		0	0	0	0	0	1	0	0	0	
Total protection de la zone				61	18.25	15.5	17	3	3.5	1.25	5	3	5.75

* protection relevant du code de l'urbanisme

* protection relevant du code de l'environnement

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 3 : le Parc des Jalles Ouest

Communes	Blanquefort, Bruges, Eysines, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, St Médard-en-jalles
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	1.000 hectares
Portrait agricole	- Une large partie de la vallée est occupée par les activités de maraîchage en plein air, sous serres et tunnels occupant les bas terrains lourds et fertiles. Les parcelles exploitées alternent avec les friches au gré des cessations/reprises d'activités. ⇒ Ce mode de production est pourvoyeur d'emplois et s'inscrit dans une dynamique de production de proximité. - Les terrains les moins nobles sont dédiés aux prairies (principalement sur Blanquefort). - Le coteau nord (Taillan-Médoc et Blanquefort), est occupé par les vignobles d'appellation « Médoc ».
État initial de l'environnement	- La partie située à l'ouest de Cantinolle est strictement protégée (servitude AS1 et R.123-11-b du code de l'urbanisme) pour protection des sources d'eau potable du Thil et de la Gamarde qui alimentent une large partie de la population CUB. - L'ensemble du parcours de la Jalle est inscrit en zone Natura 2000 ; -Secteur maraîcher « sanctuarisé » au SCOT Sysdau.
Situation foncière	Une étude d'aménagement foncier agricole (Conseil Général 33) est en cours sur la partie maraîchère.
Prédisposition à éligibilité PAEN	Les protections (PPRI, AS1, SCOT) protègent le foncier mais ne suffiront pas à maintenir l'activité maraîchère qui doit parallèlement faire l'objet d'une politique dédiée. Site éligible à PAEN dans le cadre suivant : 1] la dynamisation économique du site : - soutien à la création de circuits courts de commercialisation ; - soutien aux productions alternatives (produit et mode de culture) - complémentarité entre la production maraîchère et les produits de l'élevage (notamment issus de la zone humide du « Parc des Jalles ») ; 2] Organiser les possibilités d'accueil des sièges d'exploitation sans porter atteinte à l'intégrité paysagère du site 3] futur classement en zone humide éventuellement complété par des ZHIEP ou ZHSGE ; 4] projet de « parc intercommunal des Jalles » porté par les collectivités.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 6 : la coulée verte de Pessac-Mérignac (partie Ouest extra rocade)

Communes	Pessac, Mérignac
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	1.600 hectares
Portrait agricole et/ou forestier	- Une large partie du secteur est constituée de sols pauvres à dominante sablonneuse supportant des friches, espaces naturels ruraux « banals » et des petites parcelles boisées +/- exploitées. - Trois exploitations agricoles d'une taille significative occupent cependant de larges pans de territoire. Elles sont organisées selon une mode éclaté au gré des propriétés qu'elles possèdent en propre ou qu'elles louent sur les communes de Mérignac et Pessac. Elles sont principalement dédiées à l'élevage (2 laitières et 1 de bovins-viande) et cultures de soutien (fourrage pour le bétail, etc...). ⇒ L'une d'entre elles est la plus importante exploitation agricole recensée sur le territoire de la CUB.
État initial de l'environnement	Zone humide de plateaux sablonneux landais (flore ponctuellement plus riche que la moyenne constatée sur le massif Gascon).
Situation foncière	Contrairement aux autres secteurs périurbains de la CUB, le foncier est ici relativement concentré : plus de la moitié des unités foncières est ainsi supérieure à 8 ha en zone agricole et 11 ha en zone naturelle.
Prédisposition à éligibilité PAEN	Une étude de terrain actuellement menée par la Chambre d'agriculture démontre que les exploitations agricoles bénéficient d'une stabilité économique, se traduisant ainsi par des intentions de développement et d'extension spatiale. Or, les exploitants sont bloqués par le manque de terres agricoles et/ou au caractère précaire des nombreux baux dont ils bénéficient (une large part relève ainsi du simple contrat verbal). Site éligible à PAEN dans le cadre suivant : - maintien en l'état agricole de l'ensemble des terres qui sont sous contrat de ferme, afin de léguer une situation pérennisée à long terme aux futurs repreneurs qui se sont d'ores et déjà manifestés (famille). - élargissement des possibilités de mise en valeur agricole en étendant les emprises susceptibles d'être utiles à l'exploitation (en fonction de la nature du terrain, de leur situation par rapport à l'urbanisation, des continuités avec les exploitations existantes...). ⇒ Il s'agit là de marquer de façon absolue aux actuels propriétaires « spéculateurs » que les terrains dont ils disposent sont exclusivement destinés à l'agriculture et ne pourront en aucun cas être versés à toute urbanisation dans les décennies à venir.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 9 : la vallée de l'Eau Blanche aval

Communes	Villenave d'Ornon
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	500 hectares
Portrait agricole	- Zones humides marquées par un paysage bocager affirmé alternant cependant des secteurs à dominante forestière (bois humide à proximité de la voie ferrée), mais ponctuellement soumis à des pressions (sites d'activités d'extraction de granulats, matériaux de construction...) enkystés au cœur de l'ensemble. -Présence de terroirs alluviaux (formation de graves) classée en AOC « Pessac-Léognan » au droit de Gutteronde.
État initial de l'environnement	- La vallée s'inscrit dans un vaste ensemble naturel de qualité exceptionnelle (zone humide de la Garonne qui bénéficie d'un classement au titre des espaces naturels sensibles du département de la Gironde) - Le secteur est parallèlement classé en zone rouge du PPRI, en ZNIEFF de type II et en zone Natura 2000 dont le DOCOB a été approuvé récemment.
Situation foncière	
Prédisposition à éligibilité PAEN	La vallée de l'Eau Blanche constitue une entité naturelle cohérente avec le bocage humide dit de « Cadaujac » classé en ENS par le Conseil Général. Cet ensemble appelle des dispositions particulières afin d'être géré de façon optimale. Site éligible à PAEN dans le cadre suivant : dissocier de façon fine les projets des collectivités selon les secteurs afin d'y appliquer l'outil le plus efficace... et accessoirement permettant de répondre aux dernières jurisprudences en la matière*. Ainsi : - les secteurs de qualité écologique sont susceptibles d'être ouverts au public et/ou font l'objet de projet de renaturation de la part du CG33, de la commune et de la CUB peuvent être gérés par le biais des ENS ; - a contrario, les actions spécifiquement dédiées aux espaces agricoles (terres emblavées et/ou mises en valeur par d'autres formes d'agriculture tels que l'élevage) répondent à l'exigence législative des PAEN.

* voir tome 1 pages 25 et 68.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 2 : le Parc des Jalles Est (zone humide)

Communes	Blanquefort, Bordeaux, Bruges, Parempuyre
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	3.200 hectares
Portrait agricole	- Préservation d'une part significative du caractère bocager des lieux (malgré des atteintes significatives) et relatif maintien de l'élevage. ⇒ Ce mode d'exploitation constitue une forme de valorisation de l'espace particulièrement bien adaptée (respect des équilibres écologiques et du paysage). - Céréaliculture intensive tend à se développer. ⇒ conséquence sur la qualité et la dynamique des zones humides
État initial de l'environnement	- Zone naturellement humide et inondable (PPRI classe la majeure partie du site en zone rouge). - Secteurs humides de qualité, en particulier la Réserve naturelle. - Secteur du Flamand en cours d'exploitation pour l'extraction de granulats. - ZICO, ZNIEFF de type II, zone Natura 2000 (Réserve naturelle).
Situation foncière	Nombreuses unités foncières (541) dont plus de la moitié est inférieure à 1 ha.
Prédisposition à éligibilité PAEN	Le site est certes très largement inondable et inconstructible (et par conséquent protégé de la pression urbaine) mais certain éléments plaident pour éligibilité à PAEN : - sur-côte d'inondation consécutive au futur rôle d'expansion des crues du site pour protéger la zone urbaine centrale ; - futur classement en zone humide éventuellement complété par des ZHIEP (nécessitant une alternative à certaines formes d'agriculture) ou ZHSGE ; - caractéristiques naturelles encore relativement préservées grâce à l'élevage qui tend cependant à décliner ; - souhait de diversification des éleveurs au service des urbains (gardiennage de chevaux par exemple) ; - projet de « parc intercommunal des Jalles » porté par les collectivités.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 1 : la Presqu'île d'Ambès

Communes	Ambarès-et-Lagrave, Ambès, St Louis de Montferrand, St Vincent de Paul
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	2.800 hectares
Portrait agricole	Une très large partie (centre et ouest) de la Presqu'île a été remaniée au profit de la céréaliculture ; ⇒conséquence sur la qualité et la dynamique des zones humides Maintien d'une agriculture plus diversifiée le long de la Dordogne (élevage notamment complété par quelques vergers). ⇒quid de la viabilité économique de ces entreprises ? (études à mener en cas de besoin) ? Chacun des bourrelets alluviaux et les prémisses du coteau (Ambarès) sont classés en AOC « Bordeaux » & « Bordeaux supérieur ». Les exploitations encore en activité produisent un vin de palus de qualité standard à bonne selon la maîtrise de la vinification/conduite des vignobles. ⇒quid de la viabilité économique de ces entreprises ? (études à mener en cas de besoin).
État initial de l'environnement	- Zone naturellement humide (sauf travaux agricoles évoqués ci-dessus) et inondable (PPRI classe la majeure partie du site en zone rouge). - Survivance de secteurs humides de qualité : Grand & Petit Marais. - De larges secteurs ont été exploités pour l'extraction de granulats et sont pour partie en voie de « renaturalisation ». - Les zones d'activités économiques (industrie chimique) sont concentrées sur la rive ouest et la pointe. - ZICO, ZNIEFF de type I & II, zone Natura 2000.
Situation foncière	Nombreuses unités foncières (930) dont plus de la moitié est inférieure à 2 ha en zone Agricole et 1 ha en zone naturelle.
Prédisposition à éligibilité PAEN	- de nombreuses protections limitent la pression urbaine sur les terrains agricoles et pastoraux ; - le site est très largement inondable et inconstructible. Cependant, des évolutions à venir pourraient inciter à une telle action afin d'accompagner les éventuels impacts sur l'activité primaire existante : - sur-côte d'inondation consécutive au futur rôle d'expansion des crues du site pour protéger la zone urbaine centrale ; - futur classement en zone humide éventuellement complété par des ZHIEP nécessitant une alternative à certaines formes d'agriculture) ou ZHSGE ; - projet de « parc intercommunal de la Presqu'île porté par les collectivités.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 4 : les prémices du Médoc viticole

Communes	Blanquefort, Le Taillan-Médoc, Parempuyre
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	1.100 hectares
Portrait agricole et/ou forestier	- Quelques terroirs alluviaux (formation de graves) classée en AOC « Haut Médoc ». - la majeure partie du secteur est constituée de sols pauvres à dominante sablonneuse supportant des friches, espaces naturels ruraux « banals » (forêts mixtes notamment).
État initial de l'environnement	- ZNIEFF aux confins de la forêt du Taillan / Le Pian / St Aubin. -Secteurs viticoles « sanctuarisés » au SCOT Sysdau.
Situation foncière	Nombreuses unités foncières (1548) dont plus de la moitié est inférieure à 0,15 ha en zone Agricole et 0,4 ha en zone naturelle.
Prédisposition à éligibilité PAEN	Peu d'éléments semblent justifier une action PAEN : - les entreprises viticoles bénéficient d'une AOC de qualité et leur terroirs est « sanctuarisé » au SCOT Sysdau ; - la majeure partie du secteur offre des terrains sablonneux qui semblent peu propices à une mise en valeur rémunératrice de façon rationnelle et respectueuse de l'environnement ; - le secteur ne semble pas particulièrement aptes à accueillir de grandes exploitations céréalières seules capables de dégager suffisamment de rapport financier grâce à leur superficie nécessairement conséquente (type d'agriculture ne cadrant pas spécialement avec la philosophie des PAEN...).

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 5 : la sylviculture landaise

Communes	St Aubin-de-Médoc, St Médard-en-jalles
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	8.300 hectares
Portrait agricole et/ou forestier	La quasi totalité de l'espace est vouée à la sylviculture (massif de production).
État initial de l'environnement	- ZNIEFF de type I aux confins de la forêt du Taillan / Le Pian / St Aubin. - Chevelu amont de la Jalle de Blanquefort (commune de Saint Médard) classé en ZNIEFF de type I et zone Natura 2000. - Zone humide de plateau sablonneux médocain (flore ponctuellement plus riche que la moyenne constatée sur le massif Gascon).
Situation foncière	Plus de la moitié des unités foncières est inférieure à 3 hectares, mais cette médiane cache des extrêmes (propriétés de plusieurs centaines d'hectares à quelques arpents).
Prédisposition à éligibilité PAEN	Peu d'éléments semblent justifier une action PAEN : - les éventuelles actions susceptibles d'améliorer la gestion du massif relèvent des PLU (meilleure protection des lisières) où d'actions d'aménagement foncier pour fédérer les petites parcelles périurbaines.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 7 : la coulée verte de Pessac-Mérignac (partie Eest intra rocade)

Communes	Mérignac
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	240 hectares
Portrait agricole	- Quelques terroirs alluviaux (formation de graves) classée en AOC « Pessac-Léognan » (Châteaux Chêne vert, Picque-Caillou, et Luchey-Halde). - Excepté ces Châteaux d'excellence dont la pérennité à long terme ne semble pas poser de problème particulier en regard de la renommée des crus, le reste du secteur ne compte que des friches banales sans relief utilitaire quelconque. - Présence d'un centre équestre qui souhaite s'étendre.
État initial de l'environnement	- Le secteur ne bénéficie d'aucune qualité particulière, voire pâtit des écueils d'une urbanisation passée non maîtrisée. -Terroirs viticoles « sanctuarisés » au SCOT Sysdau.
Situation foncière	Excepté les propriétés viticoles qui maîtrisent des assiettes foncières conséquentes (à l'échelle intra rocade) et cohérente, le reste du foncier est étrié.
Prédisposition à éligibilité PAEN	Peu d'éléments semblent justifier une action PAEN : - les entreprises viticoles bénéficient d'une AOC de qualité et leur terroirs est « sanctuarisé » au SCOT Sysdau ; - le solde du secteur ne bénéficie d'aucune qualité particulière. Il est largement mité, hypothéquant les possibilités d'installation d'une activité agricole du fait de la configuration des terrains résiduels qui pâtiennent, notamment de l'éclatement parcellaire et de la trop forte proximité du bâti qui génèrera des conflits de voisinage. - Le projet d'extension du centre équestre ou de création d'une ferme pédagogique peut sembler constituer une alternative à une exploitation « classique ». Reste que ce type d'installation relève plus de la sphère des équipements publics (nécessaires subventions municipales) et ne correspond à la philosophie des PAEN.

Bilan des différents sites et conclusion

Secteur 8 : les vallées de l'Eau Blanche et de l'Eau Bourde

Communes	Gradignan
Superficie approximative zones Agricole/Naturelle (PLU CUB)	370 hectares
Portrait agricole	- Quelques terroirs alluviaux (formation de graves) classée en AOC « Pessac-Léognan ». - la majeure partie du secteur est constituée de sols pauvres à dominante sablonneuse supportant des friches, espaces naturels ruraux « banals » (bosquets mixtes notamment).
État initial de l'environnement	- Le secteur ne bénéficie d'aucune qualité particulière, voire pâti ponctuellement des écueils d'une urbanisation passée non maîtrisée. - Terroirs viticoles « sanctuarisés » au SCOT Sysdau.
Situation foncière	La vallée de l'Eau Bourde est quasi exclusivement propriété de la commune de Gradignan. Le reste du secteur n'appelle pas de commentaire particuliers.
Prédisposition à éligibilité PAEN	L'instauration d'une démarche PAEN sur ce site ne semble pas répondre à quelques enjeux prioritaires que ce soit. Le secteur ne semble pas répondre à quelques enjeux prioritaires que ce soit dans la mesure où : - d'une part, le cours de l'Eau Bourde est déjà largement maîtrisé par la commune de Gradignan ; - d'autre part, les aires d'Appellation d'origine Contrôlée sont déjà sanctuarisées.



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com