

Sysdau
Communauté urbaine de Bordeaux
Etat



Mise en oeuvre et évaluation du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise

**Sensibilité des activités agricoles et sylvicoles
au regard de la proximité urbaine**

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

21/12/07

provisoire

étape

définitif

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

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

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

Objet de l'étude

La présente étude évalue la situation des activités agricoles par rapport aux espaces urbanisés de l'aire métropolitaine bordelaise : elle est menée dans le cadre de l'évaluation du schéma directeur valant SCOT et constitue la synthèse des éléments débattus en atelier de travail "sensibilité des activités agricoles au regard de la proximité urbaine", composé du Sysdau, Chambre d'agriculture, SAFER, INAO, CIVB, CRPF, Conseil Général de la Gironde, Conseil Régional d'Aquitaine et DDE. Elle complète l'analyse menée en 2006 sur les caractéristiques et dynamiques de l'agriculture constatées depuis ces 25 dernières années.



Équipe projet

Sous la direction de
Jean-Christophe Chadanson

Chef de projet
Vincent Schoenmakers

Equipe projet
Arnaud Gueguen
Atelier de Production Graphique
avec la collaboration de Maud Gourvellec

Composition de l'étude

La pression urbaine et foncière sur les exploitations agricoles constitue le fil conducteur de l'étude.

Les trois premiers chapitres traitent des effets négatifs constatés sur les espaces agricoles. Ils abordent les dynamiques urbaines constatées sur l'aire du Sysdau, la morphologie des contacts entre la zone urbaine et les exploitations viticoles, ainsi que les pressions liées à la création de nouvelles infrastructures de transport.

Le quatrième chapitre porte sur les effets bénéfiques tirés d'une telle situation en abordant notamment les liens de réciprocité économique et/ou de loisir qui peuvent être tissés, au profit respectif des agriculteurs et des "urbains".



Sommaire

Préambule

1 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

- 1.1 Dynamiques de la construction depuis 25 ans
 - 1.1.1 Méthode d'analyse
 - 1.1.2 Bilan de la dynamique immobilière des communes du Sysdau depuis 1999
 - 1.1.3 Enjeux dans le cadre de la transformation du schéma directeur en SCOT
- 1.2 Pression foncière exercée sur les terres agricoles
 - 1.2.1 Les surfaces et les prix des terres agro-sylvicoles vendues en 2006
 - 1.2.2 Part des «non-agriculteurs» dans les acquisitions
 - 1.2.3 Evolution des surfaces vendues depuis 2000
 - 1.2.4 Surface vendue pour artificialisation par rapport à la taille de la commune

2 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

- 2.1 Des morphologies de développement urbain susceptibles de créer des risques de conflit et de destructuration de l'espace de production agricole
 - 2.1.1 La création et la gestion d'espaces tampons entre les zones habitées et les terres cultivées ...
 - 2.1.2 Une organisation optimale des interfaces ne permet cependant pas de protéger les espaces agricoles...
 - 2.1.3 Enjeux dans le cadre de la transformation du schéma directeur en SCOT
- 2.2 Détermination des contacts entre espaces urbains et agricoles (point méthodologique)
- 2.3 Détermination des contacts : description du phénomène sur l'aire du Sysdau
 - 2.3.1 Un espace viticole métropolitain globalement sous influence urbaine
 - 2.3.2 Des formes de contact différenciées entre les espaces viticoles et le tissu urbain

- 2.3.3 Evaluation des risques de conflits entre «urbains» et agriculteurs
- 2.3.4 Synthèse et enjeux

3 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière **Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires**

- 3.1 Le grand contournement autoroutier de l'agglomération bordelaise
- 3.2 Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe Atlantique
- 3.3 Déviation du Taillan
- 3.4 Voie du Tasta
- 3.5 Déviation de Caychac
- 3.6 Déviation de Fargues-St-Hilaire

4 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière **Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains**

- 4.1 Une large partie des espaces agricoles, naturels et forestiers constitue la trame des espaces récréatifs et touristiques
 - 4.1.1 Le parc intercommunal de la Vallée des Jalles
 - 4.1.2 La valorisation des zones humides des bords de Garonne
 - 4.1.3 La vallée de l'Eau Blanche
 - 4.1.4 La coulée verte de Mérignac
 - 4.1.5 Le Marais d'Arcins-Soussans
 - 4.1.6 Bilan
- 4.2 Tisser des liens économiques directes entre les citadins et les entreprises agro-sylvicoles

5 | Conclusion

6 | Bibliographie

Note de synthèse



L'aire métropolitaine bordelaise s'inscrit dans un contexte de périurbanisation continue qui tend à s'accroître depuis 1999.

De nombreux ménages de la CUB quittent l'agglomération afin d'accéder à la propriété en périphérie, faute d'une offre adaptée (en quantité et en type de produit) et en raison du prix du foncier plus accessible.

Ce mouvement se développe principalement au détriment des espaces naturels et agro-sylvicoles qui, sur certains secteurs de l'aire du schéma directeur sont soumis à une forte pression de la construction.

Or, si les conséquences de cette pression se manifestent différemment selon les communes, les effets de la cohabitation de plus en plus poussée entre les fonctions agricoles et urbaines restent globalement préjudiciables au monde paysan.

Ainsi, la désorganisation de l'espace de production agricole peut participer à la déprise de l'activité. Cette déprise provoque quant à elle des phénomènes d'enfrichement qui incitent les agriculteurs les plus fragiles à vendre tout ou partie du foncier support de leur activité.

A titre d'exemple, en 2006, seuls 18% des 687 aliénations de terrain agro-sylvicole, relevées par la SAFER sur le Sysdau, ont été réalisées entre agriculteurs ; le solde l'étant à l'adresse de personnes physiques ou morales ayant l'intention d'artificialiser les terrains.

L'a-urba ne dispose pas de données sur l'origine précise des terres vouées à l'artificialisation. Cependant, les statistiques de la SAFER couvrant notamment les terrains de plus de 1000m² classés en A.O.C et situés en zone urbaine des documents d'urbanisme (voir point méthodologique p 16), on peut supposer qu'une bonne part est destinée à l'urbanisation dans les secteurs qui ont été classés comme constructibles au schéma directeur approuvé en 2001.

Ce mouvement associé à la création d'infrastructures de transports, contribue non seulement à la perte de pans entiers d'espaces agricoles et s'accompagne parallèlement d'une destructuration des paysages.

Dans ce cadre, la «sanctuarisation» d'une large partie des terroirs viticoles et agricoles dans le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en septembre 2001 a permis de protéger les terroirs les plus emblématiques.

Reste cependant à analyser les effets de la destructuration plus ou moins effective de certaines appellations viticoles.

-Ainsi, la partie rurale du Haut-Médoc s'inscrit actuellement dans une situation vertueuse et fait figure d'exemple.

-Le terroirs des Graves relève d'une situation contrastée selon sa proximité vis à vis de l'agglomération.

-En revanche, une large partie de l'Entre-deux-Mers apparaît comme très préoccupante. L'urbanisation diffuse constatée sur de nombreuses communes est en effet susceptible d'hypothéquer l'avenir de certaines exploitations.

-Parallèlement, les vignes urbaines intra-rocade sont certes de superficie réduite mais sont largement emblématiques et bénéficient d'une forte protection dans la mesure où elles participent pleinement à la trame paysagère de l'agglomération.

Problématique, la pression urbaine peut pourtant recèler des points «positifs» pour les agriculteurs.

D'une part, la vente occasionnelle de certains arpents permet de maintenir la trésorerie d'une exploitation en difficulté conjoncturelle. D'autre part, de nouveaux liens peuvent être noués entre le monde agricole et urbain (systèmes de vente directe, accueil à la propriété, etc...).

Reste à nuancer ces dernières possibilités dans la mesure où elles ne s'adressent qu'à un certains type d'agriculture et pour une cible nécessairement étroite. Par ailleurs, de tels liens peuvent se nouer en dehors de tout mouvement de destructuration des espaces de production.

Préambule

Sur l'aire métropolitaine bordelaise, les exploitations agricoles situées en zone humides fluviales (notamment celles classées comme inondables dans les plans de préventions des risques d'inondations) ou situées dans les marges les plus éloignées de la forêt landaise, bénéficient d'une protection de fait vis à vis de la pression urbaine : elles sont en effet situées sur des sites rendus inconstructibles par les risques encourus ou préservés du fait de l'éloignement des zones agglomérées.

En revanche, sur le reste du territoire le fonctionnement, voire l'intégrité de bon nombre d'exploitations agricoles sont exposés à une pression urbaine globalement de plus en plus pressante et consommatrice d'espace.

Le présent rapport se concentre sur cette dernière typologie.



1 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière.

Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

La pression urbaine exercée sur les exploitations agricoles peut être appréhendée au travers des données suivantes :

- L'analyse du marché métropolitain de la construction (nombre de logements, surface de terrain consommé...) considéré sur les 25 dernières années, soit une période comprise entre 1982 et 2005 ;
- la prise en compte des mutations du foncier agricole sur la période 2000-2006. Cette analyse permet en effet d'identifier les territoires agricoles en mutation et, a priori susceptibles, pour la plupart, d'être destinés à l'urbanisation future ou aménagements d'infrastructures nouvelles.

1.1 | Dynamiques de la construction depuis 25 ans

Point méthodologique : cette étude est basée sur l'analyse des déclarations d'ouverture de chantier disponibles par commune à partir des fichiers de la Direction Régionale de l'Équipement (DRE)

Depuis 1982, les communes du Sysdau bénéficient d'une croissance urbaine diversifiée.

Certains secteurs ayant été plus précocement attractifs que d'autres et selon une ampleur plus ou moins affirmée, la pression du marché foncier constructible sur les espaces agricoles et naturels s'opère ainsi de façon différenciée.

Ces phénomènes pouvant notamment se traduire par une consommation élevée d'espaces agricoles et naturels ainsi qu'une déstructuration de l'espace de production, le présent chapitre s'attache à identifier les territoires qui recèlent une dynamique de construction importante ou particulièrement rapide et susceptible de se poursuivre.

Depuis 1982 la Gironde et l'aire du Sysdau bénéficient d'une croissance moyenne annuelle d'offre en logement approchant 1,5%.

Malgré un très léger tassement depuis 1999, ce taux, relativement soutenu perdure depuis 25 ans.

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

Taux de croissance annuel du nombre d'ouverture de chantier

	1982 - 1999	1999 -2005
Gironde	1,48	1,46
Sysdau (périmètre 2006)	1,49	1,48

Cette croissance annuelle moyenne sur l'ensemble de la Gironde et du Sysdau ne reflète cependant pas les différences locales qui peuvent être largement contrastées.

1.1.1 | Méthode d'analyse

Le constat des dynamiques du marché de la construction est basé sur la typologie suivante des communes :

- les communes présentant un **fort développement de la construction depuis 1999**, soit un taux croissance annuelle supérieur ou égal à 1.5%.
- Ces communes doivent elles-mêmes être distinguées selon leur dynamique passée constatée sur la période 1982/1999; à savoir :
 - . les communes exposées à une croissance annuelle supérieure ou égale à 1,5% depuis 1982 qui, inscrites dans une dynamique déjà ancienne ont globalement pu prendre la mesure des effets négatifs induits par une forte croissance et sont maintenant a priori «aguerries» aux enjeux de gestion de leur territoire ;
 - . les communes inscrites dans une dynamique soutenue récente (taux annuel supérieur ou égal à 1,5% depuis 1999) qui doivent composer avec un nouvel enjeu de développement qui leur reste à appréhender au mieux.
- les communes présentant un **développement intermédiaire de la construction depuis 1999**, soit un taux de croissance annuelle compris entre 0,6% et 1,4%, inférieur à la moyenne départementale et du Sysdau.
- les communes **peu attractives** dont le taux de croissance annuelle constaté depuis 1999 est inférieur ou égal à 0,5%.
- En complément des trois catégories principales établies ci-dessus, il convient parallèlement de tenir compte du fait que certaines de ces communes connaissent depuis 1999 une **accélération rapide (supérieure à 1%)** du taux de croissance annuelle constaté entre 1982 et 1999 (fort, intermédiaire ou peu attractif). Or, quelque soit la situation initiale des communes sur la période 1982-1999, cette augmentation traduit un flux urbain nouveau qu'il convient de gérer au mieux en fonction des capacités de gestion techniques et financières effectives et du degré d'acceptabilité des modes de mises en valeur agricole des territoires concernés.

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

Afin de prendre en considération cette diversité de situations, les communes doivent faire l'objet d'une appréhension différenciée de la pression immobilière constatée sur leur territoire en fonction du classement suivant illustré sur la carte ci-contre :

- **pression très forte** équivalent 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** équivalent à un développement de la construction supérieur ou égal à 1,5% depuis 1982 ;
- **pression moyenne** équivalent à un développement de la construction compris entre 0,6% et 1,4% depuis 1999 ;
- **pression faible** équivalent à un développement inférieur ou égal à 0,5% depuis 1999.

1.1.2 | Bilan de la dynamique immobilière des communes du Sysdau depuis 1999

- 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.

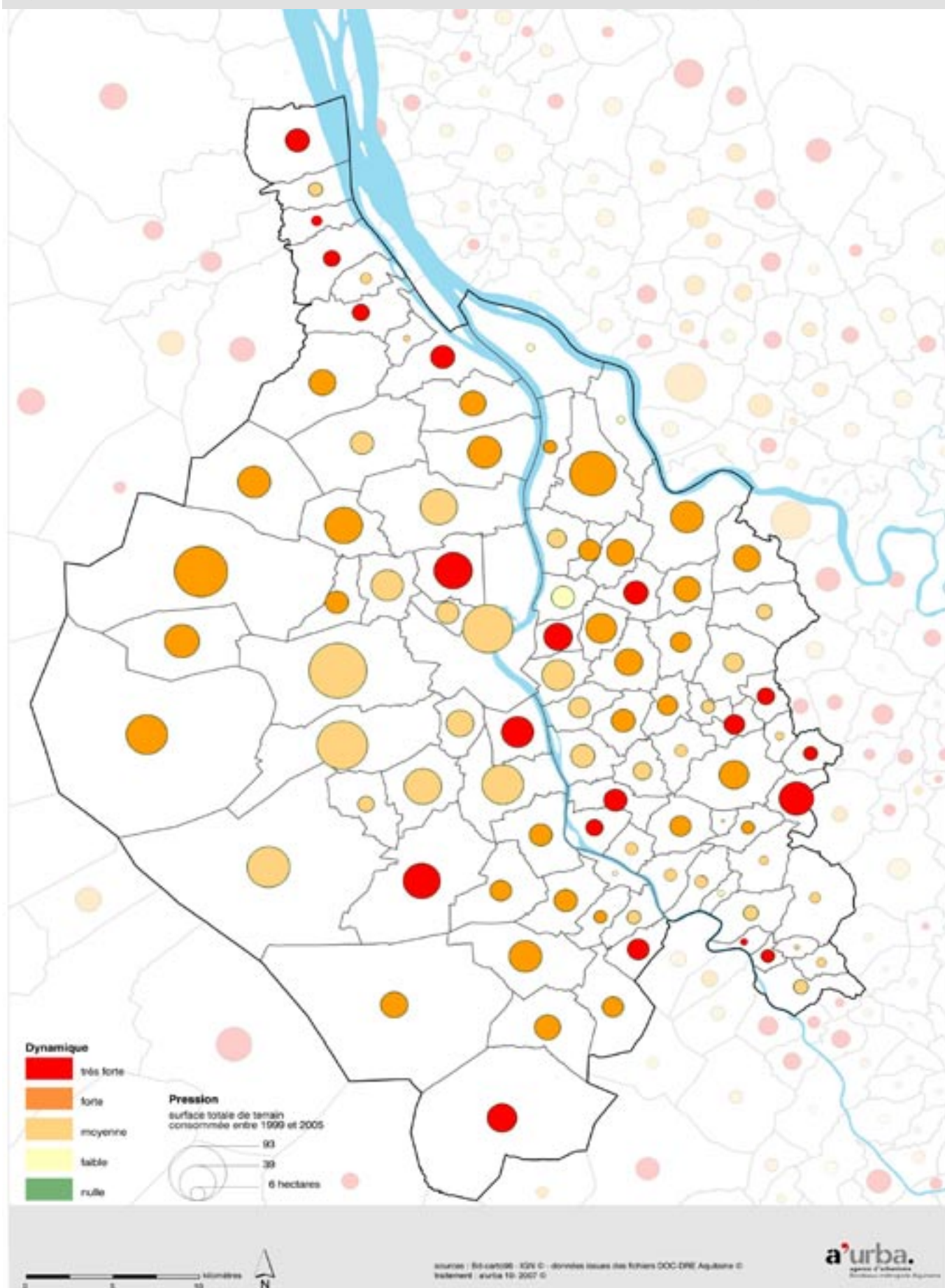
Seules quelques communes font l'objet d'une pression faible et sont inscrites dans une dynamique quasi étale de leur marché immobilier. Il s'agit de :

- 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 ;
- 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 » ;

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



1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

- 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-Villagrain 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 :

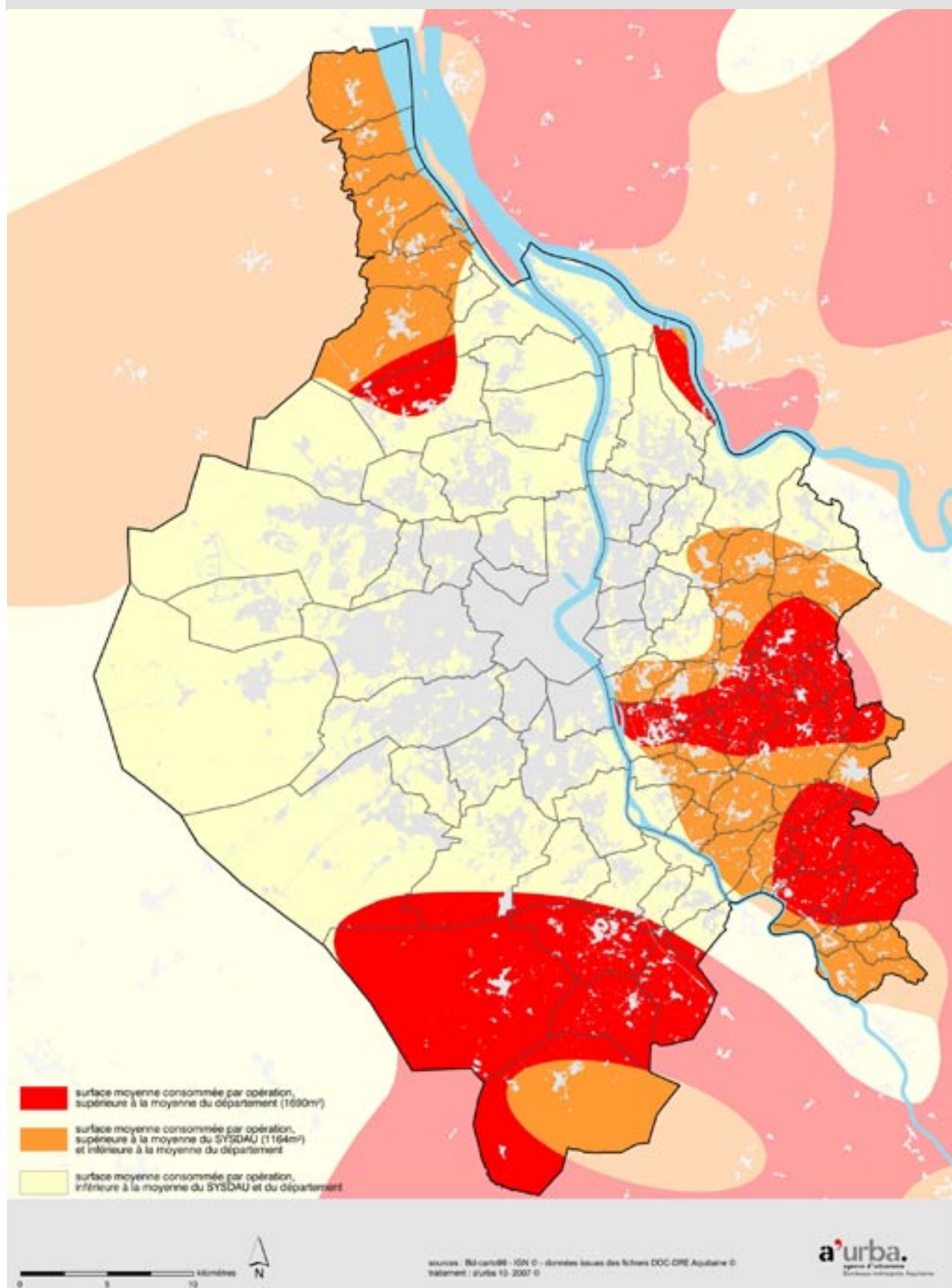
- L'Entre-deux-Mers nord (première couronne hors CUB), les « Landes et Graves », le sud Médoc et les marges ouest de la CUB cumulent une pression très forte à une importante consommation totale de foncier ;
- La très forte pression exercée sur le nord Médoc s'opère au travers d'une consommation foncière 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.

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).

Superficie moyenne consommée par opération immobilière entre 1999 et 2005



1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

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 sud hors CUB) où l'organisation urbaine y est éclatée et incite par conséquent à un certain éparpillement des zones d'urbanisation.

1.1.3 | Enjeux dans le cadre de la transformation du schéma directeur en SCOT

Malgré une pression urbaine forte à très forte, le développement des communes rurales se traduit par des formes urbaines consommatrices de l'espace.

Or, les objectifs de développement retenus dans le schéma directeur valant SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé en septembre 2001, fixaient les besoins de terrains suivants par logements à construire :

	Selon « fil de l'eau » période 1990/1997	Selon formes urbaines plus rationnelles.
Bordeaux	131 m ²	64 m ²
CUB nord-ouest	536 m ²	33 m ²
CUB sud-ouest	366 m ²	173 m ²
CUB rive droite	593 m ²	483 m ²
Médoc	1546 m ²	1260 m ²
Landes & Graves	1467 m ²	1219 m ²
Entre-deux-Mers	1850 m ²	1460 m ²

Force est de constater que la superficie moyenne de terrain mobilisé pour construire un logement reste globalement supérieure aux engagements pris en 2001.

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

Les dispositions particulières de protection des espaces agricoles et naturels ne doivent pas être perçues comme un frein au développement des communes concernées et appellent une meilleure pérennisation et valorisation. Il convient par conséquent d'envisager des dispositions particulières, de protection des exploitations agricoles et d'encadrement de la croissance urbaine qui passeront notamment par :

- une évaluation des enjeux spécifiques à chacun des secteurs afin de déterminer les effets péjorants ou positifs de la croissance urbaine sur les activités agricoles et paysagères ;
- une prise en compte de la dynamique des entreprises agricoles locales (secteurs à sous secteurs de l'aire métropolitaine) afin d'adapter les protections ;
- un meilleur cadrage préalable et accompagnement de la croissance urbaine pour chacun des secteurs (formes urbaines effectivement adaptées à chacune des particularités territoriales, insertion paysagère...) ;

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

1.2 | Pression foncière exercée sur les terres agricoles

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

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

1.2.1 | Les surfaces et les prix des terres agro-sylvicoles vendues en 2006

Près de 1.200 hectares 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.

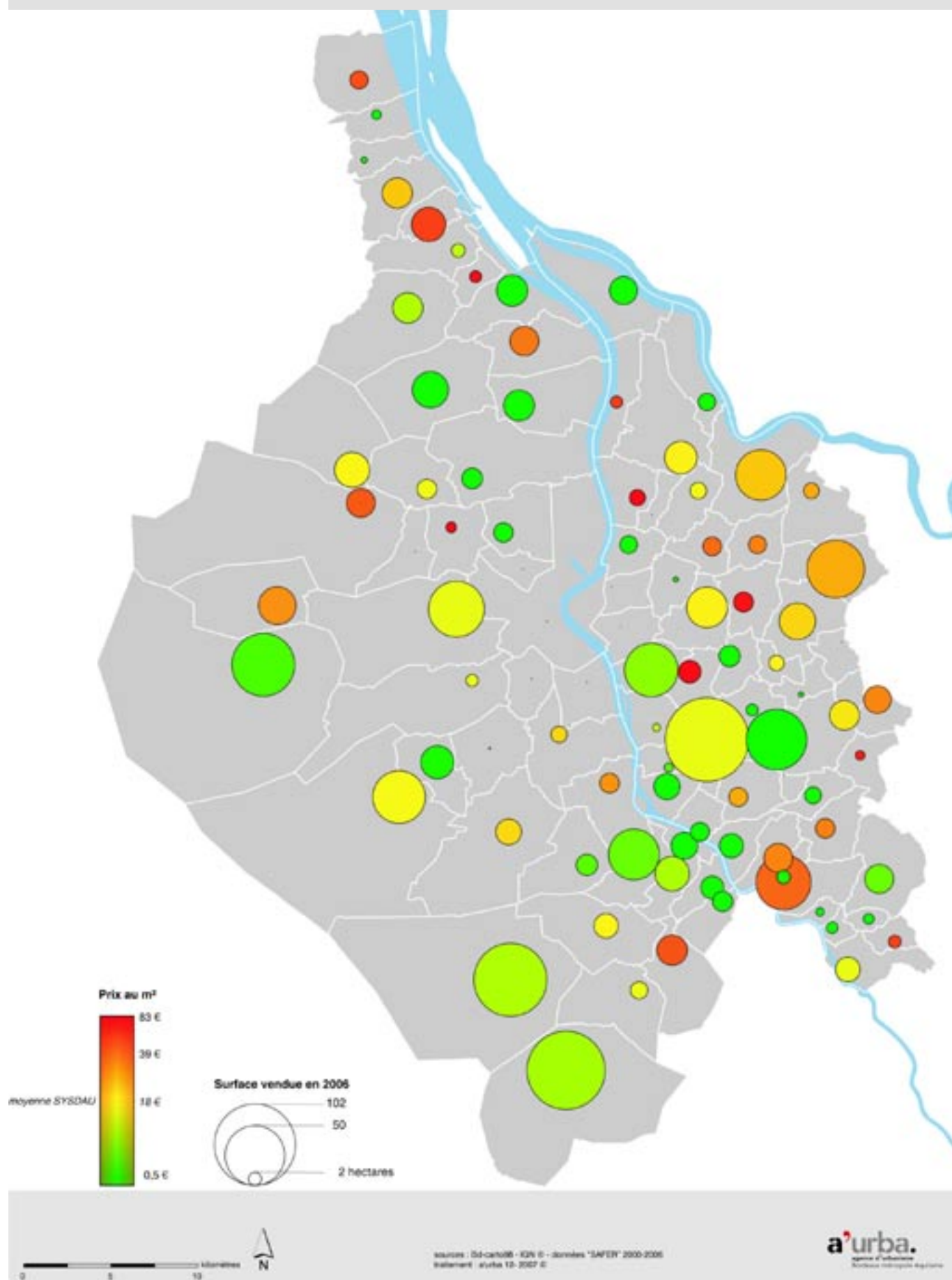
Analyse des prix constatés en 2006 :

La moyenne des transactions s'établit aux environs de 18 euros¹ 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 1 et 10 euros du m². On peut notamment citer :

- les communes forestières rurales de Saucats (78 ha.) et Cabanac-et-Villagrain (89 ha.) pour 1 euro chacune ;
- les communes forestières périurbaines du Pian-Médoc (19 ha.) pour 2 euros et de St Jean d'Illac (57 ha.) pour 5 euros ;
- les communes de Ambés (11 ha.), Bruges (5 ha.) et Parempuyre (13 ha.) pour 2 euros chacune ;

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



1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

- 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 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...).

¹ Elle était de 7 euros le m² en l'an 2000.

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

- 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%)...

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.

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

Prix par appellations	2006 (euros par m²)
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

Ainsi, un viticulteur sur Yvrac (1ères côtes de Bordeaux), vendant quelques arpents de vigne à un urbain fait une plus-value financière de 38 euros par m² (40 euros de terrain vendu comparés aux 2 euros pour l'appellation).

1.2.2 | Part des « non agriculteurs » dans les acquisitions

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 transaction, 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 crise viticole et sylvicole déjà évoquée ou annonce-t-il plus simplement une augmentation de la vente des terrains agro-sylvicoles en vue de les aliéner (parcelle par parcelle) pour 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.

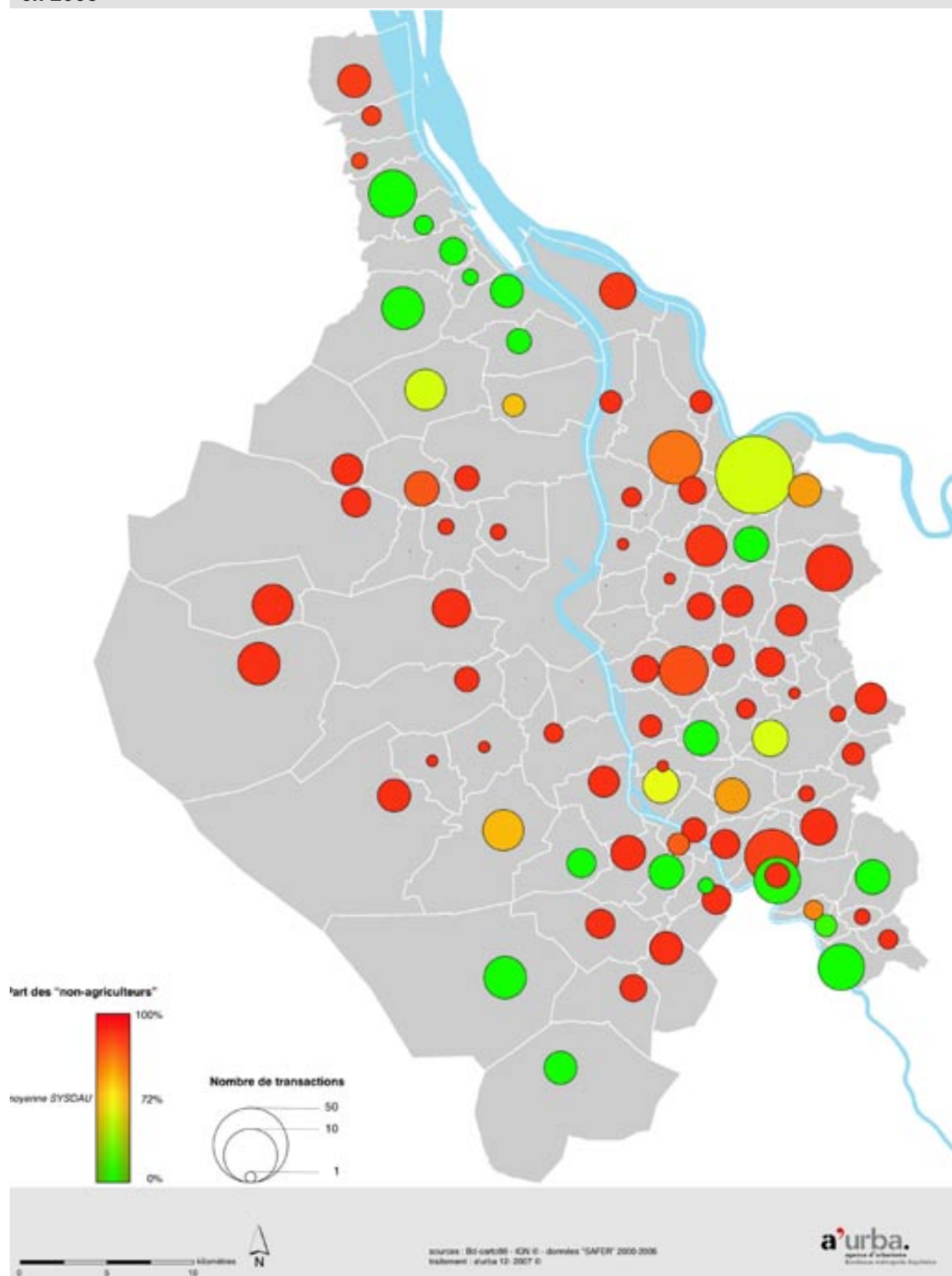
Les SAFER nomment communément les acquéreurs urbains en tant que « non agriculteurs ». Il s'agit des personnes physiques ou morales n'ayant pas une profession agricole, aux collectivités, aux organismes d'Etat et autres structures rattachées.

⇒ **Seules 18% 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.

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



1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

- La moyenne constatée sur le Sysdau est de 72%.
- 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 transaction 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...

1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

Bilan :

L'augmentation globale de la part des « non-agriculteurs » dans les transactions 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, selon toutes vraisemblances, 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.

1.2.3 | Evolution des surfaces vendues depuis 2000

Nota : Comme précisé en légende de la carte page suivante, la proportion des cercles figurant sur la carte doit être considérée avec précaution dans la mesure où elle équivaut à une simple moyenne de l'activité constatée en 2000 et 2006. A ce titre, elle ne doit donc pas être comparée avec les surfaces indiquées sur la carte traitant des "surfaces agro-sylvicoles vendues dans chaque commune en 2006".

Rappel : le total des surfaces de terrains agro-sylvicoles vendus sur le Sysdau en 2000 (1.620 hectares) et 2006 (1.200 hectares) a, en moyenne, baissé de ¼ (soit 27%).

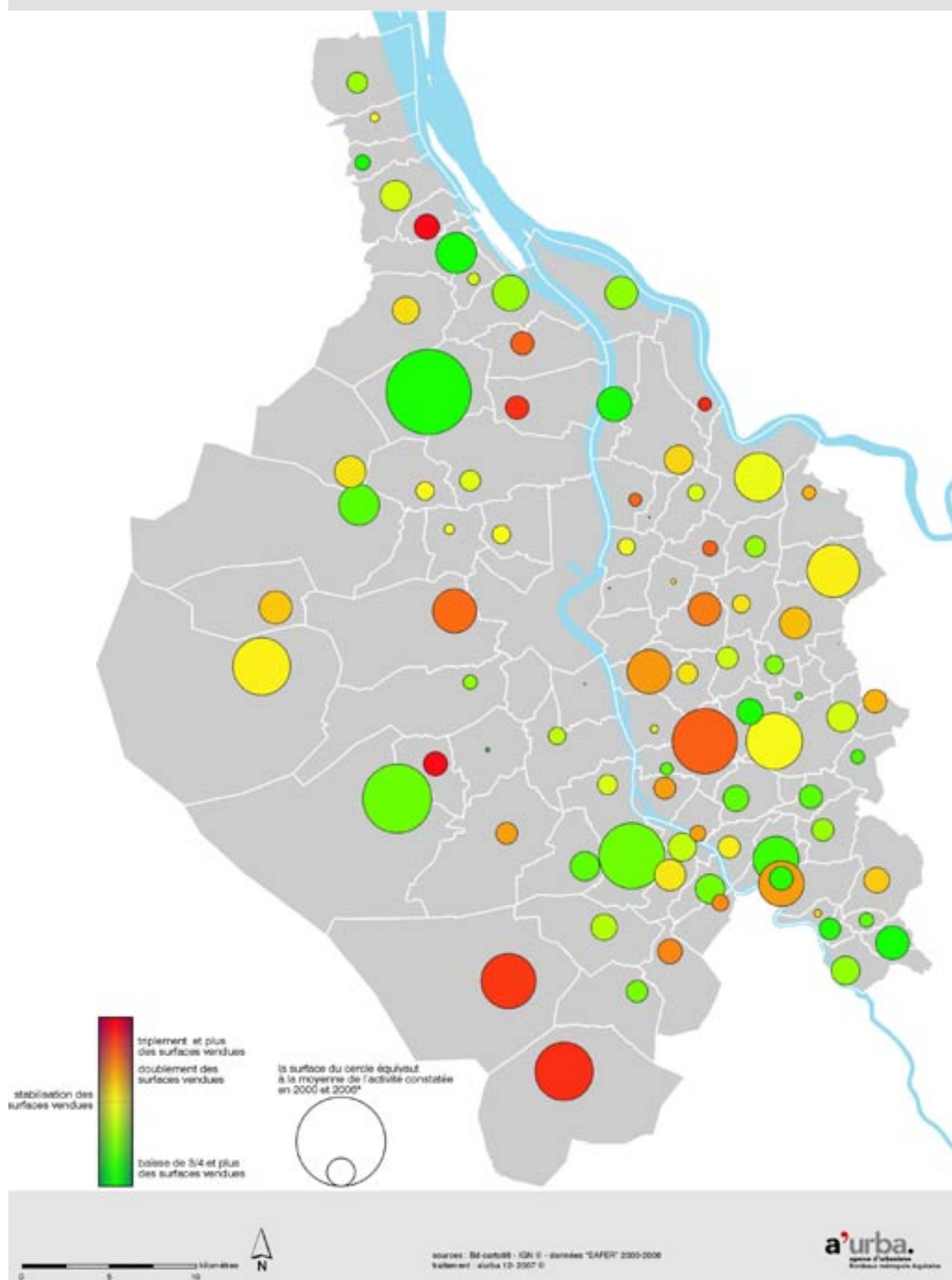
Ainsi, 47 des 82 communes sur lesquelles des transactions ont été enregistrées pendant ces deux années de référence voient leur surface vendue réduite.

Cette baisse se constate sur l'ensemble des secteurs du Sysdau et ne paraît pas soumise à des facteurs particuliers. Il s'agit en effet de communes périurbaines comme rurales, viticoles comme sylvicoles.

Les communes dont l'augmentation des surfaces vendues est la plus forte doivent être considérées avec circonspection dans la mesure où ce mouvement cache des réalités différentes.

- Ainsi, l'augmentation constatée sur Margaux est certes extraordinaire (+2020%) mais le rapport "surface vendue (16 ha.) comparée au nombre de transactions (3)" plaide pour des échanges entre agriculteurs.
Idem pour Canéjan (3/1), Cabanac-et-Villagrain (90/9), Cénac (102/10).

Evolution des surfaces agro-sylvicoles vendues en 2000 et en 2006



1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

- En revanche, comme déjà évoqué plus haut, la forte augmentation constatée sur Yvrac se fait au bénéfice des urbains (4.5 ha/14 transactions).
- Idem pour St Selves (13/9), Quinsac (10/11), St Sulpice-et-Cameyrac (3/9), etc...

Les mêmes précautions doivent être prises pour les communes qui s'inscrivent dans les plus fortes baisses.

Ainsi, avec un rapport de 18 ha. vendu en 14 transactions, la commune du Pian-Médoc (-93%) ne semble pas à l'abri de la spéculation foncière au bénéfice des urbains.

Idem pour Créon (1/4), Lignan-de-Bordeaux (1/3), Le Tourne (2/5), etc...

Bilan :

La baisse globale des superficies vendues en 2006 sur le Sysdau par rapport à l'an 2000 constitue une information à manier avec précaution :

- les crises viticoles et sylvicoles ont largement joué sur les échanges dans la mesure où les entreprises agricoles ayant moins de moyens financiers, elles préfèrent se stabiliser en attendant des jours meilleurs.
- L'augmentation parallèle du nombre de transactions induit une plus forte atomisation du marché a priori bénéfique aux urbains souhaitant acheter un terrain à bâtir.
Or, les plus fortes augmentations du nombre de transactions se constatent principalement sur les communes périurbaines (Médoc sylvicole), les Landes, nord de l'Entre-deux-Mers et communes riveraines de la RD 10.

1.2.4 | Surface vendue pour artificialisation par rapport à la taille de la commune

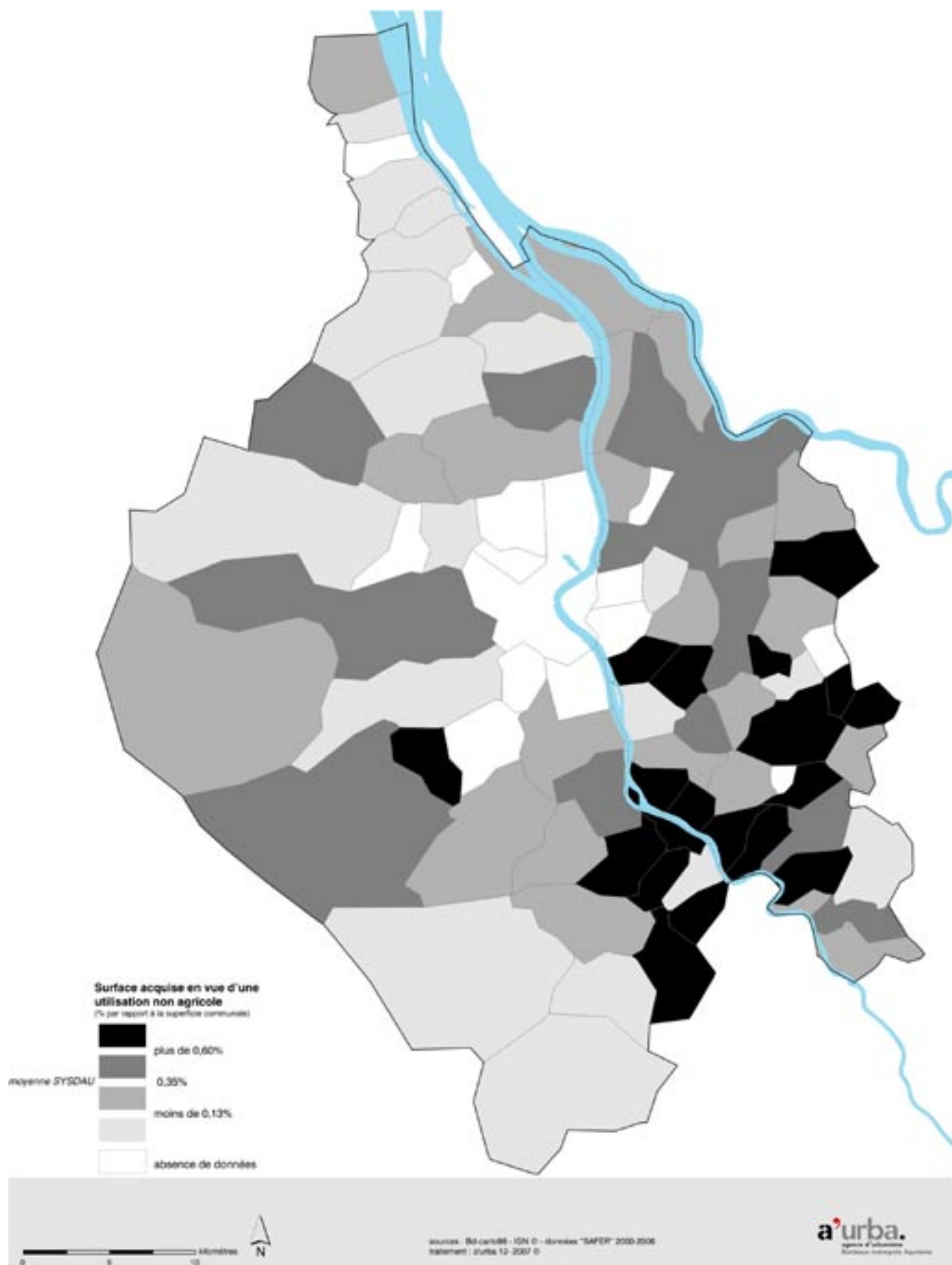
Parallèlement à la part des non-agriculteurs dans les transactions abordée en page 20, l'utilisation envisagée à terme des terres agro-sylvicoles achetées en 2006 permet de mieux sérier la pression des urbains sur ces espaces.

La carte page suivante dévoile 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 (maison individuelle, lotissements, zones d'activité, emprises d'infrastructures, carrières, etc...).

Cette surface 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.

Pourcentage urbanisable par rapport à la commune



1 | Dynamiques du marché de la construction et pression foncière

Une telle proportion est notable. Ainsi, la reconduction de tels taux chaque années 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 certaines subissant des contraintes naturelles (zones inondables de la Garonne, secteur soumis à tassement différentiel des coteaux...) 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-sitées, 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'Illac (0,16%) est notable eu égard à leur étendue.

Bilan :

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 achetés par des urbains (viticoles pour la majeure partie ?) peuvent précariser l'activité, soit en atomisant encore plus l'espace de production (voir partie suivante de l'étude), soit en mettant en place des baux agricoles précaires en attendant de réaliser les projets d'aménagement.



2 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière.

Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

2.1 | Des morphologies de développement urbain susceptibles de créer des risques de conflit et de destructuration de l'espace de production agricole

La simple analyse de la pression urbaine et des superficies de foncier consommé ne permet pas de rendre compte des conséquences constatées sur les espaces agricoles.

Ainsi, selon les formes développées (lâches, informelles, organisées voire rationnelles) le développement des zones urbaines ne produit pas les mêmes effets :

- selon leur mode d'aménagement, les interfaces entre espaces urbains et agricoles peuvent constituer des lieux de conflits entre citadins nouvellement installés et agriculteurs ;
- par ailleurs, un développement mal ou peu maîtrisé induit une destructuration de l'espace de production et altère les paysage.

2.1.1 | La création et la gestion d'espaces tampons entre les zones habitées et les terres cultivées constitue un préalable au maintien de l'harmonie des fonctions :

La cohabitation souvent conflictuelle entre agriculteurs et tiers non agriculteurs résulte généralement d'une incompréhension des pratiques de chacun. Incompréhension exacerbée par :

- un « choc des cultures » qui voit se côtoyer des populations bénéficiant certes du même niveau de formation et information, voire aspire aux mêmes normes sociétales, mais tendent cependant à faire valoir leurs intérêts particuliers. Le meilleur exemple en la matière étant illustré par la nouvelle tendance du « NIMBY¹ » étudiée par de nombreux sociologues ;
- une organisation imparfaite des zones de contact entre ces deux modes de vie provoquant une proximité parfois trop grande ;
- une « mauvaise foi » de chacun dans la mesure où les terrains construits ont souvent été vendus par des agriculteurs (en exercice ou retirés de l'activité) tandis que les urbains souhaitent adapter leur nouveau milieu de vie à leurs desideratas sans tenter de s'adapter.

Le bruit et l'odeur sont souvent mentionnés par les citadins nouvellement installés comme une gêne à leur égard ; bon nombre d'entre eux ayant ainsi oublié (ou ignore) que la « campagne » constitue avant tout un lieu de production agricole².

¹ « Pas dans mon jardin/champ » (not in my back yard).

² Seul 28% des français associent le terme de « campagne » à une utilisation agricole du sol contre 69% à un paysage.

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

Pour la population citadine le monde agricole est aussi responsable de certaines pollutions et plus particulièrement celles liées à l'azote, au phosphate ainsi qu'aux phytosanitaires... en oubliant qu'une large partie de ces pollutions est d'origine urbaine (stations d'épurations en attente de mises au normes pour l'azote et le phosphate, emplois abusif de produits phytosanitaires par les jardiniers amateurs et les services techniques, etc...).

Les agriculteurs quant à eux évoquent la difficulté de circulation pour les machines et les bêtes, le non respect par les citadins des espaces de production agricole (« chapardage », voire vols, intrusion dans les parcelles,) ainsi que les pollutions urbaines de l'air et de l'eau par les rejets des effluents urbains, des entreprises ou du réseau routier.

Sur l'aire du Sydau, la viticulture constitue la principale activité agricole et fait par conséquent l'objet de plaintes de voisinage les plus nombreuses. Les motifs les plus souvent évoqués font référence au bruit occasionné par les vendanges le week-end, aux nuisances des climatiseurs des chais, ainsi qu'à la pollution de l'air due à l'emploi des produits phytosanitaires.

Une partie de ces conflits entre citadins et agriculteurs résulte la plupart du temps :

- d'une trop forte proximité entre les zones d'habitat et les espaces exploités ;
- un mauvais aménagement des éventuelles zones tampons qui, si elles existent ne résultent que rarement d'une réflexion aboutie et ne tiennent pas compte de distances minimales permettant de gérer notamment la propagation des matières volatiles.

Or, en matière de distance tampon exigible entre les activités agricoles et urbaines, force est de constater que les dispositions législatives ou réglementaires existantes restent largement incomplètes.

Ainsi, à titre d'exemple, un arrêté du 7 février 2005 interdit la construction de bâtiments agricoles classés à moins de 100 mètres de toute habitation ou lieu habituellement occupé par des tiers (stade, camping agréé, zones AU d'un document d'urbanisme opposable).

Dans le cadre du principe de réciprocité, l'article L.111-3 du même code fixe que « *lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

Cependant, le droit français ne supportant pas d'établir une règle sans lui adjoindre de nombreuses exceptions, le même article précise que « dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent (de l'alinéa évoqué ciavant.NDLR) peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ».

Si ces mesures semblent efficaces, il convient cependant de préciser qu'elles s'appliquent essentiellement aux éleveurs. Or, sur le Sysdau, l'activité agricole est essentiellement dédiée à la viticulture qui ne fait l'objet d'aucune prescription législative particulière. Reste à lui appliquer la réglementation en vigueur qui se limite à la simple évocation des produits anti-parasitaires à usage agricole évoqués dans un arrêté du 25 février 1975 en application du code de santé publique, à savoir : « toutes les précautions doivent être respectées par les utilisateurs pour éviter l'entraînement des produits (vers les propriétés et biens appartenant à un tiers) quelle que soit l'évolution des conditions météorologiques durant le traitement ».

Enfin, le règlement sanitaire départemental (RSD) de la Gironde n'intègre aucune disposition en la matière.

2.1.2 | Une organisation optimale des interfaces ne permet cependant pas de protéger les espaces agricoles de l'urbanisation déstructurée.

Le fonctionnement social et économique d'un territoire agricole peut être irrémédiablement bouleversé par des changements d'occupation du sol en apparence minimes. La construction de quelques habitations éparses peut en effet provoquer un impact largement négatif sur les conditions d'exploitations des entreprises agricoles et le maintien des paysages.

Des formes urbaines ponctuelles mais mal insérées dans le tissu agricole peuvent notamment :

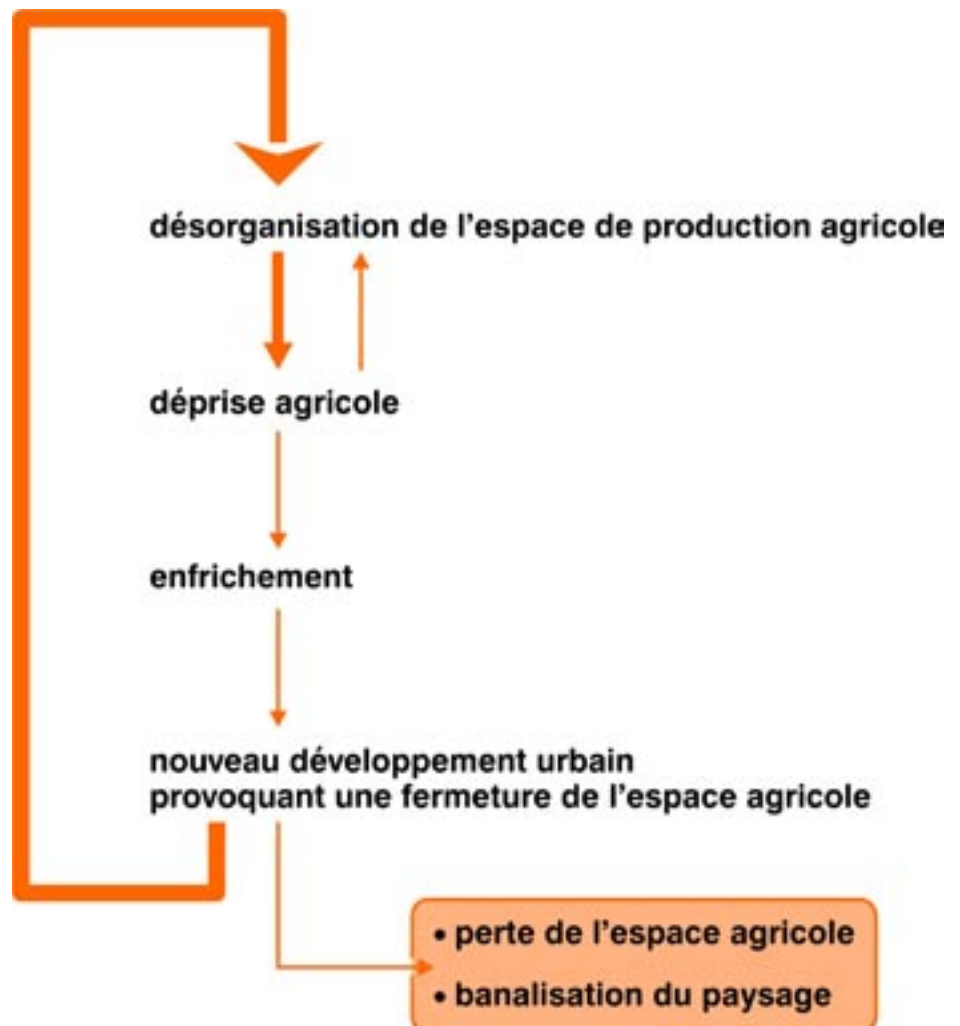
- morceler les espaces de production et interdire toute extension de l'activité à proximité immédiate du siège d'exploitation ;
- obliger les exploitants à louer ou acquérir des espaces éparpillés entraînant des difficultés de circulation (augmentation des déplacements du matériel agricole sur les voies publiques) ;
- limiter la mise en oeuvre de méthodes d'exploitation plus rationnelles, etc...

Une trop forte interaction entre les zones urbaines et les terroirs agricoles peut conduire à d'irréversibles déstructurations de l'espace de production et couper l'agriculteur de son réseau d'exploitants, de fournisseurs, de prestataires de services ou autres.

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

La désorganisation des tissus urbains dans les espaces naturels et agricoles entraîne enfin un effet pervers ultime susceptible de définitivement briser l'activité agricole :

- lorsque l'activité agricole est trop contrainte ou que la spéculation foncière est trop forte, l'entretien des sols n'est plus réalisé par les agriculteurs en place ;
- ce phénomène conduit généralement à un enrichissement des terres ;
- les friches appellent à un nouveau développement des formes urbaines.



2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

2.1.3 | Enjeux dans le cadre de la transformation du schéma directeur en SCOT :

- Le schéma directeur de l'aire métropolitaine actuellement opposable fixe des principes graphiques d'organisation des paysages, en particulier sur les espaces de transition entre les zones urbaines et agricoles.
Cependant, pour un résultat optimal, ces principes doivent être mis en oeuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement bénéficiant d'une assiette foncière minimale susceptible d'offrir les marges de retraits/recul et zones tampons paysagées nécessaires.
Le futur SCOT gagnerait ainsi à imposer de telles surfaces minimales dans les PLU. Cela permettrait par ailleurs de mieux organiser l'extension urbaine en privilégiant les opérations d'ensembles seules susceptibles d'offrir une utilisation rationnelle de l'espace, une meilleure mixité des fonctions urbaines et de l'habitat et enfin la mise en place d'actions de développement durable (chaudière collective au bois à l'échelle d'une opération par exemple).
- Il conviendra parallèlement de considérer les possibilités effectives d'imposer des marges de protection des espaces agricoles vis à vis des zones d'extension urbaine en s'inspirant de l'article L.111-3 du Code rural dédié aux installations d'élevage.

2.2 | Détermination des contacts entre espaces urbains et agricoles (point méthodologique)

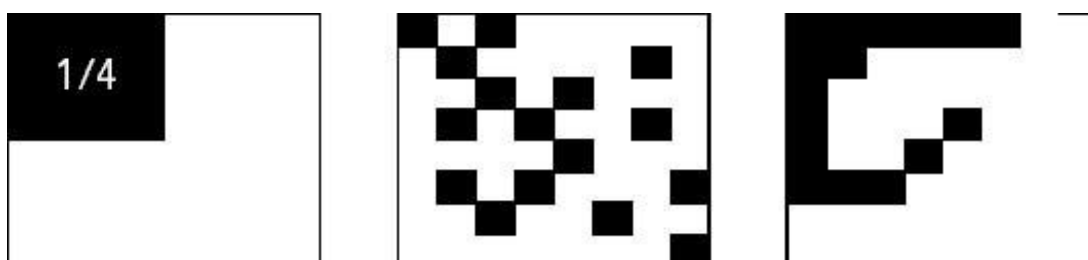
Nota : Dans le cadre de la présente étude, ce travail a été mené à l'aide d'un système informatique géographique (SIG) utilisant une méthodologie développée par l'a-urba (cf ci-après et en annexe) à partir d'une image satellite. Pour des raisons de fiabilité des données issues de cette l'image disponible par l'a-urba, cette approche ne porte que sur les seuls espaces viticoles.

Cette approche permet d'évaluer les types de contacts et leurs conséquences en calculant de façon formelle **la quantité et la forme des espaces urbanisés** insérés ou à proximité immédiate des espaces viticoles.

L'emploi d'un SIG permet en outre de rompre avec l'analyse traditionnellement menée en matière de répartition entre les terrains urbanisés et viticoles sur un périmètre donné qui s'attache simplement à relever la quantité d'espace urbanisé.

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

Cette approche permet de mieux cerner les enjeux dans la mesure où un faible impact quantitatif peut masquer des problèmes qualitatifs de l'occupation du sol. Ainsi à un taux d'urbanisation donné, par exemple 1/4, correspondent plusieurs formes urbaines qui n'auront pas le même impact sur le fonctionnement d'une exploitation viticole.



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

Méthode synthétique

- L'évaluation de la destructuration de l'espace de production s'appuie sur :
 - . **un relevé de la part du vignoble considéré sous influence urbaine** dans la mesure où il est situé à moins de 100m de la limite du tissu urbain. Cette distance de 100 m a été fixée dans la mesure où, d'une part, elle permet de restituer des données à l'hectare (100m x 100m =1 hectare) et, d'autre part, elle correspond par ailleurs à la distance de réciprocité fixée pour les établissements d'élevage.
 - . **la morphologie de contact entre espaces viticoles et le tissu urbain** obtenue par le calcul du pourcentage de tissu urbain présent dans un rayon de 100m en chaque point de la vigne.

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

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

2.3 | Détermination des contacts : description du phénomène sur l'aire du Sysdau

2.3.1 | Un espace viticole métropolitain globalement sous influence urbaine

Sur l'ensemble de l'aire du Sysdau, 43.3% des surfaces plantées en vigne (soit 17.790 ha sur un total d'environ **41.000 hectares repérés sur l'image satellite** -campagne 2004-) sont situés à moins de 100 mètres du tissu urbain et sont ainsi potentiellement exposés à un risque de conflit.

La carte ci-contre dévoile cependant une situation plus contrastée selon les trois principales aires d'appellation du Sysdau ; à savoir « Entre-deux-Mers », Graves » et « Médoc ».

- Ce sont les terroirs viticoles du Médoc qui sont les mieux préservés vis à vis de la pression urbaine de l'aire métropolitaine bordelaise.

Sur les 11 communes hors CUB du **Haut Médoc** (Arcins, Arsac, Cantenac, Cussac-Fort-Médoc, Labarde, Lamarque, Le Pian Médoc, Ludon-Médoc, Macau-en-Médoc, Margaux et Soussans), seul 28% de ce vignoble se situent à moins de 100 mètres d'espaces urbanisés.

⇒ Cette proportion constitue une très bonne valeur.

Il convient de préciser que les 4.165 ha plantés localement représentent près de 23% des vignobles du Sysdau¹.

Par ailleurs, le sud Médoc (Blanquefort, Parempuyre et Le Taillan) s'inscrit quant à lui dans un contexte plus urbain. Il s'agit d'une viticulture de première couronne qui, si elle bénéficie d'une certaine maîtrise des interfaces urbaines et viticoles reste exposée à des conflits de voisinage. C'est notamment le cas sur Parempuyre.

- La situation générale du vignoble des **Graves** est nettement plus contrastée que celle du Médoc.

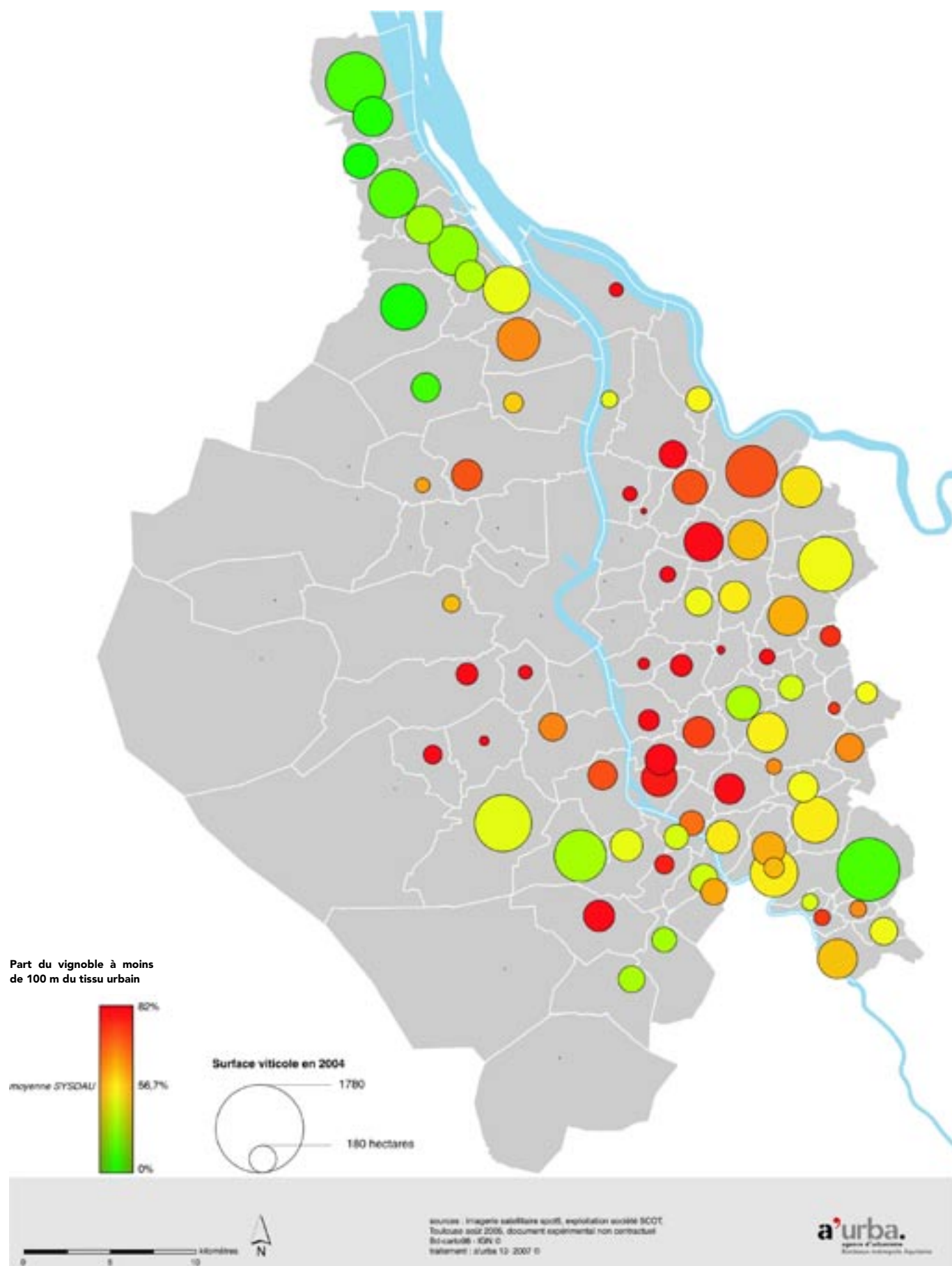
Elle reste néanmoins globalement satisfaisante si l'on considère le caractère très urbanisé de la CUB (Mérignac, Pessac, Talence, Villenave d'Ornon, Gradignan) et de sa première couronne (en particulier Léognan et Martillac). Cet ensemble concentre en effet une part significative de l'aire d'appellation.

Ainsi, 54% du vignoble se situent certes à moins de 100 mètres du tissu urbain mais il convient de préciser que certains des châteaux les plus prestigieux sont littéralement sertis au coeur de la zone urbaine dense et y constituent des espaces "naturels urbains" offrant une forte qualité paysagère aux populations riveraines qui plébiscitent cette mixité des fonctions.

Cependant on note une importante part du vignoble à moins de 100 mètres d'un tissu urbain, dans des communes périphériques telles que Labrède et Saint Médard d'Eyrans.

¹ Calcul effectué à partir de l'image satellite 2004.

Vignoble à moins de 100 m du tissu urbain par commune en 2004



2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

- Avec un taux de 51% des plantations situées à moins de 100 mètres d'un tissu urbain le vignoble de l'Entre-Deux-Mers peut sembler plus équilibré que celui des Graves.

Cette simple approche statistique doit cependant être largement relativisée en regard du poids démographique et de la densité urbaine nettement inférieurs dans ce secteur que dans celui des Graves.

L'Entre-deux-Mers pâti ainsi globalement d'une mauvaise interface des espaces urbains et viticoles, en particulier en première couronne hors CUB.

Le territoire des communes plus périphériques reste encore à ce jour mieux préservé, mais les premiers signes de mitages sont palpables.

2.3.2 | Des formes de contact différenciées entre les espaces viticoles et le tissu urbain

Sur l'aire du Sysdau, l'analyse des contacts entre les espaces viticoles et urbains peuvent se décliner selon 6 catégories schématiques (cf carte ci-contre) qui pâtissent d'un état de destructuration variable de l'espace de production (cf carte page 40).

Tableau récapitulatif des formes de contacts et des conséquences sur l'espace de production :

Typologie	Etat de destructuration
vigne urbaine intra rocade	faible
vigne des bourgs constitués	nul
vigne urbaine de première couronne	Très fort à fort
vigne de l'urbanisation maîtrisée	moyen
vigne de l'urbanisation diffuse	très fort
vigne ponctuellement habitée	nul

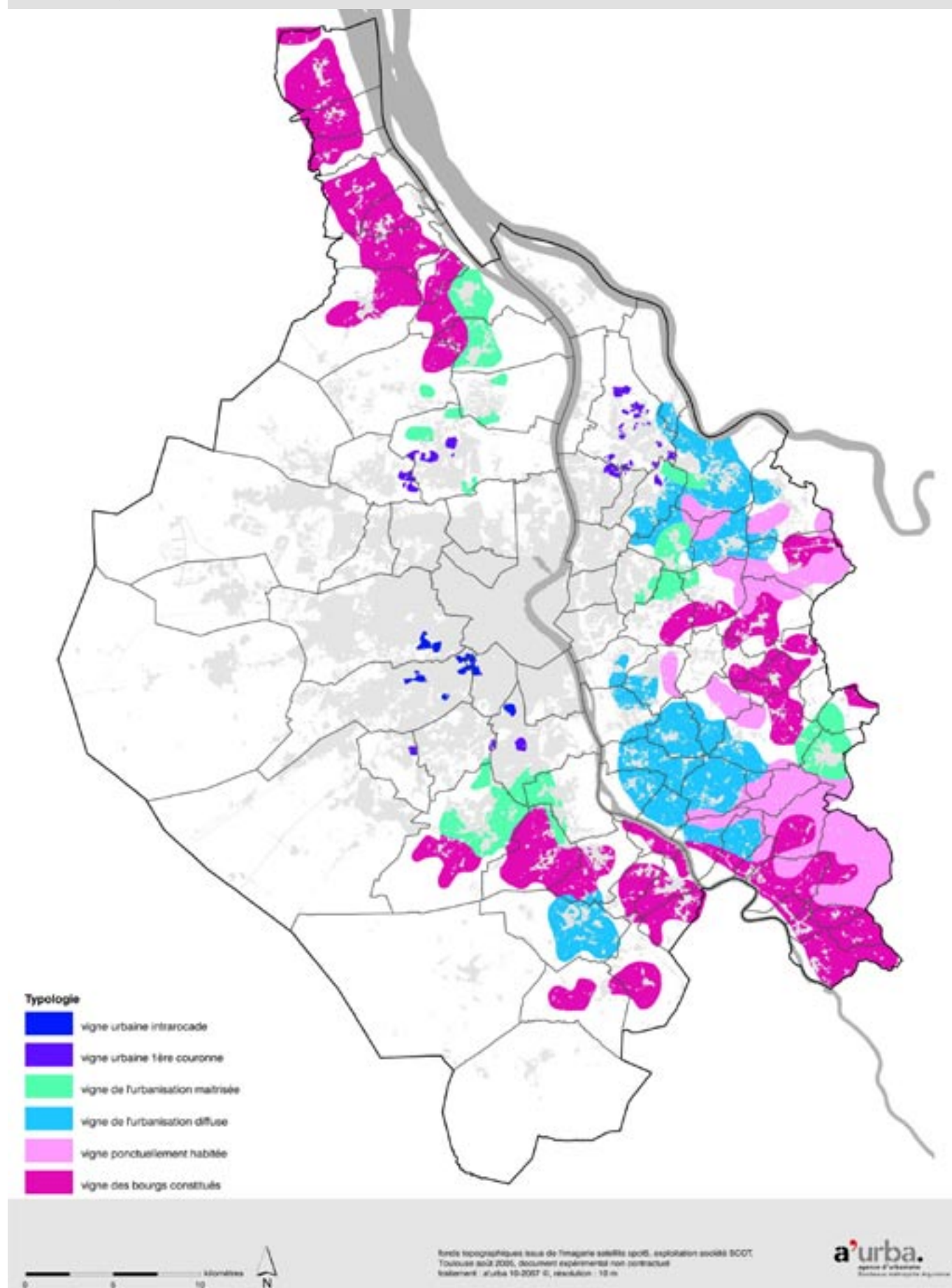
Chacune des 6 morphologies évoquées dans le tableau ci-dessus répond à une organisation particulière de l'espace qui permet de préserver ou non les conditions optimales à l'activité viticole.

Ces morphologies résultent d'une conjonction des facteurs suivants :

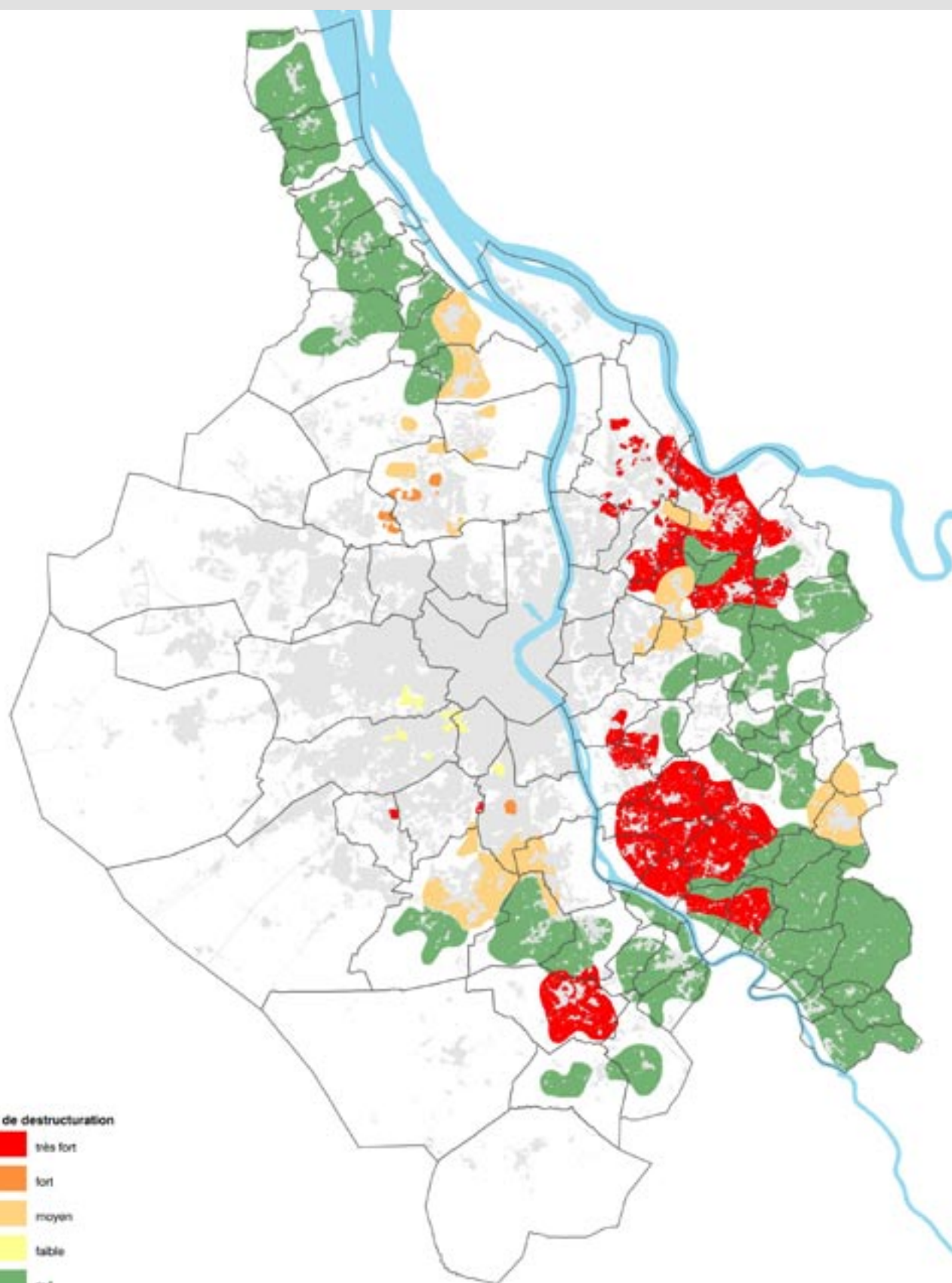
- situation par rapport au centre de l'agglomération et ses mouvements centrifuges ;
- qualité et renommée des terroirs qui permettent de bénéficier d'une exploitation rentable ;
- structure urbaine pré-existante ;
- période de développement urbain et taux de pression démographique, etc...

Afin de mieux appréhender l'état de destructuration de l'espace viticole, chaque typologie déterminée fait l'objet d'une description synthétique et d'une double illustration.

Morphologies de contacts entre les espaces viticoles et le tissu urbain



Etat de destruction de «l'espace de production viticole» par les formes urbaines



0 5 10 Kilomètres



Données topographiques issues de l'imagerie satellite SPOT, exploitation société SCOT
Toulouse août 2005, document expérimental non contractuel
Données BD carthage ©
Traitement : a'urba 10-2007 ©, résolution : 10 m

a'urba.
Agence d'urbanisme
Sud-Ouest Méditerranée Aquitaine

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

- **La viticulture sertie dans les tissus urbains intra rocade**

Il s'agit 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 viables. 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 Luc).

⇒ Ces espaces constituent maintenant une richesse essentielle de la diversité urbaine dans un secteur appelé à bénéficier des actions privilégiées de densification et de renouvellement urbain au schéma directeur approuvé en 2001.

Les marges de contact entre les tissus urbains relativement denses et ces espaces agricoles sont nettes et organisées. Les exploitations bénéficient d'une reconnaissance symbolique forte et s'inscrivent pleinement dans la trame des espaces verts de l'agglomération.

- **La viticulture des bourgs constitués**

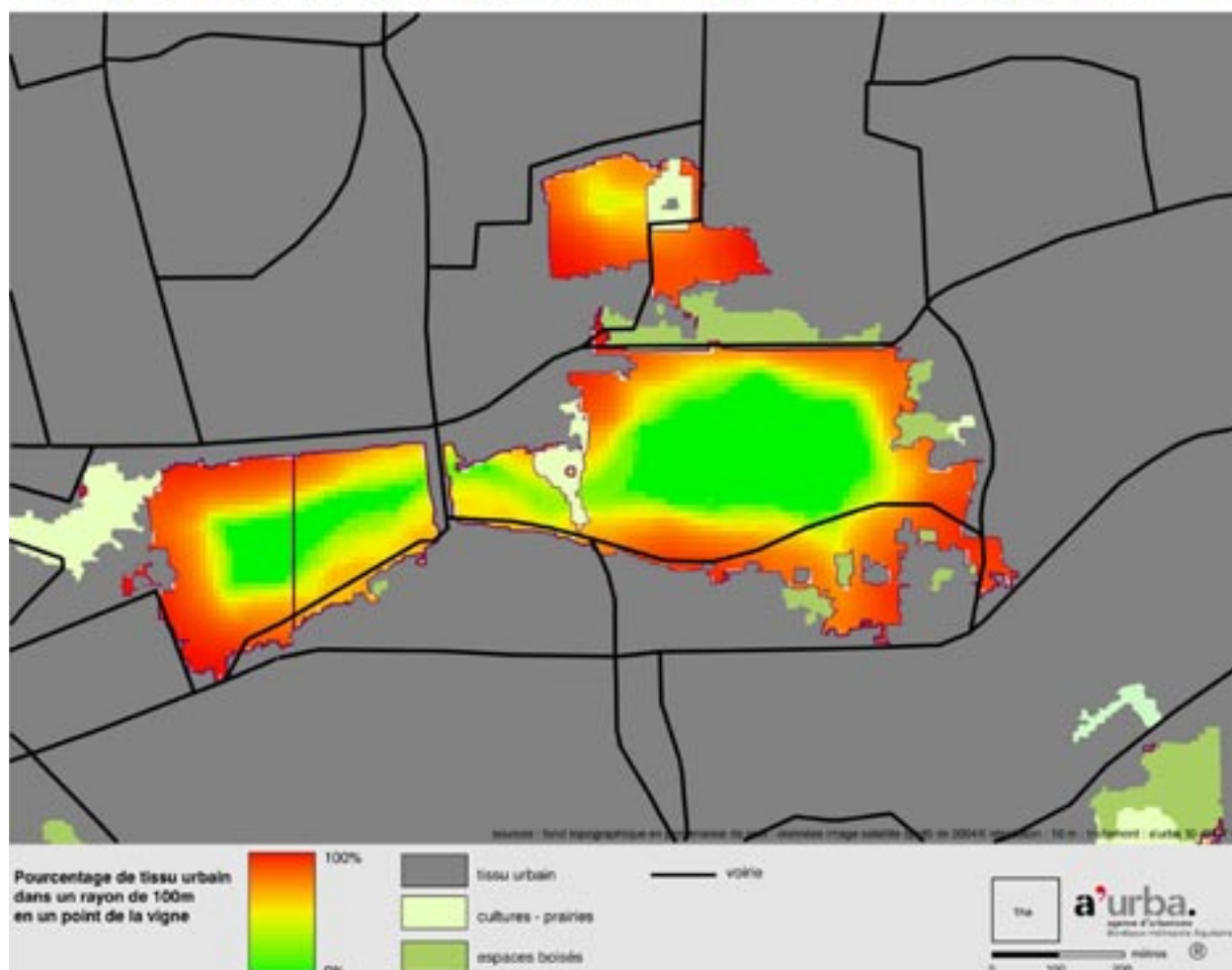
Ce mode de développement urbain est actuellement le plus commun dans le Médoc et sur les communes du sud de l'Entre-deux-Mers. Certains secteurs des Graves bénéficient de la même organisation mais tendent à se dénaturer et à glisser vers la situation intermédiaire de "la viticulture de l'urbanisation maîtrisée" (voir ci-après page 44).

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.

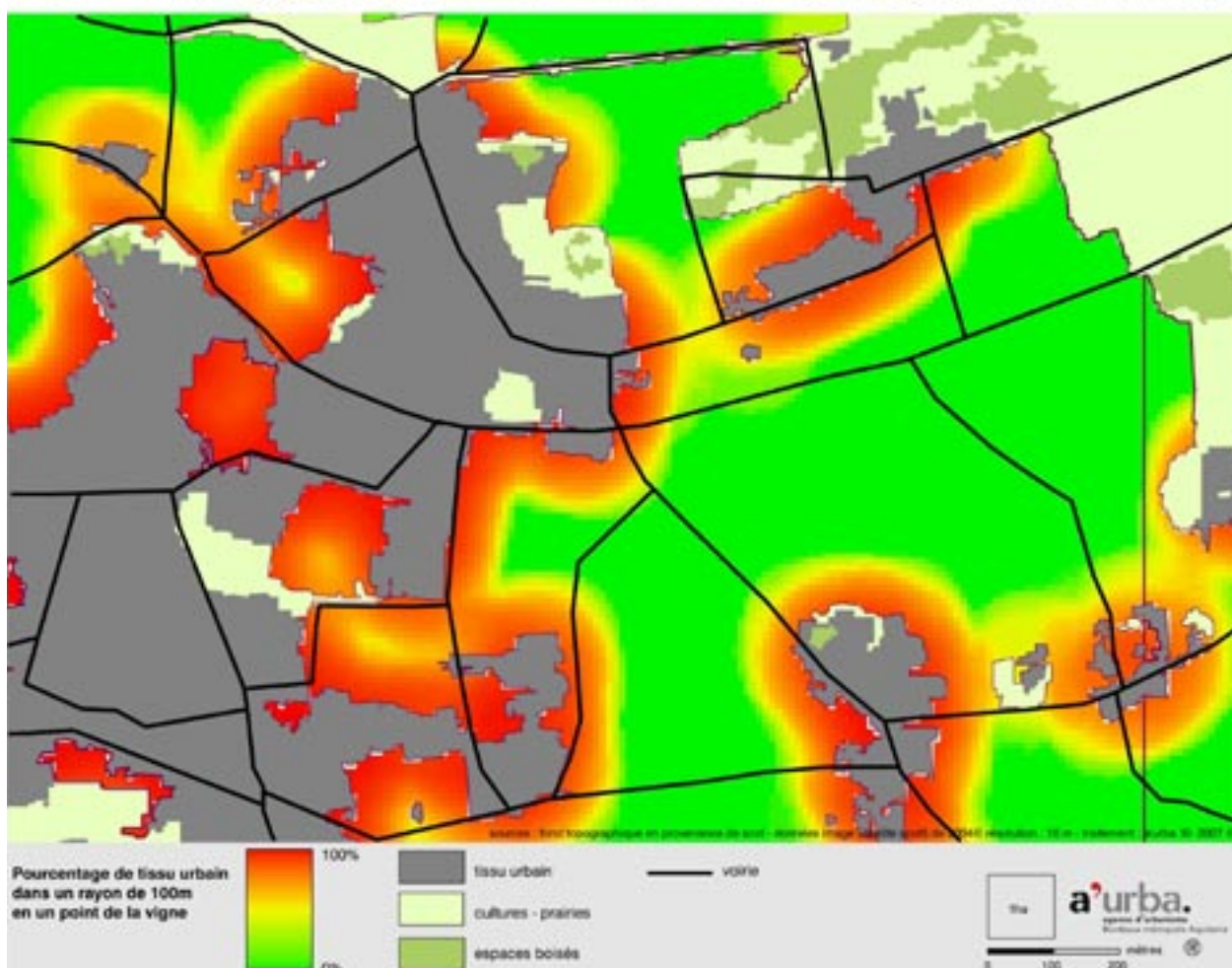
⇒ Cette organisation vertueuse se constate principalement :

- dans les terroirs les plus renommés (notamment le Médoc et les Graves) où la bonne santé des entreprises viticoles et la valeur du terroir permettent en effet de mieux résister à la tentation de vendre du foncier ;
- dans les secteurs à ce jour épargnés par la pression urbaine (sud de l'Entre-deux-Mers).

La vigne urbaine intra-rocade



La vigne des bourgs constitués



2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

• **La viticulture urbaine de première couronne**

Cette forme de contact est principalement recensée sur le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux¹ et des communes immédiatement attenantes². Elle résulte du développement pavillonnaire du dernier tiers du XX^{ème} siècle.

Les anciens bourg 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.

⇒ Sur la Presqu'île, exceptés les quelques domaines emblématiques protégés au schéma directeur au titre des « espaces naturels viticoles urbains » la majeure partie de ces espaces ne présente plus de qualité particulièrement attrayante et semble s'inscrire dans une simple situation de sursis.

• **La viticulture de l'urbanisation maîtrisée**

Ce mode d'occupation du sol s'inscrit peu ou prou 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. Les terroirs viticoles sont ainsi moins colonisés et présentent des lisières mieux marquées.

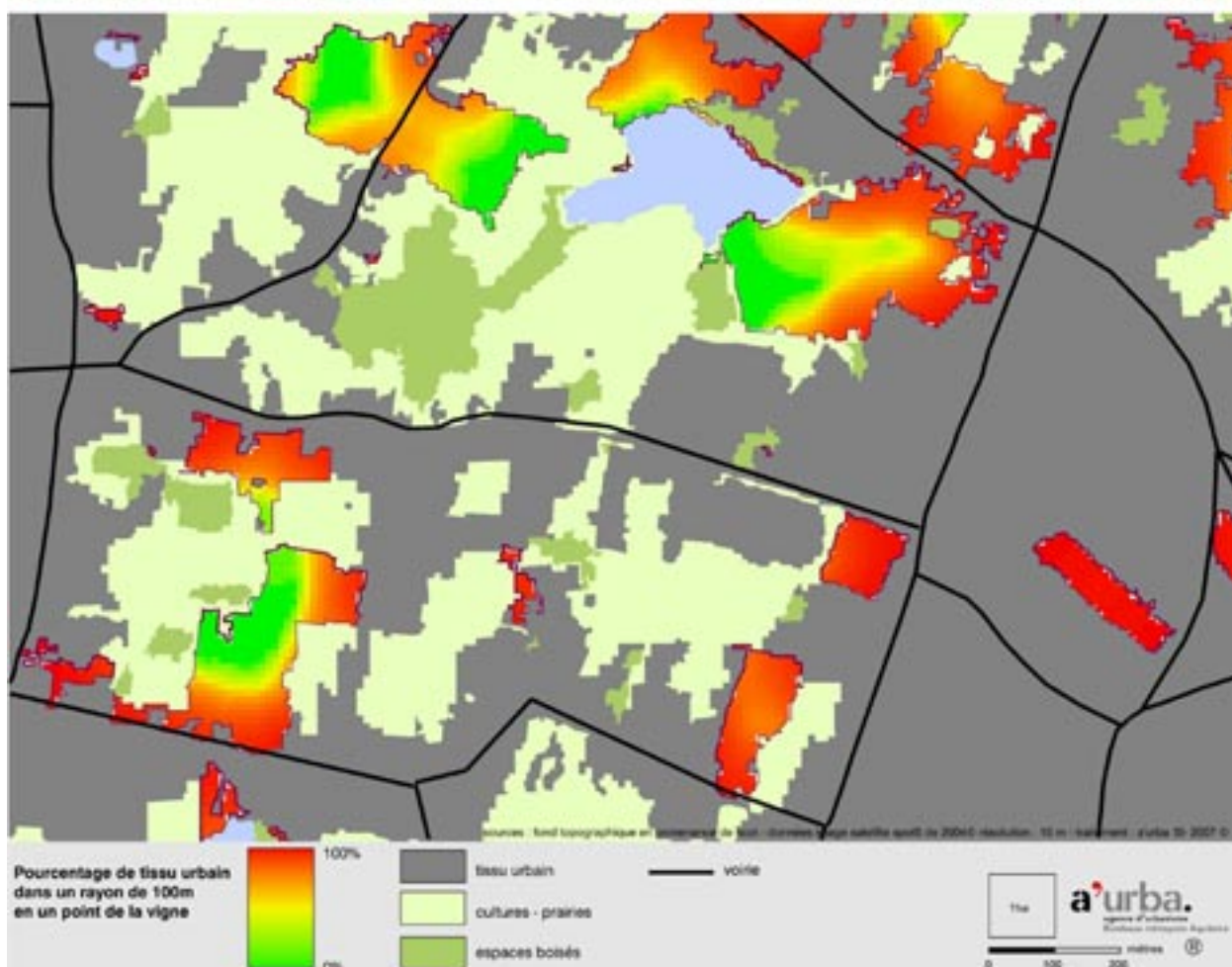
Il est vraisemblable que cette situation résulte des facteurs suivants :

- les terroirs concernés sont de bonne qualité (Haut-Médoc et Graves, principalement)
- la pression urbaine s'est opérée dans une période (décennies 80 et 90) de croissance significative du développement de la viticulture parallèle à une concentration des exploitations. Il semble ainsi probable que les meilleurs terroirs ont été rachetés par les viticulteurs et n'ont par conséquent pas été bâtis.
- par ailleurs les recours en matière d'urbanisme ont sans doute contribué à la meilleure prise en compte des zones agricoles.

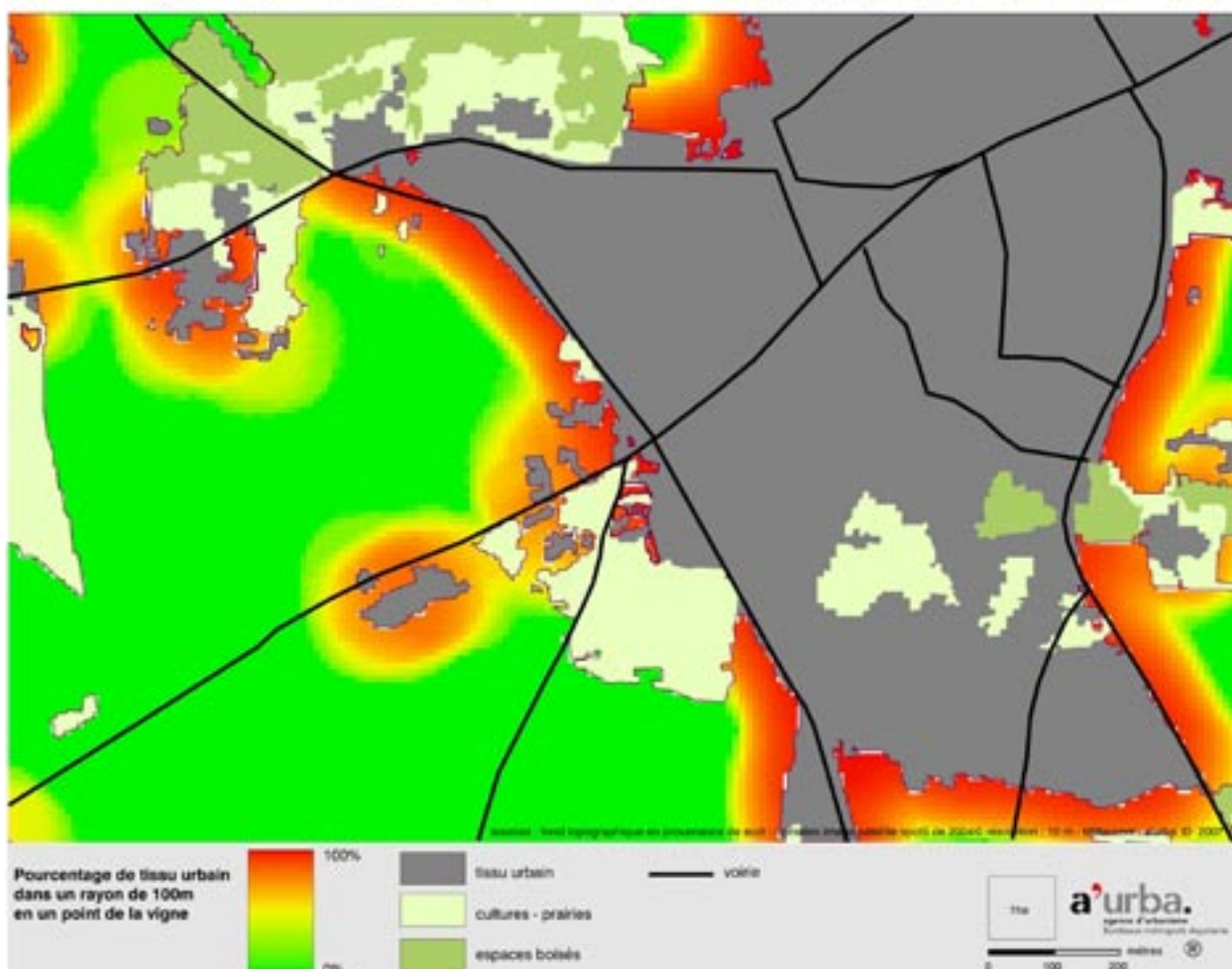
¹ Il s'agit principalement des communes situées en première couronne extra rocade telles que Ambarès-et-Lagrave, Bassens, Blanquefort et Le Taillan-Médoc.

² Canéjan, Ste Eulalie

La vigne urbaine de première couronne



La vigne de l'urbanisation maîtrisée



2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

- **La viticulture 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 prolongée 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 en ruban le long des nombreuses voies qui inervent le secteur au gré des mutations agricoles.

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

- **La vigne ponctuellement habitée**

Ce mode d'urbanisation se rencontre dans l'Entre-deux-Mers.

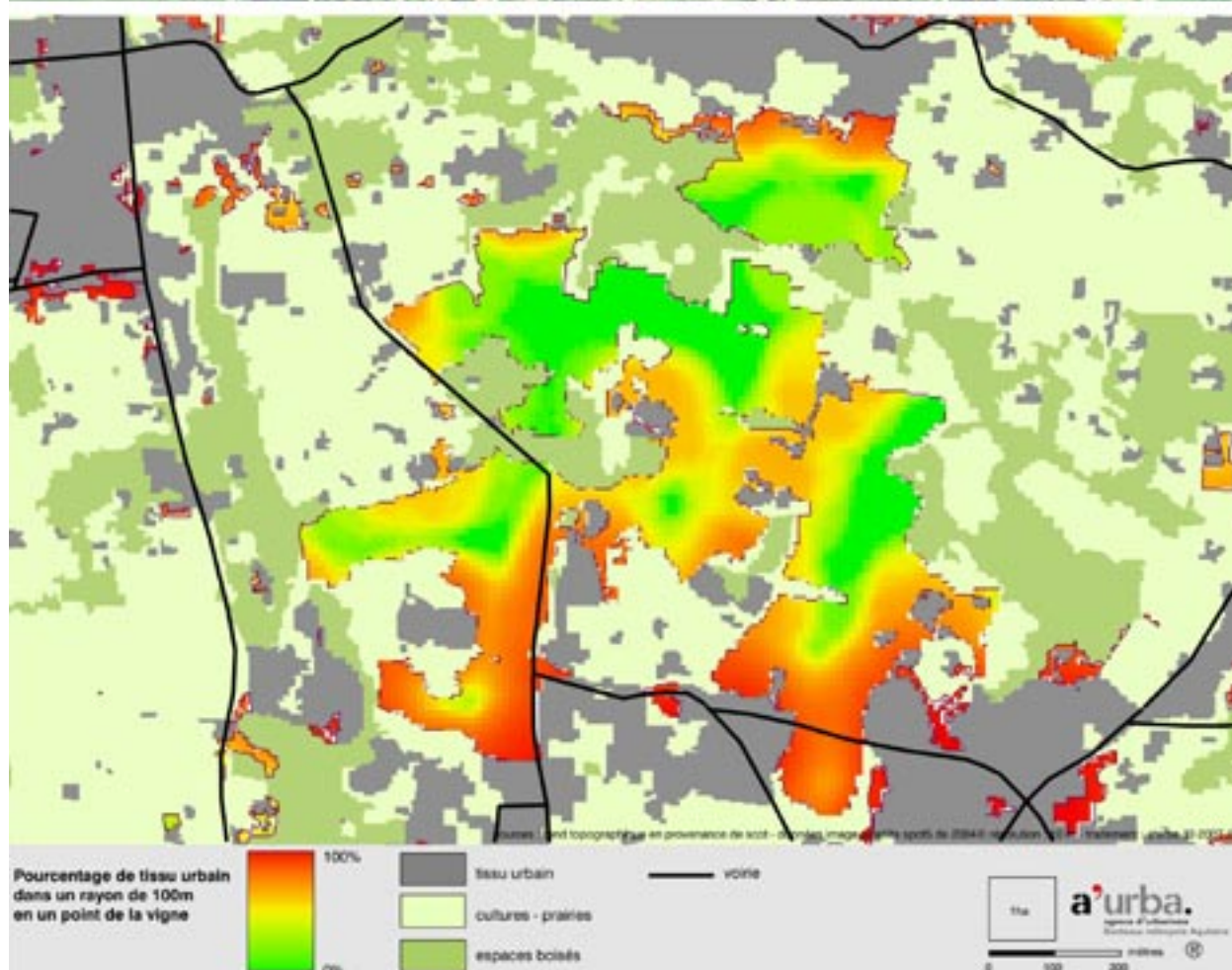
Il s'agit des communes qui, à ce jour relativement préservées de la pression urbaine témoignent de l'organisation historique du secteur, à savoir ; les hameaux épars évoqués ci-dessus.

Ce mode de développement ne répond certes plus aux impératifs de gestion rationnelle des équipements publics (réseaux divers notamment) mais ses conséquences sur l'agriculture restent limitées eu égard à la faible densité bâtie.

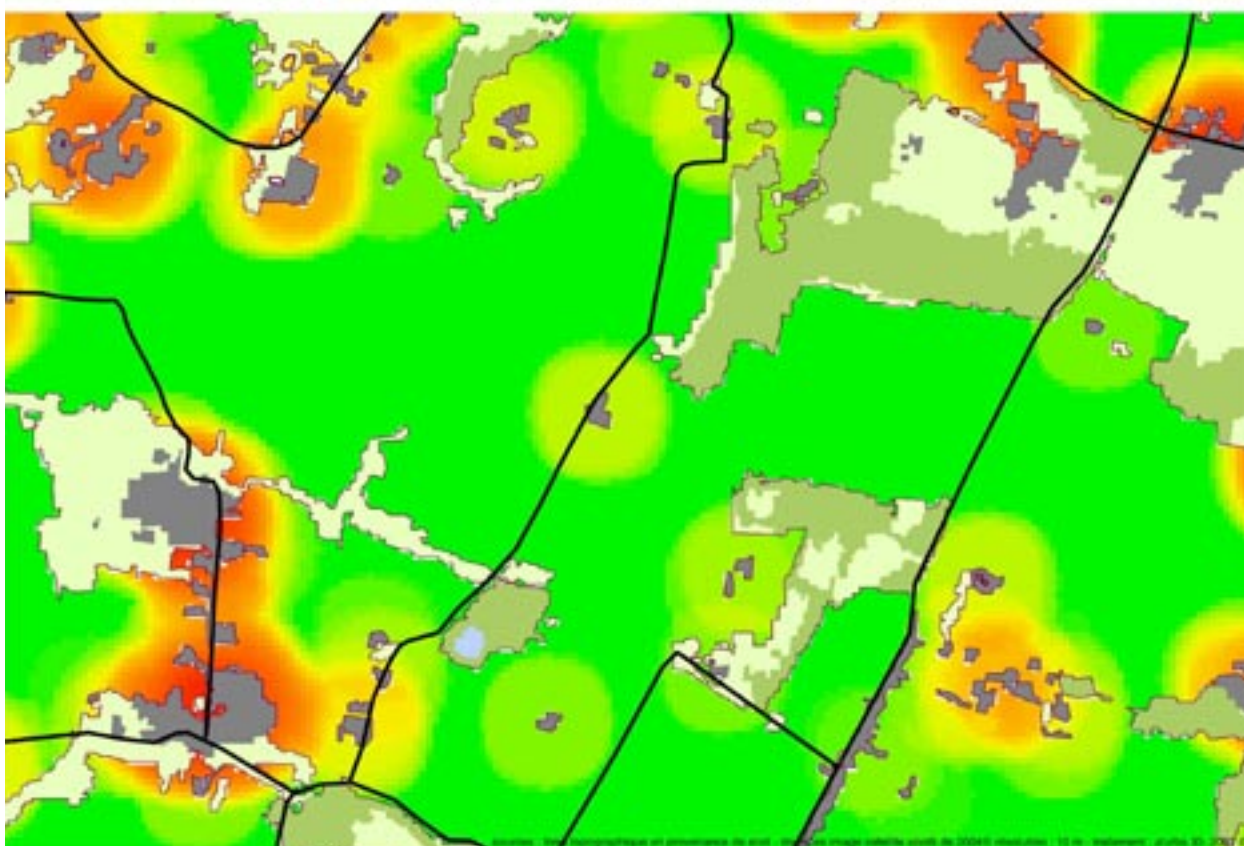
⇒ Ces communes constituent un enjeu important dans la mesure où les conditions règlementaires de leur développement futur conditionneront :

- une organisation du territoire respectueuse de l'ordre traditionnel (permettant d'aboutir vers une urbanisation de type « bourgs » ;
- ou, à contrario, une organisation informelle qui évoluera vers une forme dégénérée de type « urbanisation diffuse ».

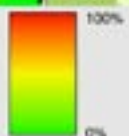
La vigne de l'urbanisation diffuse



La vigne ponctuellement habitée



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



■ tissu urbain
■ cultures - prairies
■ espaces boisés

— voie



a'urba.
agence d'urbanisme
services intégrés de proximité

0 100 200 mètres

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

2.3.3 | Evaluation des risques de conflits entre «urbains» et agriculteurs

Point méthodologique : cette évaluation est appréhendée à partir de l'analyse des formes de contacts constatées sur l'aire du Sysdau (exposée au chapitre 2.3) et de la prise en compte des densités de population.

La densité de population est le fruit d'une extrapolation statistique obtenue à partir du recensement INSEE de 1999 et de la densité constatée sur les cartes issues de la base de données « IGN-BD-topo ».

- La partie rurale du **Haut-Médoc** s'inscrit actuellement dans une situation vertueuse et fait figure d'exemple du maintien de la forme traditionnelle de partage équilibré des espaces de productions agricoles et des sites habités et/ou dédiés à l'activité économique.

Ainsi, sur les communes situées au nord de Arsac, la majeure partie du vignoble se situe à une distance importante du tissu urbain. L'habitat groupé (bourgs originels peu peuplés) de ces communes forme une frontière très nette avec l'espace viticole, minimisant ainsi la surface de contact et les risques de conflits inhérents.

Une analyse plus fine met en évidence la présence de quelques constructions isolées qui, selon toute vraisemblance sont pour la majeure partie des exploitations viticoles, y compris les sièges d'exploitation révélant une architecture particulièrement riche et diversifiée. Dans ce cas la proximité entre vigne et habitat ne peut être une gêne à l'activité.

⇒ Cependant, les statistiques commentées dans la partie 1.1 « dynamiques du marché de la construction et pression foncière » nécessitent de nuancer le propos vis à vis de la situation à venir. Pour chaque opération immobilière recensée sur la commune entre 1999 et 2005, la majeure partie de ces communes consomme ainsi une surface foncière supérieure à la moyenne constatée sur le département de la Gironde ou sur le Sysdau.

Ces chiffres portent certes sur un nombre absolu d'opération minime mais l'actuel mouvement continu de desserrement des ménages de l'agglomération vers la périphérie impose de se tenir en alerte.

En effet, bien que prestigieux et largement rémunérateurs, les terroirs viticoles offrent toujours une valeur vénale inférieure à celle du foncier à bâtir et bon nombre d'arpents viticoles appartiennent à de petits ou moyens viticulteurs indépendants qui pourraient être tentés de valoriser leur bien à l'approche de la retraite.

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

- Plus urbaines, les communes du **Haut Médoc sud** se situent en seconde couronne de l'agglomération bordelaise. Certaines d'entre elles sont d'ailleurs intégrées à la CUB.

Plus densément peuplées, elles offrent un paysage plus diversifié entremêlant une certaine mixité des fonctions urbaines et une typologie variée de l'habitat.

La pression démographique y étant plus forte et plus ancienne que pour les communes précédemment évoquées, les surfaces de vignoble sont plus réduites mais appartiennent à des domaines viticoles de bonne qualité.

Une part plus importante des espaces de production est par conséquent relativement proche des zones urbanisées, mais les marges de contact sont relativement nettes.

⇒ Les risques de conflits proviennent essentiellement du fait que les riverains, relativement nombreux et installés plus ou moins récemment, n'ont, pour la plupart, aucune culture agricole et méconnaissent les contraintes inhérentes à la production viticoles.

Or, contrairement aux riverains des espaces viticoles situés intra rocade, la population des communes périphériques bénéficie d'espaces verts privés (forme pavillonnaire dominante) ou accessibles (forêt...) à proximité immédiate. Elle n'appréhende par conséquent pas les espaces viticoles urbains de la même façon que le citadin intra rocade qui admet les nuisances viticoles dans la mesure où le vignoble lui procure un espace de « respiration » unique à proximité.

Précisons que certaines des propriétés viticoles recensées sur le secteur appartiennent à l'excellence viticole bordelaise et sont tout à fait aptes à résister à la pression de l'urbanisation (Château de la Dame Blanche, Château Dillon, Château Cantemerle, Château Cambon-la-pelouse, Château La Lagune....

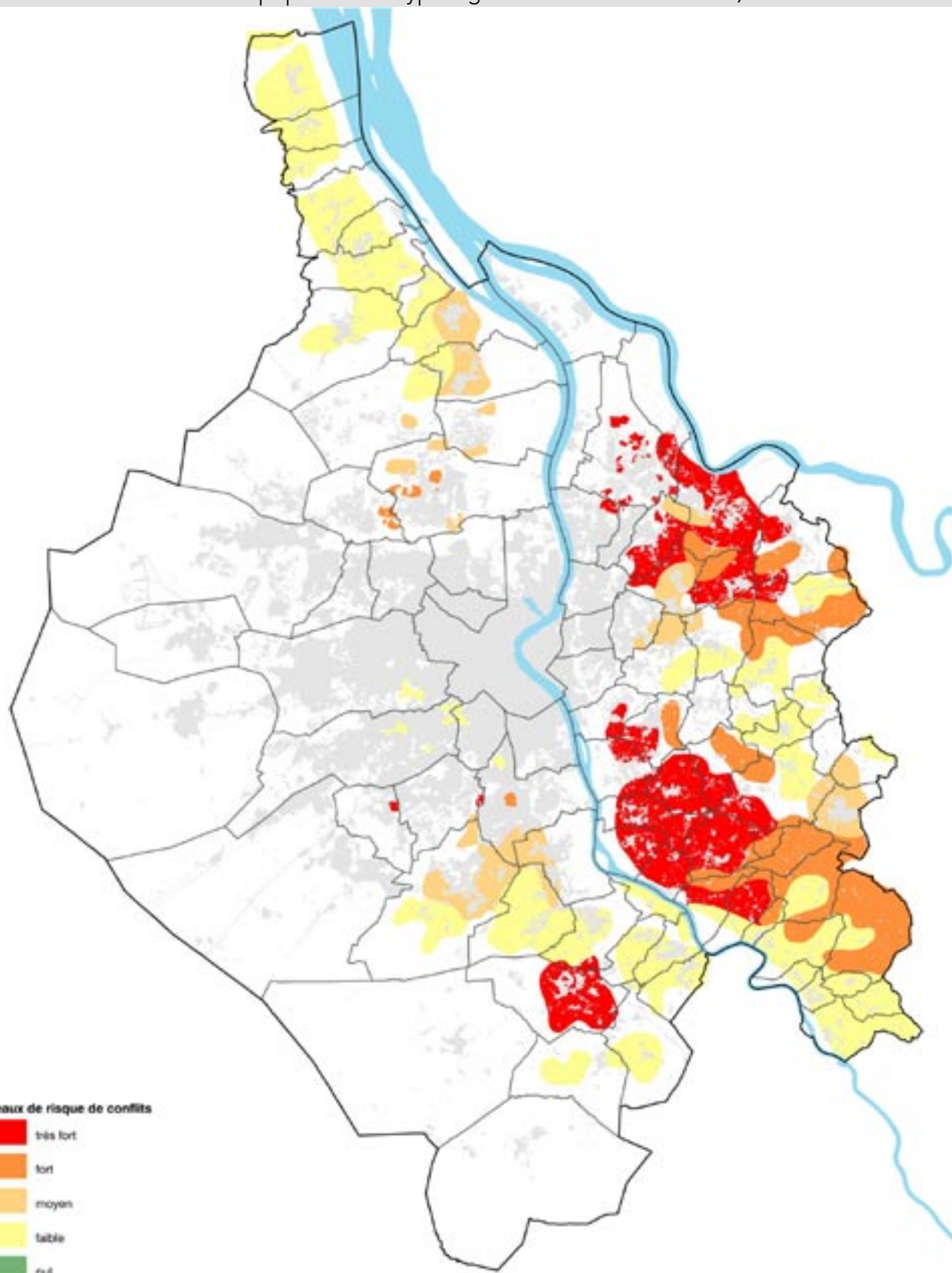
- Le terroir des **Graves** relève lui aussi d'une situation quelque peu contrastée selon sa proximité vis à vis de l'agglomération.

Les enjeux à venir sont cependant très différents dans la mesure où contrairement au sud Médoc, les exploitations insérées dans les zones urbaines denses le sont depuis plusieurs décennies, voire près d'un demi-siècle pour certaines, et sont pérennisées malgré leur immédiate proximité au centre de Bordeaux (de 5 à 7 kilomètres comptés à partir des Quinconces pour le Château Haut-Brion, Château Pape-Clément, et Château Pique-Caillou). Le Domaine du Luchey a ainsi été planté et mis en activité à l'orée de ce siècle sur d'anciens terrains militaires.

Ce phénomène résulte simplement de la renommée du terroir et de la qualité des vins produits en appellation « Pessac Léognan ».

En première couronne, les exploitations ont certes été gagnées plus récemment par la périurbanisation, mais les marges de contacts avec les zones urbanisées étant relativement nettes, l'exercice agricole y reste cohérent.

Risque de conflits entre viticulteurs et la population résidente selon les formes urbaines
(croisement entre densité de population et typologie des formes de contacts)



0 5 10 kilomètres



Données géographiques issues de l'imagerie satellite spot, exploitation société SCOT,
Toulouse août 2005, document expérimental non contractuel
Données BD-cartho 2005 ©
Traitement : a'urba 10-2007 ©, résolution : 10 m

a'urba.
agence d'urbanisme
Bretagne Intercommunale Agglomération

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

Plus au sud, les communes rurales font l'objet d'une forte pression urbaine et sont soumise à une forte consommation de foncier inhérente à un développement pavillonnaire significatif.

Le fort développement des surfaces plantées depuis les années 1990 en zone d'AOC jusqu'alors vouées à l'exploitation sylvicole permet parallèlement de conserver de larges arpents viticoles éloignés des zones agglomérées. Cette situation préserve une certaine quiétude entre exploitants et riverains.

La commune de La Brède appelle quant à elle une attention particulière dans la mesure où l'urbanisation y est particulièrement pressente, multi-polaire et selon un mode expansif en terme foncier.

- La situation relevée dans **l'Entre-Deux-Mers** est globalement très préoccupante sur les **secteurs les plus proches de l'agglomération bordelaise** : première et seconde couronne hors CUB et le long des grandes infrastructures routières qui facilitent la périurbanisation.

Ce secteur s'inscrit typiquement dans l'urbanisation diffuse définie dans le chapitre précédent.

Or, ce mode de consommation de l'espace provoque une déqualification de l'activité viticole qui pâti de nombreux contacts avec les tissus pavillonnaires. Le devenir de ces vignes morcelées, encerclées par des habitations et sans véritables limites entre les deux mondes urbains et agricoles est très incertain.

Les conflits d'ores et déjà constatés constituent une gêne pour l'activité des exploitations et le développement urbain continu de ces secteurs accentuera les déséquilibres au détriment des fonctions agricoles.

Outre la disparition a terme de pans entiers des exploitations viticoles due à l'abandon de certaines parcelles rendues difficilement exploitables, se pose la question de la gestion de ces futures friches agricoles.

- **Les communes de l'Entre-deux-Mers plus éloignées de l'agglomération** (notamment en temps de parcours quotidien) s'inscrivent dans une situation plus enviable avec un état de destruction quasi nul, à l'instar du Médoc et certains secteurs des Graves. Ces communes appellent cependant une attention particulière afin de préserver l'actuel équilibre.

En effet, les terroirs viticoles de l'Entre-deux-Mers étant globalement moins prestigieux que le Médoc et les Graves, ils sont actuellement dans une situation économique difficile. La surproduction consécutive aux nombreuses plantations opérées dans la décennie 1990 et à la mévente constatée depuis les années 2000 a considérablement réduit les profits des exploitations. Certaines d'entre elles sont d'ailleurs en faillite ou juste à l'équilibre et pourraient être tentées par une valorisation financière de leur patrimoine foncier.

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

2.3.4 | Synthèse et enjeux

Globalement significative sur l'ensemble du Sysdau, la pression urbaine s'opère de façon différenciée selon les secteurs :

- les taux de croissance de la construction sont globalement supérieurs sur les communes hors CUB ; les dynamiques les plus significatives se constatant dans le nord Médoc, une large partie de l'Entre-deux-Mers et le sud des Graves.
- Les taux les plus élevés portent cependant sur une quantité de logements différents : faibles en Médoc, elles sont nettement plus significatives sur le sud et l'est de l'agglomération, sans toutefois atteindre les chiffres constatés sur la CUB.
- Corollaire de ce mouvement, la consommation foncière reste encore limitée en Médoc tandis qu'elle reste soutenue, voire s'accroît sur les autres communes hors CUB.
- La CUB tend quant à elle à mieux rationaliser sa consommation foncière faute de disponibilités extensibles à volonté.

Parallèlement, on note une nette augmentation des ventes de terrains agricoles dont une large partie est achetée par des personnes n'ayant aucune activité en la matière.

S'agissant vraisemblablement d'urbains (particuliers, promoteurs...), ce mouvement doit être considéré avec attention dans la mesure où il annonce le renforcement de la pression urbaine sur les terrains agricoles.

A l'instar du département de la Gironde qui bénéficie d'une croissance démographique de l'ordre +0,85% par an depuis 1999¹, l'aire métropolitaine bordelaise est attractive. Outre l'accueil des populations nouvelles, elle doit parallèlement gérer les trajectoires résidentielles des ménages locaux. Cette obligation doit être acquittée dans des conditions optimales permettant de :

- offrir la possibilité de créer des logements dans les secteurs désirés (coeurs d'agglomération, communes périurbaines ou zone rurale) selon les aspirations et besoins de chacun, en particulier eu égard aux zones d'emplois fréquentées ;
- aménager le territoire de façon qualitative afin de préserver le patrimoine naturel, agricole et paysager, rationaliser les équipements existant et limiter les effets de l'important développement des transports.

Le schéma directeur de l'aire métropolitaine approuvé en septembre 2001 fixe, entre autres objectifs, la « dynamisation du coeur de l'agglomération », la « maîtrise qualitative du développement périphérique » et « l'amélioration de l'accessibilité interne ».

¹. Estimation basée sur les données du recensement rénové de l'INSEE et estimations a'urba issues de l'exploitation des déclarations d'ouvertures de chantiers.

2 | Morphologie des contacts entre les espaces agricoles ou naturels de la zone urbanisée

Dans ce cadre, la nécessité d'offrir les capacités résidentielles dans chaque commune du Sysdau appelle des actions particulièrement adaptées.

L'offre foncière en périphérie (communes périurbaines et rurales) doit s'exercer selon des conditions plus qualitatives que celles actuellement constatées.

Or, l'analyse spatiale des formes urbaines en contact avec les espaces de productions viticoles révèle que l'urbanisation actuelle se réalise majoritairement sous une forme peu vertueuse. Elle se caractérise par une forte proximité entre espaces de production et tissus urbains menaçant directement l'activité agricole en favorisant les conflits ou le recul des espaces viticoles par altération de l'espace de production.

Le secteur le plus concerné par ce phénomène est l'Entre-Deux-Mers, mais certains sites des Graves se dégradent.

Le Médoc doit quant à lui être considéré avec attention dans la mesure où sa récente dynamique démographique l'expose aux mêmes risques. L'amélioration de la desserte attendue à court terme (déviation de la RN215 et optimisation de la desserte ferrée) devrait par ailleurs accentuer la pression sur le secteur.

⇒ **L'actuelle déstructuration de certains vignobles permet de s'interroger sur leur pérennité à moyen terme.**

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

- **quid de l'aménagement effectif des espaces concernés sachant que, en application du syndrome « NIMBY » déjà évoqué (voir chapitre 2.1.1 p30), les riverains s'opposent généralement à l'aménagement rationnel de nouvelles zones urbanisables dans les coeurs d'îlots agricoles ?**
- **quelle prise en compte des paysages et de la nécessité de constituer des corridors écologiques et/ou continuums verts ?**
- **enfin quelle mutabilité effective de certaines parcelles abandonnées mais parallèlement protégées au schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise ?**
- **Le développement harmonieux des territoires périurbains et ruraux de l'aire du Sysdau est cependant tributaire des actions effectivement menées sur le territoire de la CUB.**

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

Le cadre réglementaire (notamment le PLU) offre pourtant des capacités constructibles répondant aux besoins ; reste à faire partager la nécessité de mener les opérations d'urbanisme nécessaires à une population encore réticente.



3 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière.
Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires

3 | Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires

Outre les zones de contacts plus ou moins nettes avec les sites urbains, les espaces naturels et agro-sylvicoles doivent aussi composer avec la prégnance des infrastructures de transports

L'impact le plus direct pour une exploitation agro-sylvicole résulte de la perte de foncier constatée dans le cadre d'une expropriation pour dégager l'emprise nécessaire au projet envisagé.

Cette perte peut :

- s'accompagner d'une modification du mode de faire valoir (fermage, faire valoir direct, métayage¹) ;
- entraîner une possible perte de parcelles faisant l'objet d'une contractualisation par le biais de :
 - . mesures agro-environnementales territorialisées (MAE) créées en 2006 en remplacement des anciens contrats d'agriculture durable (CAD) succédant eux mêmes en 2000 aux contrats territoriaux d'exploitation (CTE) ;
 - . primes herbagère agro-environnementale (PHAE) ;
 - . plans d'épandage.

L'infrastructure peut aussi provoquer une coupure physique susceptible d'entraîner des perturbations :

- de la desserte des exploitations et voies de circulation agricole. C'est notamment le cas si des chemins d'exploitation sont coupés. Cela rallonge ainsi les itinéraires et oblige parfois à emprunter des voies recevant une circulation importante provoquant ainsi des risques d'incidents ;
- de la desserte par certains réseaux techniques telles que l'irrigation et le drainage ;
- du fonctionnement hydraulique des bassins versants.

Enfin, sur le Sysdau, une infrastructure peut aussi porter irrémédiablement atteinte à certains terroirs viticoles qui ne peuvent trouver une équivalence par ailleurs.

Remarque :

Selon l'article L.23-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, issu du chapitre II « Atteintes portées aux exploitations agricoles et à l'environnement ou au patrimoine culturel par des ouvrages publics » :

« Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages ... sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier... [et] ... à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou, s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité »

¹. Il s'agit, selon l'article L.411-1 du code rural des conventions pluriannuelles d'exploitation, prêts à usage, baux des safer (convention de mise à disposition) et, pour partie, des baux de l'Etat et des Collectivités.

3 | Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires

Sur l'aire métropolitaine bordelaise, les infrastructures susceptibles de produire les effets les plus notables sur les espaces naturels et agro-sylvicoles sont les suivantes :

- le grand contournement autoroutier de l'agglomération bordelaise ;
- la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe Atlantique ;
- la déviation du taillan ;
- la voie du tasta ;
- la déviation de Caychac ;
- la déviation de Fargues-Ste-Hilaire.

3.1 | Le grand contournement autoroutier de l'agglomération bordelaise

A l'issue du débat public mené entre le 2 octobre 2003 et le 15 janvier 2004, le ministère de l'équipement a retenu l'option ouest du grand contournement.

Les études menées par le CETE sur les territoires agricoles (hors sylviculture) démontrent une concentration des impacts sur les terroirs classés en Appellation d'Origine Contrôlée.

Les effets négatifs considérés sur la carte page suivante comme les plus forts le sont à l'aune de la valeur des terroirs.

Sur l'aire du Sysdau, se sont ainsi les appellations « Hauts-Médoc » et « Margaux » qui pâtiraient le plus de l'intrusion d'une telle infrastructure. Ces terroirs sont en effet « endémiques » et il est impossible de trouver l'équivalent ailleurs.

En revanche, les exploitations des appellations « Bordeaux », généralement installées sur les basses terres humides de l'estuaire, bénéficient de possibilités de replie sur des terroirs similaires et non exploités dans la mesure où leur répartition est beaucoup plus large sur l'aire métropolitaine.

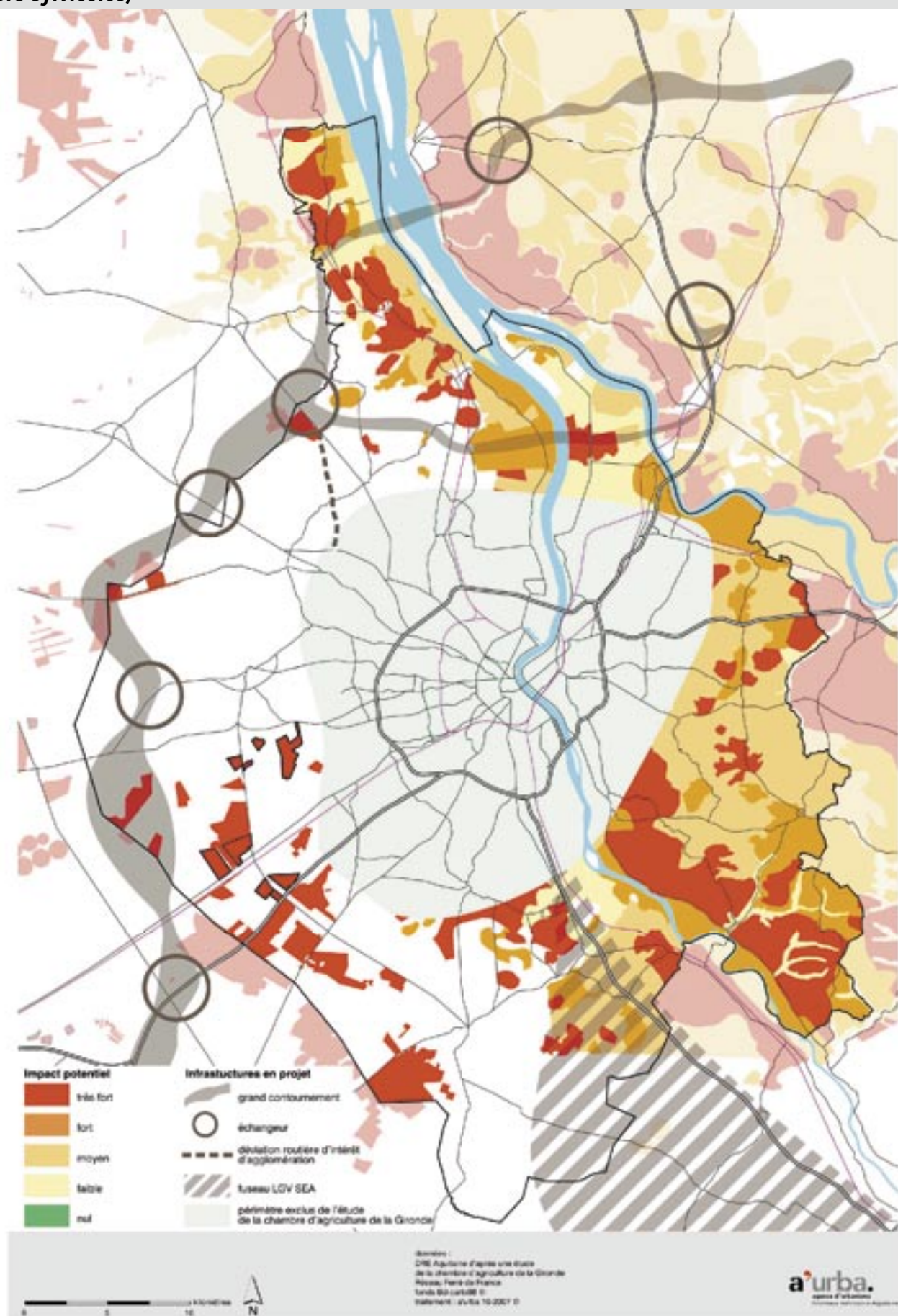
Les zones de culture intensive de l'ouest (clairières agricoles dans la forêt) sont elles aussi impactées.

Reste cependant à en relativiser les effets dans la mesure où, si les exploitants perdent les installations techniques mises en place (drainage, irrigation..) le foncier support peut aisément être retrouvé ailleurs selon les mêmes qualités. Le sol est en effet relativement uniforme sur l'ensemble du plateau landais.

Rappel : à ce jour (décembre 2007) le projet de tracé du grand contournement autoroutier de Bordeaux a été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux en 2007.

Or, parallèlement au résultat de l'appel qui est toujours en cours d'instruction, les conclusions du *Grenelle de l'Environnement* et les positions unanimes des trois principaux porteurs du projet (Conseil Général, CUB et Conseil Régional) semblent condamner (définitivement?) ce projet.

Infrastructures existantes ou en projet et impacts potentiels sur les activités agricoles (hors sylvicoles)



3 | Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires

3.2 | Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe Atlantique

Le débat public préliminaire a permis de valider l'intérêt de ce projet, qui selon toute vraisemblance pourrait bénéficier d'un tronçon commun avec celle de Toulouse sur une portion comprise entre Villenave d'Ornon et Captieux.

Les cartes de principes disponibles auprès de la Commission particulière du débat public sur le projet de LGV Bordeaux-Espagne indique un fuseau qui traverserait les terroirs viticoles des Graves en évitant la zone humide de la Garonne.

En l'absence des données des études préliminaires, il est difficile d'évaluer les conséquences de cette option. Cependant, au regard de la diversité et de la qualité des territoires traversés, il semble peu vraisemblable que cette infrastructure ne modifie pas le fonctionnement des activités agricoles.

3.3 | Déviation du Taillan

La déviation de la RN215 en direction du Médoc a bénéficié d'une déclaration d'utilité publique prise en conseil d'Etat le 13 juillet 2005.

Le schéma directeur de 2001 prévoit la réalisation de cette voie selon un gabarit autoroutier entre la rocade et le Médoc.

Dans un premier temps, sa réalisation, sous nouvelle maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de la Gironde, va prendre la forme d'une simple route à 2x1 voie avec carrefours à niveau.

Ce type de voie s'insère mieux dans un espace forestier qui abrite notamment un forêt de protection à proximité immédiate. Il convient pourtant de préciser que l'ouvrage va être doté de hauts merlons latéraux afin de protéger les riverains du bruits. Louable du point de vue de la protection des populations humaines, un tel dispositif va en revanche considérablement gêner les migrations de la faune.

3 | Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires

3.4 | Voie du Tasta

Cette voie pourrait constituer une gêne pour les activités d'élevage présentes dans la vaste zone humide des marais de Bruges et Blanquefort dont une partie est par ailleurs classée en réserve naturelle.

En l'état actuel du tracé retenu au PLU de la communauté urbaine de Bordeaux, le tracé tangente d'ailleurs la réserve naturelle.

L'infrastructure se superposerait parallèlement à la voie ferrée du Médoc et à la route des quatre-ponts récemment recalibrée pour améliorer la circulation et les conditions de sécurité des différents trafics (routiers, deux roues...), réduisant ainsi les continuités faunistiques pourtant importantes dans la vallées des jalles.

3.5 | Déviation de Caychac

Ce projet inscrit au schéma directeur et au PLU communautaire doit relier directement la route de Pauillac à la rocade (dans l'éventualité de la réalisation de la voie du Tasta¹) en évitant les zones urbanisées de Blanquefort (Avenue du général De Gaulle et Avenue du 11 Novembre).

Les terrains concernés sont pour partie intégrés dans le projet d'extension du site économique d'intérêt métropolitain de Blanquefort (zone industrielle autour de Ford) ; le reste de l'itinéraire traversant des espaces en friche et largement dévolus à l'activité de carrière.

Les impacts sur l'activité agricoles sont par conséquent nul ; reste cependant à bien limiter l'organisation des tissus urbains riverains afin de constituer un front bâti cohérent sur le plan paysager.

¹. En absence de voie du Tasta, la circulation sera déviée sur le chemin du Roy.

3 | Les pressions liées à la mise en place de nouvelles infrastructures de transport routières et ferroviaires

3.6 | Déviation de Fargues-St-Hilaire

Hormis une parcelle sanctuarisée, le vignoble est a priori très peu affecté par cet ouvrage de contournement Nord du Bourg communal qui sera ainsi libéré de la circulation de la RD 936.

Il convient cependant de préciser que le projet n'est pas finalisé ; certains points d'échange avec le réseau local devant être définitivement fixés.

3.7 | Synthèse et enjeux

Une partie des projets prévus sur l'aire du Sysdau aura des impacts significatifs sur l'agriculture et la sylviculture locale, notamment par :

- la déstructuration des espaces de production (viticulture et sylviculture principalement) ;
- la perte du foncier consécutive aux acquisitions ;
- la perte de terroirs dont certains ne peuvent faire l'objet d'aucune compensations sur d'autres lieux ;
- la perte financière consécutive à la disparition de surface primées dans le cadre de la Politique Agricole Commune ou autres dispositifs en matière de soutien agricole.

Pour les voies routières, il convient cependant de mieux considérer les conséquences de leur création sur les possibilités offertes de se déplacer plus rapidement.

En effet, la société contemporaine considérant la nécessité de se déplacer en fonction du temps passé et non plus des kilomètres parcourus, ces facilités nouvelles provoquent un étalement urbain toujours plus poussé.

⇒ **Dans ce cadre, le futur SCOT doit anticiper et mieux accompagner la mise en place de ces infrastructures périphériques, et en particulier les conditions d'urbanisations allouées à certains secteurs mieux desservis.**

Parallèlement, précisons que ce phénomène d'étalement urbain consécutif à l'amélioration des temps de trajets joue aussi sur les projets d'améliorations des transports en communs (TER, futur Tram-tain du Médoc...).



4 | Des exploitations agricoles menacées par la pression urbaine et foncière.
Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

La proximité des espaces urbanisés avec les terres agricoles ne provoque pas que des effets négatifs et peut, sous certaines conditions et des cas particuliers apporter un bénéfice mutuel aux activités agricoles et «urbaines».

Pour la collectivité le maintien d'une activité primaire a proximité immédiate ou relative des tissus urbains constitue un enjeu majeur dans la mesure où, outre le maintien de l'activité économique locale il convient aussi «d'assurer l'entretien et la préservation des espaces libres à moindre coût»¹.

Les espaces agricoles et forestiers ainsi entretenus constituent des paysages contribuant pleinement à la qualité du cadre de vie pour les urbains en leur proposant notamment des espaces de quiétudes dans lesquels il est parfois possible de se promener à l'instar de la réserve naturelle de Bruges, des Marais de la Communauté de communes de Montesquieu, des marais d'Arçins, des Berges de l'Eau Bourde...

Sur l'aire du Sysdau, une bonne partie de ces espaces constitue opportunément un vase d'expansion des crûes fluvio-martimes naturel qu'il s'agit de préserver afin de respecter les dynamiques hydraulique de la vallée de la Garonne et principaux affluents.

A contrario les espaces forestiers, qui sont pourtant largement ouverts car majoritairement non clôturé restent globalement peu fréquentés.

La relation entre la population et la forêt est empreinte d'un sentiment d'appréhension :

- Les promeneurs non avertis appréhendent mal l'immensité d'un massif qui leur paraît infini et dans lequel ils perdent leurs repères.
- Parallèlement le mode sylvicole est à juste titre réticent à baliser des espaces qui restent globalement dédiés à la production et sont notamment d'une extrême fragilité vis à vis des risques d'incendies.

Les espaces d'aménités recherchés par les urbains sont souvent considérés avec circonspection par les professionnels agricoles dans la mesure où ils considèrent, à juste titre, que le rôle de l'agriculteur ne peut se cantonner à celui de simple jardinier de la nature au bénéfice de la population urbaine.

Cette vision de l'agriculteur-jardinier ne reflète pas la réalité d'une activité qui constitue en effet une force économique de premier ordre en France, et en particulier en Aquitaine qui tire ses plus fortes plus-values de l'export des denrées alimentaires.

Ainsi, en Gironde, à l'orée des années 2000, la part de l'activité viti-vinicole contribuait peu ou prou au PIB départemental à part égale de la filière aéronautique.

Certes, la PAC tend à reformater ses schémas et impulse une notion plus qualitative et non plus simplement productiviste, mais cela en signifie pas que l'agriculteur va être transformé en simple «paysagiste».

¹ DEMEULENAERE F., 1999. La gestion des espaces agricoles et naturels périurbains dans le nord. Ingénieries-EAT, n°17.

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

Par ailleurs, une telle fonction de simple entretien de l'espace naturel appellerait une compensation financière ce qui n'existe pas encore à ce jour. Quelques exemples d'agriculteurs vendant ou offrant les fleurs semées sur les jachères sont ponctuellement constatés mais cela relève plus de l'exception. Cela s'inscrit plutôt dans le cadre d'une meilleure valorisation de l'image que les professionnels de la terre souhaitent donner de leur métier qui est souvent stigmatisé, pour cause de pollution notamment.

Dans ce cadre, si le futur SCOT doit aborder les aspects de réciprocité positive entre l'agriculture périurbaine bordelaise et les «citadins», il conviendra d'aborder ce thème à la fois au travers des besoins des agriculteurs et des urbains.

Ainsi :

- **Quel est l'état de l'offre actuelle en espaces récréatifs et paysagés susceptibles de répondre à la demande urbaine et touristique ?**
- **Comment l'agriculture, qui ne reçoit pas d'aides directes de la collectivité pour l'entretien du paysage, peut-elle tirer un bénéfice de ce rôle de jardinier du territoire ?**
- **Comment l'agriculture peut-elle tirer profit de cette proximité avec les citadins ?**
- **Quelles sont les adaptations possibles ?**

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

4.1 | Une large partie des espaces agricoles, naturels et forestiers constitue la trame des espaces récréatifs et touristiques

4.1.1 | Le parc intercommunal de la vallées des Jalles (communes de Blanquefort, Bordeaux, Bruges, Eysines, Le Haillan, Le Taillan, Saint Médard en Jalles et Parempuyre).

Depuis l'an 2000, ces 8 communes associées à la Communauté Urbaine de Bordeaux ont initié une démarche de valorisation et de préservation de la zone humide qui borde le nord de la zone agglomérée de Bordeaux.

Cette vaste zone humide alluviale de plus de 4.400 hectares est principalement occupée par des espaces naturels dédiés au pacage, au maraîchage (dernier témoins de l'ancienne ceinture légumière du nord de l'agglomération), à la céréaliculture, et des sites d'extraction de granulats.

Le secteur comprend par ailleurs plusieurs milieux naturels remarquables et zones protégées (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000) ainsi que la seule Réserve Naturelle située en agglomération de France.

Conscientes des enjeux patrimoniaux et paysagers que représente ce vaste « poumon vert », les huit communes se sont fixées pour objectif « la protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles, ainsi que du petit patrimoine remarquable, dans un projet de développement territorial durable basé sur l'éco-tourisme ».

Pour atteindre ce dessein les partenaires du projet ont souhaité se doter d'une charte paysagère et environnementale qui est à ce jour en cours de réalisation.

Les principaux objectifs assignés à ce projet peuvent être schématisés comme suit :

- garantir la protection des sources d'eau potable qui alimentent une large partie de la population de la CUB ;
- gérer les risques inondation fluvio-maritimes ;
- localiser et réduire les foyers et vecteurs de pollution (notamment dus à l'activité économique) ;
- maintenir et diversifier les activités agricoles ;
- maîtriser l'étalement urbain ;
- mettre en valeur le patrimoine vernaculaire ;
- affirmer les limites géographiques du parc ;
- ouvrir le parc sur la ville et le fleuve.

Malgré une forte volonté de valorisation de l'agriculture notamment en proposant le regroupement d'activités maraîchères sur les sites les plus propices, la localisation préférentielle des cultures céréalières sur le bourrelet alluvial afin de protéger les tourbières ainsi qu'une gestion de la zone humide par l'élevage, la chasse et la pêche, les représentants du monde agricole affirment pâtir d'un manque de concertation.

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

4.1.2 | La valorisation des zones humides des bords de Garonne (Communauté de Communes de Montesquieu)¹

Ce projet est né du constat du recul de l'agriculture traditionnelle sur ces milieux sensibles. Il se veut transversal et adopte à dessein une approche multi-thématique du territoire (hydrauliques, espaces naturels et paysages, agriculture, tourisme et écocitoyenneté).

Les différents acteurs (usagers, finaceurs, institutions, administrations...) sont associés pour faire émerger un plan d'action partagé dont le leitmotiv est "de placer l'homme au coeur de l'écosystème".

Ce principe se traduit par le souhait de faire vivre ces zones humides dans la mesure où la communauté de Communes de Montesquieu a constaté que "celles-ci ne vivront que si et seulement si des gens y vivent et en vivent. Sinon la déconnection entre les hommes et le milieu risque d'aboutir à la création d'un "musée".

4.1.3 | La vallée de l'Eau Blanche (commune de Villenave d'Ornon)

La vallée s'inscrit dans la continuité du secteur d'intervention de la Communauté de communes de Montesquieu.

Les actions envisagées par la municipalité de concert avec la CUB visent principalement à ouvrir le site au public (lieu de récréation et de découverte de la nature) et non pas à y réimpulser une activité agricole particulière ; ce type d'action étant largement portée par la communauté de communes voisine.

Les principaux objectifs visés sont schématiquement les suivants :

- Aménager des continuités paysagères, cyclables et piétonnières permettant de pénétrer le site et de le relier aux zones urbaines et marais de Cadaujac ;
- prendre en compte le paysage fluvial et restaurer les accès au fleuve ;
- préserver et revitaliser les zones naturelles ;
- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable situé en front de fleuve ou en position de belvédère ;
- développer les équipements récréatifs et culturels liés au fleuve (nautisme, tourisme et navettes fluviales).

4.1.4 | La coulée verte de Mérignac (communes de Pessac et Mérignac)

Ce secteur de 2.400 ha. est situé à cheval entre les deux communes et s'inscrit de part et d'autre de la rocade. Il recoupe environ 400 hectares dédiés à l'agriculture (principalement de l'élevage et de la maïsiculture), 800 hectares de forêt (dont une large partie ne semble plus entretenue en vue d'une activité sylvicole), le solde étant occupé par le golf, l'ancienne décharge du Bourgaillh, le cimetière communautaire, les sources du Peugue, du tissu urbain diffus, le zoo, etc...

¹ Ayguemorte-les-Graves, Beautiran, Cabanac-et-Villagrains, Cadaujac, Castres-Gironde, Isle-Saint-Georges, La Brède, Léognan, Martillac, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Morillon, Saint-Selve, Saucats

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

L'ensemble a été protégé au SDAU de 1975 approuvé en Conseil d'Etat en 1980, mais, faute de projet permettant de porter une telle volonté, il a été très largement mité pendant les décennies 80 et 90.

La protection du reliquat ayant été reconduite au schéma directeur de 2001, les communes, instruites par l'échec passé, souhaitent impulser une action de soutien au développement «durable» de l'activité agricole. La notion de «durable» s'entend ici dans la double acception suivante :

- temporelle en apportant des subventions (dans le cadre de fermes pédagogiques) et/ou en assurant des débouchés aux producteurs (dont les modalités restent à ce jour à définir) ;
- écologique grâce à une orientation et faire valoir particuliers (notamment par la mise en place de baux environnementaux).

Une étude associant la communauté urbaine de Bordeaux, le Conseil Général de la Gironde, la SAFER et la Chambre d'Agriculture est actuellement en cours.

4.1.5 | Le Marais d'Arcins-Soussans

Cette zone humide inscrite au réseau Natura 2000, bénéficie de plus de 10 kilomètres de cheminements doux et constitue un bel exemple d'ouverture au public d'espaces naturels sensibles en étroite collaboration avec le Conseil Général de la Gironde.

4.1.6 | Bilan :

Sur l'aire du Sysdau, la majeure partie des projets portant sur la protection d'espaces naturels et agricoles se situent dans des zones environnementalement sensibles.

⇒ Ces projets agro-environnementaux en zones humides permettent ainsi de concilier une démarche de protection de l'environnement et la valorisation de l'agriculture locale.

En revanche, les espaces forestiers ne semblent pas faire l'objet de tels projets excepté une partie de la coulée verte de Mérignac¹. Or, quels éléments permettent d'expliquer une telle situation ?

- les zones humides sont reconnues comme indispensables aux équilibres écologiques et une large partie est localement inscrite en zone Natura 2000 ;
- a contrario, la forêt sylvicole cache-t-elle une méconnaissance des enjeux qui lui sont propres ? Considère-t-on simplement cette activité comme moins menacée que l'agriculture périurbaine malgré la tempête de 1999 qui l'a amplement fragilisée, comme une réserve d'urbanisation à moyen terme ou pâti-t-elle d'une méconnaissance de son mode de fonctionnement prêtant à penser que son immensité (près de 1 millions d'hectare en Aquitaine) constitue la meilleure garantie de sa protection.....?

⇒ Autant de question que les études menées dans le cadre du futur SCOT devront aborder, voire résoudre.

¹. Il convient cependant d'attendre les conclusions de l'étude en cours pour infirmer ou confirmer ce sentiment.

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

Parallèlement, pour être accepté par tous, un projet d'ouverture au public de certains espaces agro-environnementaux doit faire l'objet d'une concertation poussée avec les professionnels.

Ces secteurs restent avant tout des espaces de production avec des enjeux économiques vitaux pour les personnes qui les mettent en valeur.

Il ne faut pas les considérer comme de simple «éco-musées» au service d'une population urbaine souhaitant bénéficier d'espaces de quiétude et de pédagogie. Il s'agit au contraire de prendre conscience que ce partage d'une ressource économique doit se faire dans le respect absolu des agriculteurs qui peuvent en outre y trouver un intérêt particulier.

A l'instar du précepte de la communauté de communes de Montesquieu «un territoire agricole ne peut vivre que s'y des gens y vivent et en vivent».

Cependant, quel intérêt l'agriculture peut-il trouver à ouvrir son espace de travail dans la mesure où il ne reçoit pas d'aide directe des collectivités locales pour entretenir le paysage, voire l'ouvrir au public ?

⇒ Une des solutions peut consister à mieux se faire connaître des populations urbaines qui, ainsi sensibilisées peuvent être enclines à se tourner directement vers certains producteurs pour se ravitailler. Dans ce cadre, certaines activités agricoles tels que l'élevage, le maraîchage, la production de fruits et la viticulture constituent des cibles privilégiées à l'inverse de la culture céréalière intensive ou la sylviculture.

Reste toutefois à ces dernières à développer des activités d'accueil à la ferme par exemple.

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

4.2 | Tisser des liens économiques directes entre les citadins et les entreprises agro-sylvicoles

En 2006, la population du département de la Gironde a été estimée à environ 1.363.000 personnes dont 845.000 sur l'aire du Sysdau.

Les entreprises agricoles locales bénéficient par conséquent d'une masse de chalandise non négligeable si l'on y ajoute les nombreux touristes qui fréquentent la région.

Certaines exploitations agricoles pourraient ainsi tirer profit de leur proximité à la ville en adaptant leur système de commercialisation en raccourcissant les circuits de distribution ou en créant de nouveaux concepts de valorisation de leur activité ; à savoir, l'accueil à la ferme, la réalisation d'animations pour les écoles...

La vente directe sur l'exploitation, la vente via des AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) ou des points de ventes collectifs comptent parmi les circuits courts qui permettent de créer un lien entre le producteur et le consommateur.

Or, ce lien permet non seulement de dégager des marges financières supérieures mais instaure parallèlement des relations de confiance entre producteurs et consommateurs qui tendent à s'ignorer, ou du moins à buter sur certaines incompréhensions mutuelles.

Certaines collectivités conscientes des difficultés d'adaptation des agriculteurs à ces types de commercialisation s'engagent à les aider en structurant des points de ventes à l'instar :

- du projet de « boutique des produits du bocage » dans le plan d'action du bocage de Cadaujac et de St Médard d'Eyrans porté par la Communauté de communes de Montesquieu ;
- du projet épousant le même objectif souhaité par les communes membre du projet du Parc Intercommunal des Jalles sur la CUB.

L'offre actuelle sur le Sysdau

- ☒ **Le réseau bienvenue à la ferme** est une marque déposée des Chambres d'agriculture dont l'objectif vise à garantir les conditions d'accueil des populations (touristes, urbains...) afin de créer une vitrine de l'activité agricole et améliorer la visibilité de l'agriculture.

Sur le Sysdau dix-sept exploitations font parties de ce réseau. Il s'agit pour la plupart d'exploitations viticoles qui vendent des produits à la ferme.

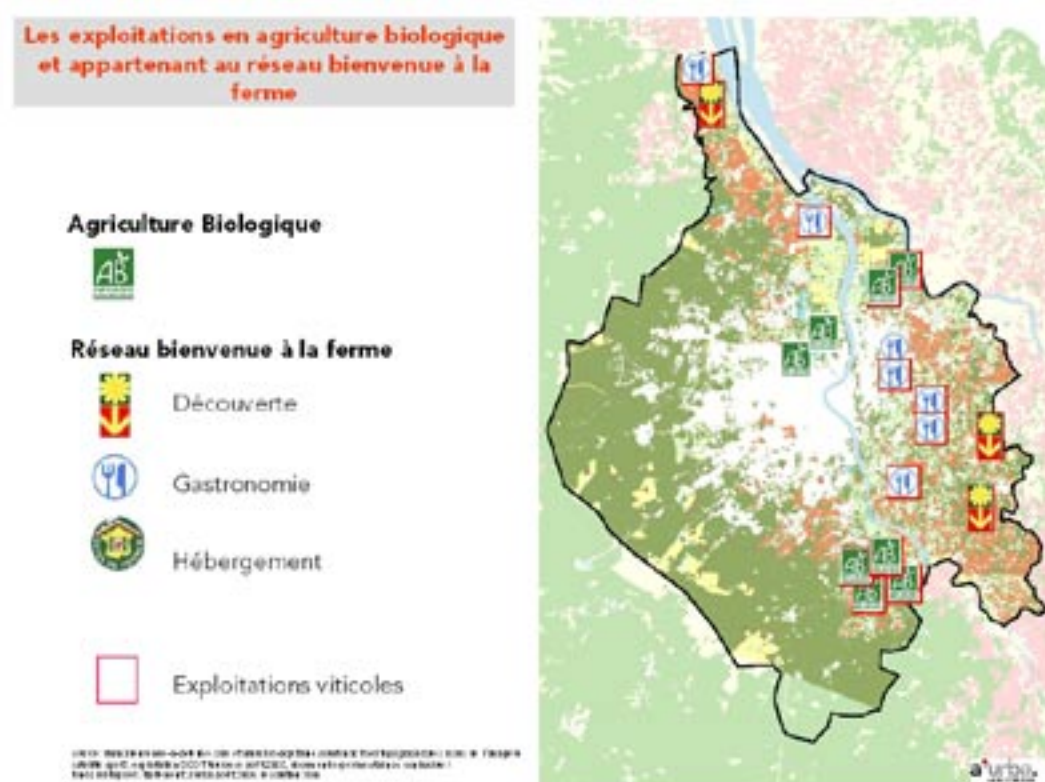
Avec seulement 5 fermes pédagogiques et "fermes de découverte", le territoire semble clairement sous équipé en ce type de structure. En comparaison, l'agglomération de Rennes compte 7 fermes pédagogiques et presque autant de "fermes de découverte" dans un rayon de 20 kilomètres

Sur Bordeaux, certaines exploitations accueillent du public et (notamment des classes scolaires) sans appartenir au réseau bienvenue à la ferme.

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

☒ Le territoire du Sysdau se distingue aussi par le faible nombre d'exploitations dites **"bio"** (9 exploitations dont 6 viticoles, 1 maraichère et 2 éleveurs).

Ce nombre limité ne permet pas de répondre à la demande locale. Ainsi, en coeur d'agglomération les marchés biologiques de Bordeaux et Pessac sont principalement fréquentés par des agriculteurs extérieurs au sysdau et au département.



☒ **Les AMAP** sont des associations pour le maintien d'une agriculture paysanne dont l'un des objectifs vise à soutenir durablement des petits exploitants diversifiés et des jeunes qui s'installent. Elles constituent un autre mode de commercialisation directe des produits agricoles et tendent à se développer sur l'agglomération.

Après des débuts quelque peu chaotiques¹, la situation semble s'assainir.

A titre d'exemple, sur Pessac l'association Terre d'ADELES (Association pour le Développement d'Échanges Locaux, Équitables et Solidaires) a récemment été créée et vise à soutenir l'installation d'une entreprise maraîchère et la création d'un réseau de "consomm'acteurs".

Les pratiques quotidiennes d'une forme nouvelle de développement durable éclosent localement, reste aux consommateurs à saisir ces initiatives.

¹. Certains producteurs et distributeurs ayant profité de ce nouveau courant en faisant l'amalgame entre une simple distribution de colis de légumes avec pré-commande et l'objectif de développement durable que s'assignent les AMAP.

4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

☒ **L'oenotourisme :**

L'Aquitaine abrite le premier vignoble de d'Europe. Pourtant, l'offre touristique autour du vin est faiblement pourvue alors que les produits du Bordelais arrivent en tête de la notoriété des vignobles français.

Le Conseil Régional d'Aquitaine et le Comité Régional du tourisme et les organisations professionnelles viticoles ont ainsi mis en place en 2004 un programme intitulé «Destination Vignoble».

Il vise à proposer de véritables séjours dans la région autour du vin et de ses dimensions culturelles et patrimoniales. Ce programme a aussi pour but de développer une dynamique de réseau et des partenariats entre vignerons et professionnels du tourisme et de l'hôtellerie-restauration.

La démarche "Vignoble et chais en Bordelais" poursuit ce programme à l'échelle girondine et vise à développer une alternative moyenne-gamme au tourisme d'élite jusqu'à présent développé dans certains châteaux prestigieux à l'instar des Sources de Caudalie sur les terres de Smith-Haut-Lafitte.

Au delà de la clientèle internationale et nationale extra-girondine, la population citadine de l'agglomération bordelaise est clairement visée. Or, le Sysdau n'accueille que 53 des 399 exploitations adhérant à cette démarche et se sont les appellations du blayais et du Nord Médoc qui tirent le mieux profit d'une telle activité.

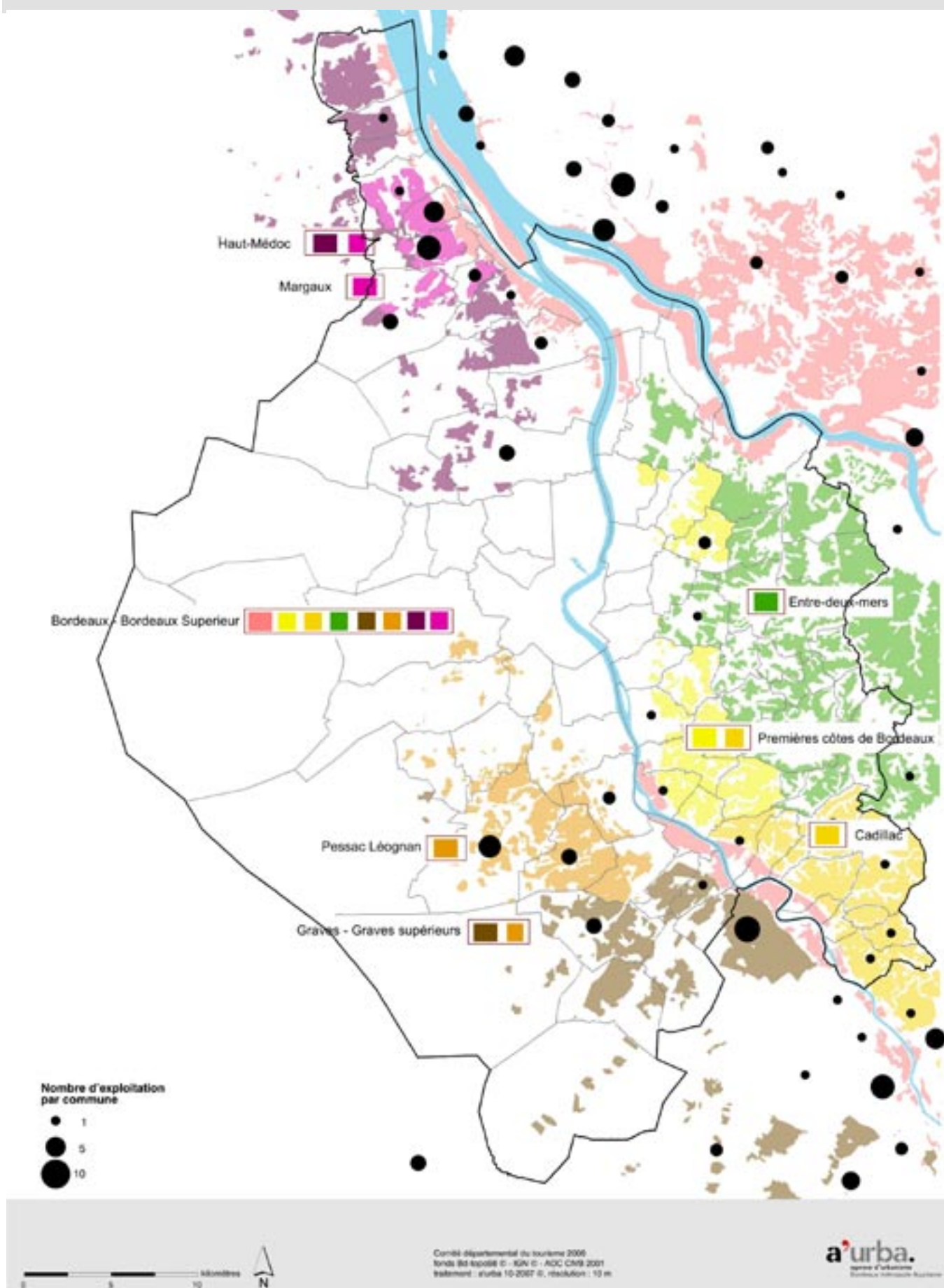
Parallèlement, on constate que peu d'exploitations de l'Entre-deux-Mers ont signé la charte d'adhésion à cette démarche. En revanche, les signataires s'investissent de façon absolue dans la mesure où il s'agit souvent d'une vitrine permettant de conserver l'entreprise à l'équilibre et de ne pas disparaître.

Le comité départementale du tourisme en Gironde distingue ainsi deux catégories d'exploitations signataires de la charte portée par la démarche :

- les grosses propriétés prestigieuses qui se servent de cette marque comme d'un élément de qualité supplémentaire augmentant leur image de marque.
- Les petites exploitations en crise qui participent activement et sérieusement à cette démarche afin de développer concrètement leurs ventes et ainsi d'augmenter leurs revenus

Nota : A ce jour, le CDT de la Gironde n'a semble-t-il pas encore mesuré les effets de cette démarche.

Exploitation faisant partie du réseau «vignoble et chais en bordelais» en 2006



4 | Tirer profit de cette pression en tissant de meilleurs liens de réciprocité entre agriculteurs et urbains

Bilan :

Louables, ces projets de boutiques locales portées par les collectivités locales et système parallèle de vente des produits agricoles (AMAP) n'en restent pas moins symboliques et limités par essence.

En effet, si leur objectif premier est de valoriser les productions locales en soutenant ponctuellement les producteurs, il ne peut s'agir de viser à créer de toute pièces de nouveaux systèmes de commercialisation parallèle qui ne respecteraient pas les règles de la libre et saine concurrence grâce auxquelles s'est développée l'économie française.

Ce type de production/commercialisation est en effet marginale par rapport aux besoins de la population.

Rappelons que l'objectif premier de l'agriculture consiste en effet à subvenir aux besoins vitaux d'une humanité en développement.

Par ailleurs, le développement de l'accueil touristique au sein des exploitations agricoles dépend certes de la volonté des agriculteurs, mais il convient parallèlement de leur en faciliter les possibilités effectives de mise en oeuvre.

⇒ Le futur SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise devra porter une attention particulière sur la possibilité offerte aux agro-sylviculteurs d'investir dans les aménagements nécessaires à l'accueil touristique. Il peut notamment s'agir de bâtiments nécessaires à l'accueil à la ferme, aux gîtes ruraux, aux salles de réceptions etc...

Dans ce cadre, il conviendra de bien définir les aménagements autorisés dans les zones agro-sylvicoles, et en particulier dans les espaces naturels majeurs, les espaces à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères et plus largement dans les espaces ruraux, y compris sylvicoles.

Le SCOT devra en effet fixer des règles affichant clairement ce qui est autorisé dans de tels espaces, afin de permettre de mieux appréhender l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui précise que "les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A". Or, l'interprétation stricte des services de l'Etat consatée dans le cadre du suivi des PLU n'autorise pas la souplesse nécessaire à une diversification d'usage des bâtiments agricoles neufs.

Sur la majeure partie des PLU hors CUB, sont par exemple interdits les bâtiments neufs à destination de gîte rural en zone A même si le produit de cette diversification entre dans la comptabilité d'une exploitation agricole.

Or, l'échappatoire actuellement relevée sur les PLU visant à créer des micro-zones naturelles pose elle aussi des problèmes de cohérence d'ensemble.



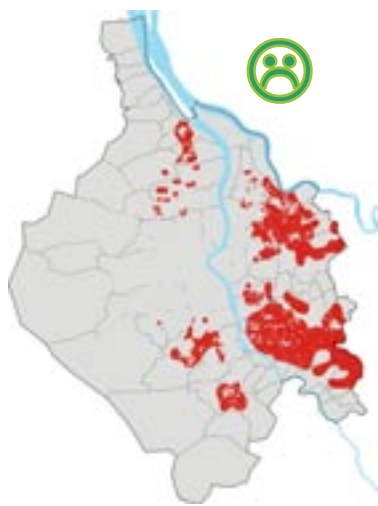
5 | Conclusion

Synthèse des principales interactions urbaines et naturelles sur les exploitations agricoles

Pression foncière et démographique sur les exploitations agricoles



Pression urbaine sur les espaces viticoles : zones de conflits ou de risques



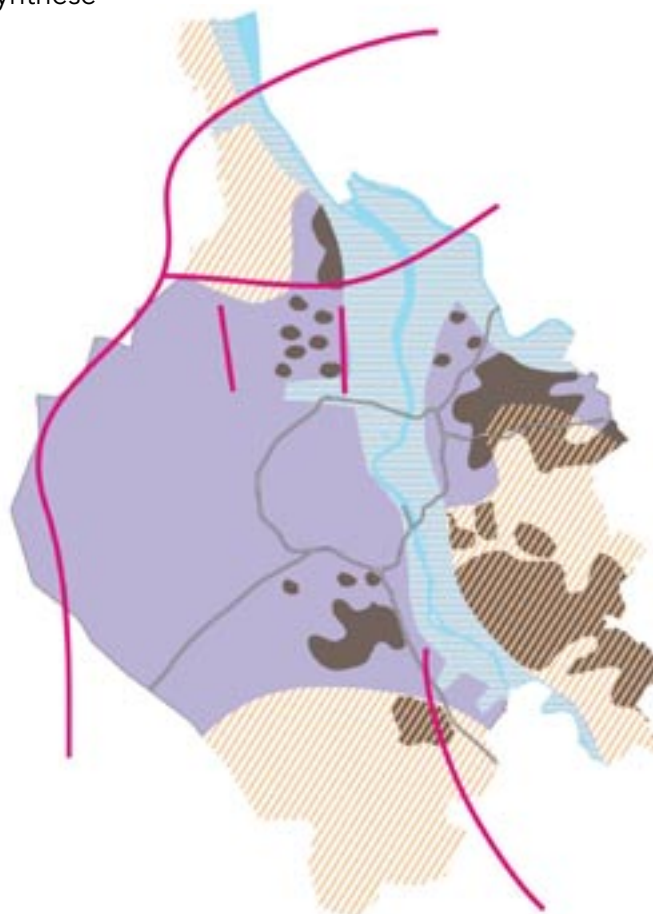
Pression des nouvelles infrastructures routières et ferroviaires en projet (coupures potentielles)



Zones inondables permettant de protéger les exploitations contre la pression urbaine



Synthèse



-  Zone inondable - protection des pressions urbaines
-  Pression à la vente (75% d'achats des terres par des particuliers)
-  Pression immobilière et démographique
-  Pression et conflits potentiels avec les viticulteurs
-  Infrastructures en projet : coupures potentielles

5 | Conclusion

☒ Avec un taux de croissance annuelle de la construction de 1,48% depuis 1999, le Sysdau s'inscrit dans une dynamique notable qui s'exerce principalement sur les communes périurbaines, et en particulier sur celles de l'Entre-deux-Mers et du sud des Graves (cf première vignette ci-contre).

Cette pression est largement alimentée par la population déjà installée sur l'aire du Sysdau, en particulier les ménages résidant sur la CUB qui souhaitent devenir propriétaires.

Ainsi, en 1999, près de 55% de ceux qui ont accédé à la propriété sous forme pavillonnaire se sont installés hors CUB. Cette proportion s'est élevée à 60% en 2000 et 2001. Après une pause en 2002 (54%), le mouvement a repris progressivement : 61% en 2003, 63% en 2004, 68% en 2005 et 70% depuis 2006.

☒ Les conséquences de cette pression urbaine se font différemment ressentir sur la structure des exploitations agricoles (cf seconde vignette ci-contre).

Certains secteurs bénéficient d'un développement urbain plus respectueux des terroirs tandis que d'autres semblent faire face avec difficulté.

Une partie de l'Entre-deux-Mers pâtit ainsi de marges de contacts imbriquées, peu propices à une activité agricole cohérente tandis que d'autres secteurs (Médoc notamment) ont su à ce jour maintenir une organisation plus rationnelle de leur territoire.

☒ Outre la pression urbaine, les nouvelles infrastructures de transports envisagées tendent à structurer l'activité agricole, soit directement en coupant les territoires exploités, soit indirectement en contribuant à l'étalement urbain pour certaines d'entre elles (cf troisième vignette ci-contre).

☒ Cependant, à l'instar des lits majeurs des fleuves, les zones soumises à des risques naturels restent globalement interdites à l'urbanisation et constituent une protection pour les exploitations présentes (cf quatrième vignette ci-contre).

☒ Parallèlement, eu égard à son poids démographique, l'agglomération bordelaise est sous-équipée en exploitations agricoles ayant mis en place des modes de cultures ou outils susceptibles d'être plus rémunérateurs. Il s'agit notamment des labels biologiques, des AMAP ou des labels particuliers.

Ces dispositions constitueraient pourtant une bonne opportunité de tisser des liens entre les mondes agricoles et urbains et de répondre à une demande croissante de ces derniers souhaitant bénéficier de produits "tracés" et de qualité.

Ceci peut s'expliquer d'une part par la forte spécialisation viticole du territoire, mais aussi par un déclin prononcé des exploitations maraîchères et d'élevage de la périphérie de l'agglomération. L'activité des exploitations céréalières qui se sont maintenues dans les zones humides de la Garonne, ainsi que celles qui se sont développées dans les clairières landaises n'est quant à elle pas adaptée à ce type d'échange.

5 | Conclusion

☒ Il convient de rappeler que l'ensemble des structures agricoles et des agriculteurs n'est pas à même de réaliser les adaptations pouvant leur permettre de tirer profit de leur position périurbaine.

A l'instar du maraîchage et de l'horticulture qui nécessitent des surfaces d'exploitation limitées, certaines productions ont dans le passé bénéficié d'une grande relation à la ville comme en témoigne la survivance d'un nombre significatif de ces exploitations autour de Bordeaux (en particulier sur la vallée de la jalle de Blanquefort et, dans une moindre mesure sur Martillac et La Brède).

Aujourd'hui, on constate cependant qu'au-delà du type de production, ce sont plutôt la configuration de la structure d'exploitation et l'état d'esprit de l'agriculteur qui déterminent son adaptabilité face à l'avancée de la ville sur le monde agricole. Ainsi si l'on s'attache à analyser l'agriculture de la jalle de Blanquefort, on peut constater, que de nombreux des maraîchers vendent leur production en coopérative, alors que leurs aïeux la vendaient sur les marchés bordelais. Or, si ce type de vente est plus rémunérateur, un retour vers des systèmes de commercialisation plus courts semble aujourd'hui peu envisageable pour ces entreprises qui ont largement investi, exploitent de grosses surfaces et produisent par lots.

D'autre part, la vente directe et l'animation commerciale sont un métier à part entière. Aujourd'hui être agriculteur périurbain est un état d'esprit, un savoir être autant qu'un savoir faire.

L'on peut ainsi distinguer¹ :

- les « agri-urbains » qui cherchent à optimiser leurs conditions d'agriculteurs des villes ;
- les « mi-urbains mi-ruraux » en cours d'adaptation ;
- les « agri-ruraux » qui s'estiment être les victimes de l'expansion des villes.

Cette distinction doit cependant aussi tenir compte du type de culture mis en oeuvre par les paysans dans la mesure où chacune bénéficie d'une spécificité et peut s'adapter de façon plus ou moins efficace à la pression urbaine.

☒ Enfin, selon des études récentes², il apparaît que le monde agricole serait largement financièrement dédommagé des effets de l'étalement urbain.

En effet, le volume des terres agricoles vendues à des fins d'artificialisation est évalué à 5 milliards d'euros annuels tandis que le revenu net agricole était de 12,8 milliards d'euros en 2006 après versement de 7,5 milliards d'euros de subventions d'exploitation.

¹. LEFBVRE F., MOREL J.-M., 2004. Agriculteurs des villes : exister et savoir prospérer en milieu urbain. Une approche scientifique et chiffrée de la durabilité des exploitations en milieu urbain ou périurbain. Service des études et de la communication du CNASEA.

²»Etudes foncières" (n°128) et "Comptes de l'agriculture pour 2006" (INSEE, juillet 2007

5 | Conclusion

Bilan : les interactions entre les mondes agricoles et urbains sont complexes et induisent des effets multiples dont les plus négatifs peuvent porter atteinte à l'équilibre économique de filières pourtant reconnues (localement la viticulture).

L'approche de ces thématiques appelle des échanges de savoir faire entre les différentes agglomérations françaises, voire étrangères.

Dans ce cadre, la participation des collectivités locales à un réseau tel que «Terres en villes» peut être bénéfique.

Ce réseau est composé de groupements locaux paritaires (collectivités/Chambres d'agriculture...) et vise à protéger et valoriser l'agriculture périurbaine (y compris avec une ouverture en cours sur la sylviculture). Y participent des métropoles telles que Angers, Aix-en-Provence, Grenoble, Lille, Lyon, Nantes, Rennes, Toulouse...



Bibliographie

6 | Bibliographie

Agriculture périurbaine

- CASTEL J.-C., 2006. Le coût de la ville dense ou étalée. Etude foncière, n°119, 48p
- DAVODEAU H., 2005. Les paysages, une nouvelle préoccupation dans la gestion des espaces périurbains. Cahier d'économie et sociologie rurale, n°77.
- DONADIEU P., 1998. Campagne Urbaines. Actes Sud, Ecole nationale supérieure du paysage, 279p.
- Développement urbain et agriculture Diagnostic - Propositions. Nantes, AURAN, 1997, 50p.
- JARRIGE F., JOUVE A.M., NAPOLEONE C., 2003. Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens? Courrier de l'environnement de l'INRA, N°49, 2003, p13-28.
- KRAEMER C., KREIBICH V., BERTRAND N., HOGGART K., ENTRENA F., 2004. Urban pressure on rural areas. University of Dortmund, Cemagref, King's college London, University of Grenada.
- LAPEZE M., 1998 in L'avenir des espaces périurbains. Rapport d'information 292 - commission des affaires économiques.
- LARCHER G., 1998 in La gestion des espaces périurbains. Rapport d'information 415 - commission des affaires économiques et du plan, 107p.
- Adresse URL: http://www.senat.fr/rap/r98-292/r98-292_mono.html
- La croissance urbaine. Etat des lieux en Gironde. Etude a'urba pour la Direction Départementale de l'Equipement de Gironde, 2006, 4p.
- LEFBVRE F., 2004. Le regard des villes sur leur agriculture proche. Service des études et de la communication du CNASEA.
- LEVESQUE R., 2005. La terre agricole, un potentiel non renouvelable à protéger. Etude foncière, n°117.
- ORFEUIL J.-P., 2000. Stratégie de localisation - ménages et services dans l'espace urbain. La Documentation Française.
- PEDRAZZINI L., 2001. La valeur financière du foncier .Etude foncière, n°93.
- PEROCESCHI H., 2000. Les attentes des urbains vis à vis de l'agriculture de l'agglomération amiénoise - Préalable au projet agri-urbain? DESS Environnement, Aménagement, Développement Agricoles et Agroalimentaire.
- Trente ans de développement urbain. Les quatre pages - INSEE Aquitaine, n°147, 2005.
- SLAK M.-F., LEE A., MICHEL P., 2001. L'évolution des structures d'occupation du sol vue par Teruti. Les cahiers, Agreste, n°1, 12p.

6 | Bibliographie

SLAK M.-F., LEE A., MICHEL P., 1997. L'évolution des paysages girondins vue par TERUTI. Les cahiers, Agreste, n°21,10p.

SLAK M.-F., VIVIERE J.-L., 1999. Vers une modélisation du mitage - Périurbanisation et agriculture. Etude foncière, n°85, 59p.

TROCHERIE F., 2003. Ville et agriculture: dialogue ou monologues? Les données de l'environnement, IFEN 4p.

VIANEY G., BACCONIER S., DUVERNOY I. L'aménagement communal périurbain: maintenir l'agriculture pour préserver quelle ruralité? .Communication pour le symposium international «territoire et enjeux du développement régional », Lyon 9-11 mars 2005.

Viticulture périurbaine

Des terroirs victimes du béton et de la route? .Les fiches techniques du CIVB - patrimoine viticole, n°11, 2004. 2004, 4p.

Des terroirs d'exceptions. Les fiches techniques du CIVB - patrimoine viticole, n°12, 2004, 4p.

DOUCET C., 2002. Activités Viticoles et développement régional. Thèse pour le Doctorat ès Sciences Economiques. Université de Montesquieu Bordeaux IV.

Vins adorés, vignes mal-aimés. Les fiches techniques du CIVB - patrimoine viticole,n°10, 2003, 4p.

VIVIERE J.L., 2004. AOC et urbanisme. CIVB présentation 2004.



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