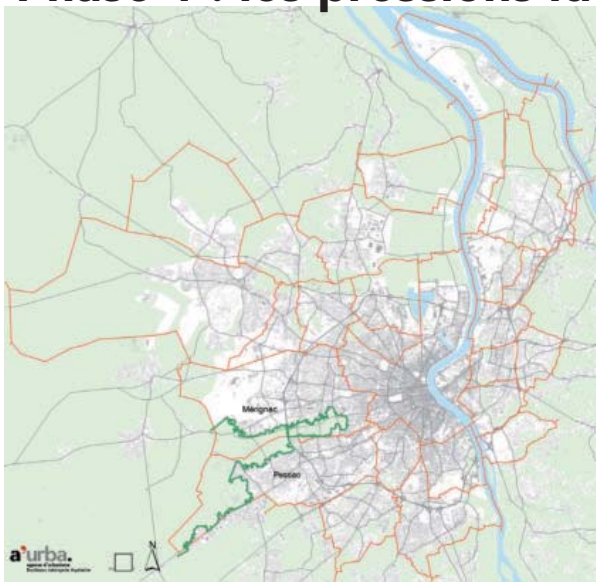
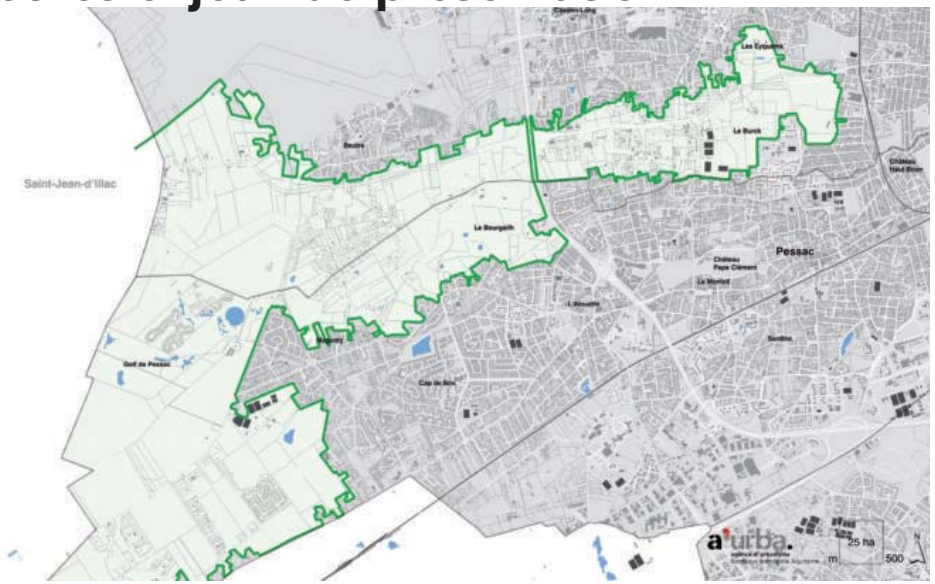
Communauté urbaine de Bordeaux

Préservation et mise en valeur de la coulée verte de Mérignac - Pessac

Phase 1 : les pressions identifiées et les enjeux de préservation





a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude
12-2006 provisoire étape définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Il s'agit d'un travail préparatoire à la définition d'une démarche stratégique en vue de la pérennisation de la coulée verte sur les communes de Mérignac et Pessac. Ce premier document propose à la fois une lecture du territoire au regard des pressions qu'il subit, ainsi qu'une mise ne évidence des enjeux de préservation. A terme il s'agira d'identifier les interventions stratégiques et les outils à mettre en oeuvre pour la préservation de la coulée verte et la gestion des interfaces avec les zones urbanisées : parties intra - rocade et extra - rocade.

Contenu de l'étude

0- Problématique générale : la coulée verte - une entité menacée

1- Le contexte

2- L'inscription de la coulée verte dans les documents d'urbanisme opposables

3- Les composantes identitaires et les enjeux de la coulée verte

4- La coulée verte : un espace sous pression

5- La problématique foncière comme un préalable à l'élaboration d'une stratégie de pérennisation

6- Les outils à mettre en oeuvre pour une pérennisation de la coulée verte

Annexes

Equipe projet

Chef de projet :
Claude Maillère, urbaniste

Equipe projet :
Agnès Charousset, urbaniste
Sabine Bastide, paysagiste
Arnaud Gueguen, ingénieur agronome
Clémence Babinet, stagiaire
Anne Delage, technicienne SIG
Jean-Bernard Malaussena, technicien SIG

Avec la collaboration de :
Sylvain Tastet
Agnès Arnoux
Sandra Rinjonneau
Raymonde Ducazeaux

Le centre de ressource et de documentation de l'a-urba :
Crédit photographique : Hélène Dumora © a'urba

Synthèse

Identifiée comme un prolongement des grands espaces naturels de l'ouest girondin, la coulée verte pénètre profondément à l'intérieur de la CUB. A Mérignac et Pessac, elle constitue une entité à dominante agricole et naturelle de 2400 ha qui s'étire sur 8,6 kilomètres des franges de la CUB jusqu'au domaine viticole du Luchey.

Malgré une volonté de préservation inscrite dans les documents d'urbanisme (Schéma Directeur et PLU), la coulée verte est un espace sous pression. L'affaiblissement d'une agriculture inégalement rentable, des logiques foncières spéculatives, une dilution urbaine issue d'aspirations résidentielles ... sont autant de phénomènes qui menacent la pérennité de cet espace naturel.

Dans ce contexte, la CUB a demandé à l'a'urba un document cadre pour identifier la stratégie et les outils à mettre en oeuvre afin de préserver la coulée verte. A terme, il s'agira de proposer un plan d'orientations validant des positionnements clairs tels que la définition d'espaces naturels à préserver ainsi que des recommandations pour la gestion foncière et l'accompagnement d'activités compatibles avec une logique de préservation.

Le présent document, en complément du diagnostic, souligne les mécanismes qui fragilisent la coulée verte et contribuent à sa dégradation. Sont mis en évidence différentes dynamiques : disparition des structures agricoles, dégradations paysagères, progression de l'urbanisation ... Cette lecture du territoire identifie des espaces «non tenus» où les processus de dégradation de l'agriculture et des espaces naturels sont avancés. A contrario d'autres secteurs, plus «stabilisés» soit en raison de la rentabilité des activités agricoles (Luchey, Pique-Cailloux) ou parce qu'ils font l'objet d'un projet public (Le Bourgailh), apparaissent comme des supports d'actions de préservation et de valorisation.

Une fois identifiés les mécanismes d'évolution de la coulée verte et les enjeux de préservation qui y sont associés, les questions de la maîtrise foncière et du maintien de l'activité agricole apparaissent comme des volets essentiels. En effet, il s'agira vraisemblablement des piliers primordiaux pour engager une stratégie de pérennisation de la coulée verte. Les leviers à mettre en place au regard de ces deux thématiques font l'objet d'une première approche, dans ce document, afin d'évaluer les actions et les outils à promouvoir. Cette identification a pour objectif d'amorcer l'ultime phase de cette réflexion qui débouchera sur la définition d'une démarche stratégique (objectifs, moyens, outils) à initier par les acteurs locaux de l'aménagement du territoire en vue d'une préservation et d'une valorisation durable de la coulée verte comme une entité essentielle pour la qualité du cadre de vie de l'ouest de l'agglomération.

Sommaire

Objet de l'étude 3

Equipe projet 3

Contenu de l'étude 3

Synthèse 4

0- Problématique générale : la coulée verte, une entité menacée 9

1- Le contexte 15

1.1. Une composante de la trame verte de l'agglomération 17

1.2. Une volonté de pérennisation 19
1.2.1. Une demande volontariste à confirmer 19
1.2.2. Des objectifs généraux définis 19

1.3. Le périmètre d'étude 19

2- L'inscription de la protection de la coulée verte dans les documents d'urbanisme opposables 23

2.1. Le schéma directeur de l'agglomération 25
2.1.1. Les objectifs du schéma directeur 25
2.1.2. Les orientations stratégiques en terme de préservations des espaces naturels 25

2.2. Le Plan Local d'Urbanisme 27
2.2.1. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 27
2.2.2. Le zonage retenu pour la coulée veerte (zones et secteurs) 28
2.2.3. Les limites du PLU en terme de protection 48

3- Les composantes identitaires et les enjeux de la coulée verte 49

3.1. L'approche paysagère globale 50
3.1.1. Du terroir viticole à la pinède atlantique 51
3.1.2. Les grands traits du paysage 53

3.2. Les entités paysagères et leurs sensibilités 54
3.2.1. L'identification de la coulée verte au travers de ses différents paysages 55
3.2.2. Les continuités qui renforcent la perception de la coulée verte 61
3.2.3. Les discontinuités qui fragilisent la perception de la coulée verte 62

3.3. Les lisières et leur sensibilité 63
3.3.1. Configuration des lisières et lisibilité de la coulée verte 63
3.3.2. L'identification de la coulée verte à travers ses lisières 64
3.3.3. Perceptions visuelles en lisière et accès à la coulée verte 65

3.4. Les enjeux paysagers de la coulée verte 66
La maîtrise des processus de mutation 66
L'identification des fonctionnalités et les lisibilités par une meilleure perception 66

3.5. L'approche agronomique et agricole 67
3.5.1. Contexte: 67
3.5.2. L'occupation du sol en 2006 : description en l'état actuel des connaissances 69
3.5.3. Les entités agricoles 70

4- La coulée verte, un espace sous pression 71

4.1. La dynamique de l'urbanisation 73
4.1.1. Présentation générale 73
4.1.2. Analyse de l'urbanisation 73

4.2. Le processus de fragilisation des espaces «non tenus» 75
4.2.1. La déprise agricole 75
4.2.2. La dégradation des espaces naturels 75
4.2.3. L'urbanisation illégale 75

4.3. La malléabilité de l'espace 76
4.3.1. Les espaces agricoles ou naturels " stabilisés " 76
4.3.2. Les espaces naturels et agricoles fortement menacés 77

5- Le préalable «foncier» pour la pérennité de l'action 79

5.1. Des références nationales diversifiées 81

5.2. Des enjeux fonciers multiples pour un projet unique 83
5.2.1. Les défis fonciers de la coulée verte 83
5.2.2. Une mise en débat des principes d'une action foncière 83

5.3. La SAFER, principal intervenant auprès de la question foncière 85

5.4. Usages et occupation du sol à promouvoir 86

6- Les outils à mettre en oeuvre pour une pérennisation de la coulée verte 89

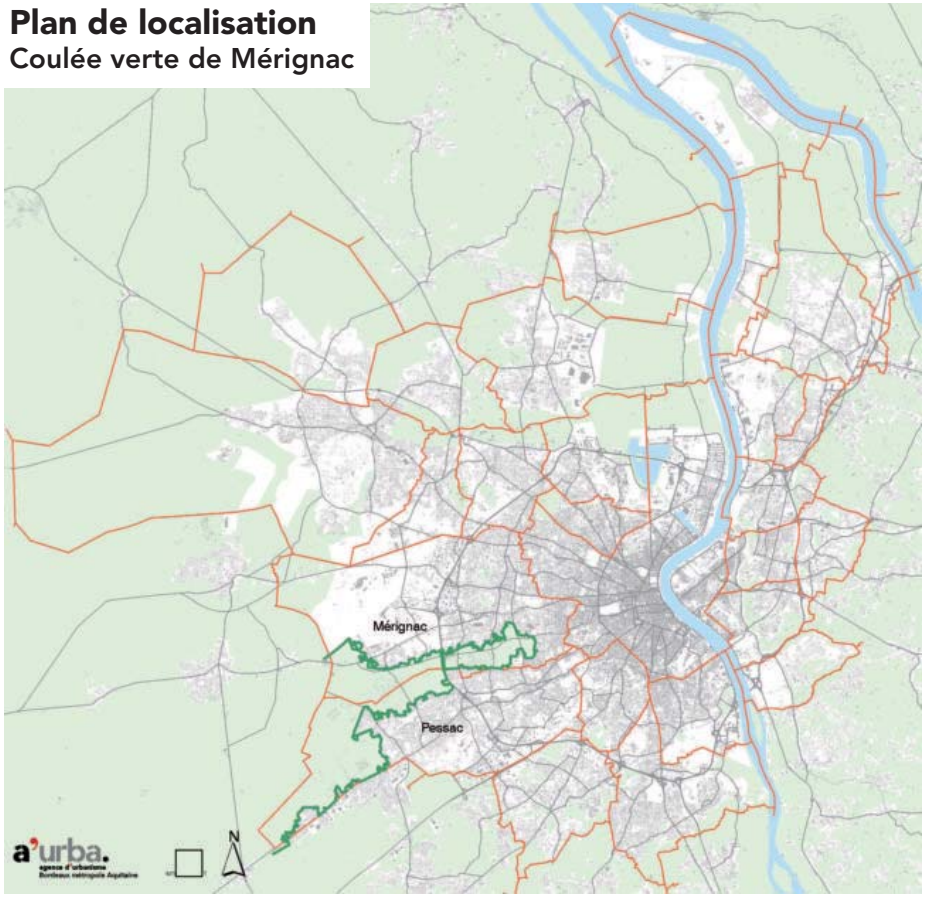
6.1. Les outils applicables sur la coulée verte 93

6.2. Les outils intéressants mais qui manquent de lisibilité pour une mise en place sur la coulée verte 97

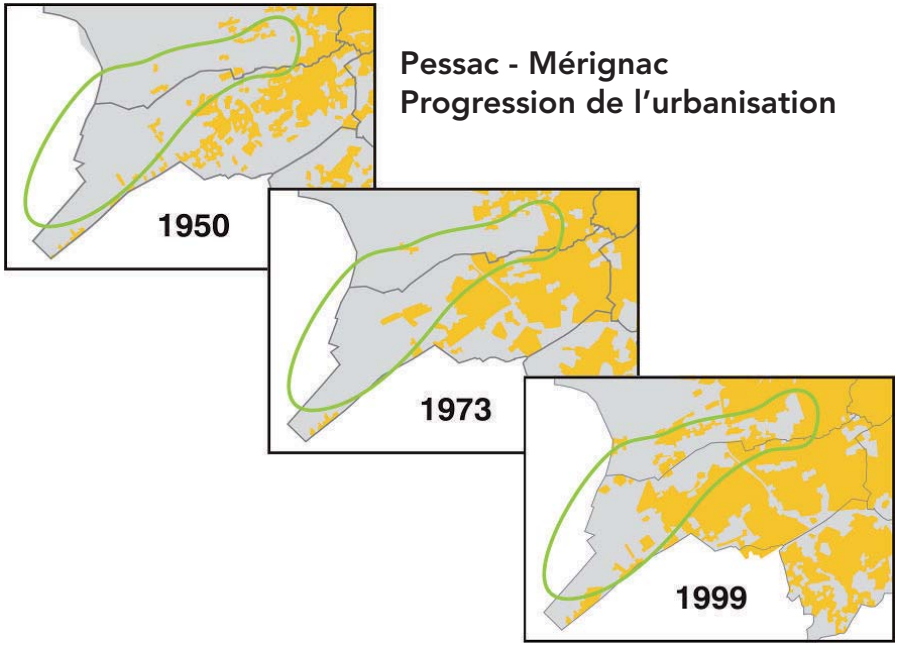
Annexes 107

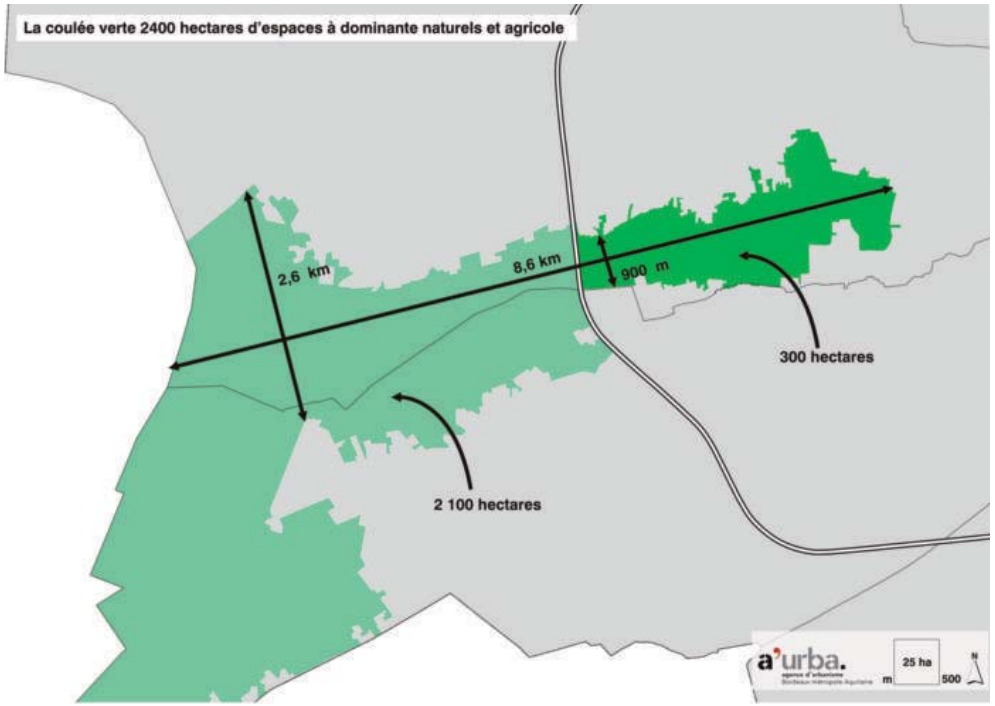
0- Problématique générale : la coulée verte, une entité menacée

Plan de localisation
Coulée verte de Mérignac



Pessac - Mérignac
Progression de l'urbanisation





• 2400 hectares répartis de part et d'autres de la rocade sur les communes de Mérignac et Pessac

Identifiée comme un prolongement des grands espaces naturels girondins, la coulée verte pénètre profondément à l'intérieur de la Communauté Urbaine de Bordeaux. A Mérignac et Pessac, elle constitue une entité à dominante agricole et naturelle qui s'étire sur 8,6 kilomètres des franges de la CUB jusqu'au domaine viticole du Luchey. Sur le territoire communautaire ses 2400 hectares se répartissent de façon inégale de part et d'autre de la rocade :
- plus de 300 hectares intrarocade
- plus de 2100 hectares extrarocade.

Dans sa partie la plus étroite, la coulée verte présente une largeur minimum de 500 m (au niveau de la rocade). A l'opposé, aux confins du territoire communautaire en limite avec Saint-Jean-d'Illac, elle prend de l'épaisseur pour atteindre près de 5 kilomètres.

• L'expression d'une interface mouvante entre ville et campagne : quels contours pour la coulée verte ?

La coulée verte s'impose comme un contraste au sein d'un tissu urbain dynamique. Celui-ci cerne cet ensemble naturel et constitue des limites physiques plus ou moins affirmées en fonction de l'interface entre les zones bâties et non bâties. Ainsi la problématique des limites de la coulée verte est une composante de la réflexion à mener sur ce territoire, ce qui interroge directement sur la pertinence du périmètre d'étude. En effet la progression régulière de l'urbanisation a redessiné régulièrement les contours de la coulée verte en repoussant un peu plus loin les activités agricoles. Cependant au-delà de cette progression frontale de l'urbanisation, la diffusion de l'habitat dans les espaces naturels complexifie la perception de cet ensemble. D'ailleurs, il apparaît aujourd'hui que ce processus de dilution urbaine concomitant à l'affaiblissement des fonctions agricoles compte parmi les principales menaces pour la coulée verte.

Dans ce contexte, une réflexion sur la coulée verte doit nécessairement s'intéresser à la gestion de ses lisières. Ces dernières doivent moins être considérées comme des limites franches que comme des espaces de contacts et d'échanges entre la ville et une ruralité résiduelle, fragile car en mutation. Ainsi, les contours proposés pour la coulée verte s'appuient sur des composantes majeures qui peuvent toutefois évoluer :

- Au nord, sur la commune de Mérignac, la VDO prolongée par la déviation de Beutre est présentée comme une limite franche devant contenir au nord tous processus d'urbanisation. A terme, les terrains situés au nord de cet axe sont voués à l'urbanisation alors que les espaces sud doivent être préservés pour des fonctions naturelles et agricoles.

- Au sud, sur les communes de Mérignac, mais principalement à Pessac, la limite entre l'urbanisation et les espaces naturels peut être considérée comme stabilisée. L'élaboration du PLU et le dessin du zonage entre les zones « U » et « N » matérialise cette volonté de stabilisation. D'ailleurs une politique de mise en valeur d'espaces naturels (Bois des sources du Peugue, Bourgailh) contribue aussi à affirmer clairement cette distinction entres espaces naturels et frange urbaine

• Une volonté de préservation affichée dans les documents d'urbanisme : entre nécessité et insuffisance ?

Le PLU approuvé par délibération de la Communauté Urbaine le 21 juillet 2006 positionne la plupart des territoires constitutifs de la coulée verte en zones naturelles ou agricoles avec la ferme intention d'en limiter strictement l'urbanisation. En cela ce document prolonge plusieurs principes généraux énoncés par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé par le SYSDAU le 21 septembre 2001.

Par cette démarche d'inscription dans ces documents d'urbanisme de référence, la volonté de préserver la coulée verte est clairement affichée. Toutefois le fait de limiter l'urbanisation sur ce site et d'en déclarer sa vocation d'espace naturel ne sont pas des garanties suffisantes pour assurer la pérennisation des activités agricoles ou la valorisation des espaces naturels. En effet, malgré cet affichage dans les documents d'urbanisme plusieurs signes forts observables sur le terrain témoignent de la fragilité de cet espace qui subit le déclin de l'agriculture et la dégradation des espaces naturels (urbanisation illégale, enfrichement, altération des paysages, déficit d'entretien, spéculation foncière, etc...).

Donc, au delà d'un affichage nécessaire dans les documents cadres de l'aménagement du territoire, la mise en œuvre d'une volonté de préservation et de valorisation implique des actions stratégiques. Celles-ci doivent accompagner et encourager toutes initiatives capables de proposer une alternative à une urbanisation désormais omise. Il s'agit de dépasser les logiques spéculatives stimulées par l'espoir d'une prochaine ouverture à l'urbanisation qui grèvent trop souvent les initiatives en faveur d'une valorisation agricole ou naturelle du foncier. Les processus d'enfrichements consécutifs à l'abandon de l'usage du sol témoignent de cette implacable dynamique qui doit être enrayée. A ce niveau la question de la rentabilité économique d'une agriculture péri-urbaine est posée. Il en est de même en ce qui concerne la valorisation privée ou publique des espaces naturels.

• Le paysage : grand témoin d'une sensibilité fortement éprouvée ?

La coulée verte c'est avant tout une grande diversité de paysages déclinés en dominantes naturelles, agricoles et péri urbaines. La perception de cette entité se fait par les paysages qu'elle est en mesure d'offrir comme un contraste par rapport à l'espace urbain environnant. Ce sont notamment les traces d'une ruralité héritée et préservée au coeur de la ville qui constituent les caractéristiques identitaires de la coulée verte (boisements, trame bocagère, pâtures, domaines viticoles, etc...). C'est là son originalité et son essence qui motivent notamment cette volonté de préservation et de valorisation. En effet, préserver ces caractéristiques rurales c'est aussi une façon de démontrer que l'avancée de la ville n'est pas inéluctable et que la modernité ambiante sait s'allier aux valeurs du terroir pour proposer un cadre de vie de qualité.

Dés lors toutes atteinte à la qualité paysagère de la coulée verte est perçue comme la traduction concrète d'une menace sur cette entité dont on mesure le processus de dégradation. L'urbanisation illégale, l'imperméabilisation abusive des sols, la destruction des Espaces Boisés à Conserver, la banalisation des lisières, la fragmentation de la trame bocagère, l'augmentation des parcelles en friches sont autant de signes tangibles d'une fragilité qui annoncent une logique de mutation préambule à l'avancée urbaine ...

Ainsi la préservation de la diversité paysagère et de ses composantes comme un patrimoine indissociable de la Coulée Verte semble être un enjeu de premier ordre car il touche l'identité de cet espace. L'entretien d'une trame paysagère étant intimement lié à l'usage des sols, se pose à nouveau la question du maintien d'activités compatibles avec des objectifs de pérennisation et de valorisation. La viabilité d'une agriculture péri-urbaine et le développement d'équipements verts à usages culturels et récréatifs sont autant de pistes qui mériteront d'être explorées.

• La conduite d'une action stratégique et volontariste : vers un nécessaire projet global de mise en valeur ?

Les défis à relever sont donc nombreux pour inscrire la coulée verte dans un processus de valorisation durable. Les actions à mettre en oeuvre pour la préservation de ses caractéristiques naturelles ou/et agricoles interpellent plusieurs registres qui sont autant de domaines de compétences et d'acteurs à mobiliser.

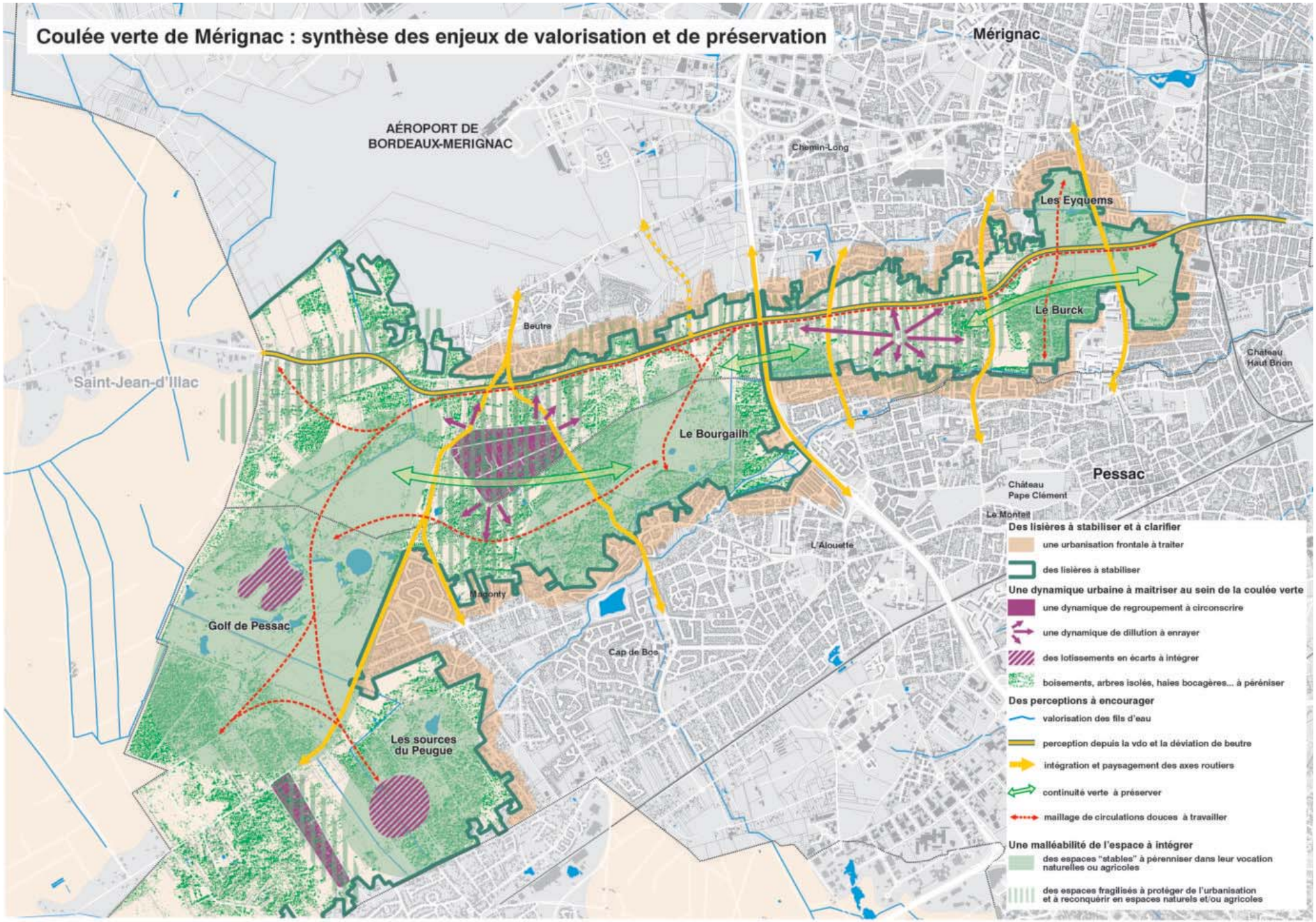
- D'emblée la problématique foncière apparaît primordiale. En complément d'une confirmation sans ambiguïté des vocations naturelles et agricoles des sols, des dispositifs seront à mettre en oeuvre pour décourager toutes pratiques spéculatives motivées par un espoir d'urbanisation. Dans cette optique, la maîtrise publique du foncier peut-être un objectif. Toutefois d'autres partenaires privés peuvent aussi porter divers projets conditionnés à une garantie de lisibilité sur du long terme afin de justifier la rentabilisation d'investissements compatibles avec une valorisation naturelle ou/ et agricole du site (nouvelles exploitations agricoles, équipements verts, activités équestres ou sportives, jardins familiaux, etc...). A ce niveau, il pourra être évoqué, différents outils susceptibles d'encourager une valorisation foncière sur le territoire de la coulée verte.

- Le volet agricole apparaît tout aussi essentiel et l'accompagnement d'une agriculture péri-urbaine durable sera une condition incontournable à la pérennisation de la coulée verte. En effet au regard de l'ampleur de l'aire concernée (2400 hectares), les agriculteurs seront des acteurs indispensables de cette valorisation. Le maintien des exploitations existantes et l'encouragement à l'installation de nouvelles activités agricoles en lien avec le tourisme ou avec des activités ludiques et culturelles pourraient être des leviers décisifs aux renouvellement des usages du sols. A ce niveau c'est tout un corps professionnel qui doit se mobiliser autour des porteurs de projets. Les conditions de partenariat à mettre en oeuvre entre acteurs privés et publics revêtiront là aussi un aspect décisif pour l'inscription dans le temps des nouvelles activités indispensables à l'entretien du site.

La maîtrise foncière tant publique que privée ainsi que les garanties à proposer pour l'accompagnement d'une agriculture péri urbaine économiquement rentable sont donc des aspects fondamentaux pour relever le défi de la préservation et de la valorisation de la coulée verte.

C'est donc une véritable stratégie qui doit être mise en oeuvre pour tendre vers cet objectif. On entend par stratégie une démarche de projet passant par la validation préalable d'objectifs forts et la définition des outils et des moyens à mettre en correspondance pour répondre à l'ambition affichée. C'est en amont de cette démarche que se place cette étude proposée par l'a-urba.

Coulée verte de Mérignac : synthèse des enjeux de valorisation et de préservation



données topographiques du F.T.N. © IGN et DGI
en provenance du S.I.G. "APIC"
Communauté Urbaine de Bordeaux
07B412 traitement a'urba avril 2007

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

25 ha

m 500

N

1- Le contexte

1.1. Une composante de la trame verte de l'agglomération

Le contexte métropolitain

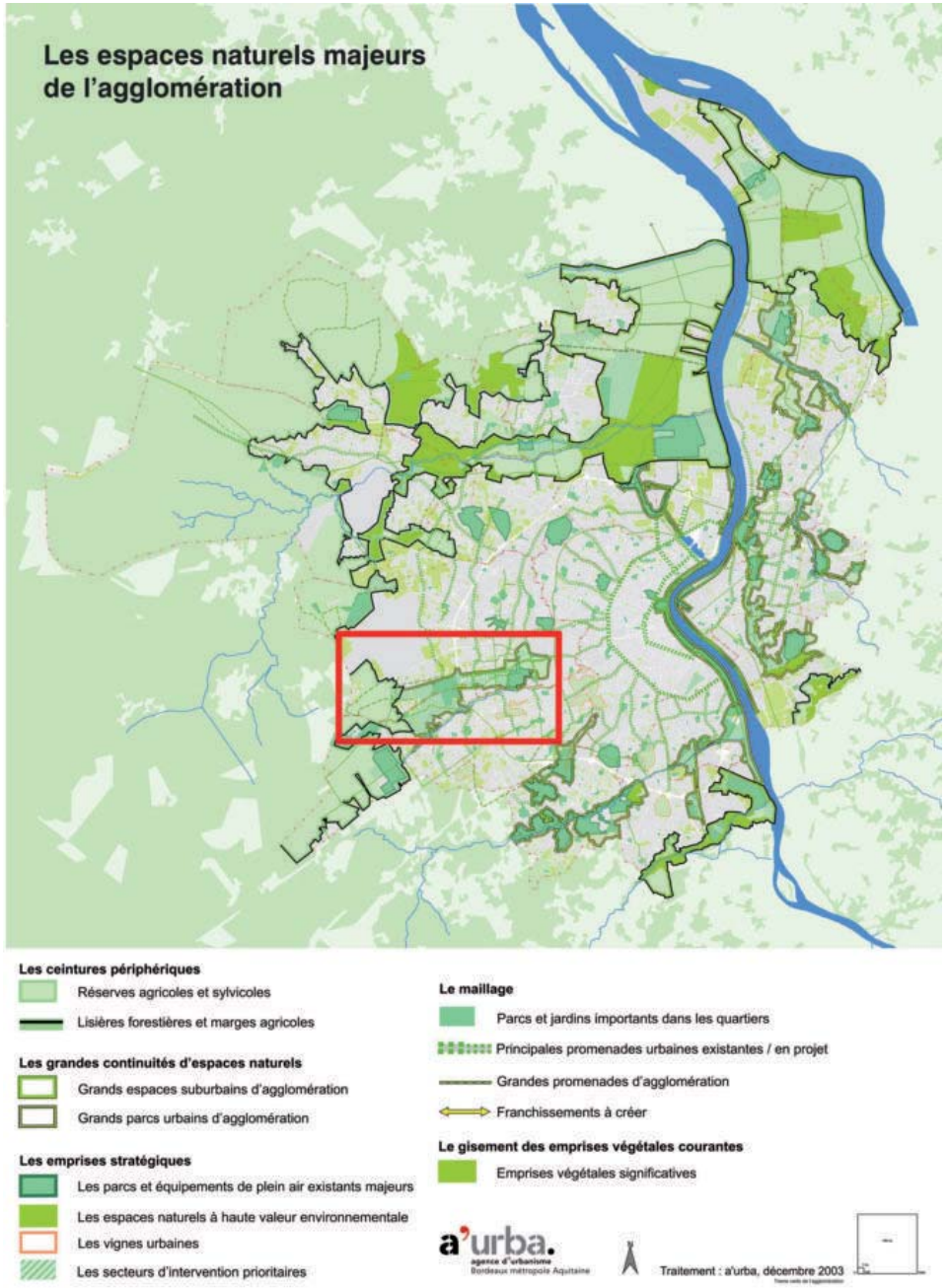
Parmi les grands composants des paysages naturels de l'agglomération, on retrouve la forêt de pins (en marge ouest), le secteur viticole (Médoc au nord, et graves de «Pessac-Léognan» au sud), la Garonne, les marais et les vallées affluentes, ainsi que les coteaux de l'Entre-Deux-Mers (en rive droite).

Répartition des espaces naturels de l'agglomération :

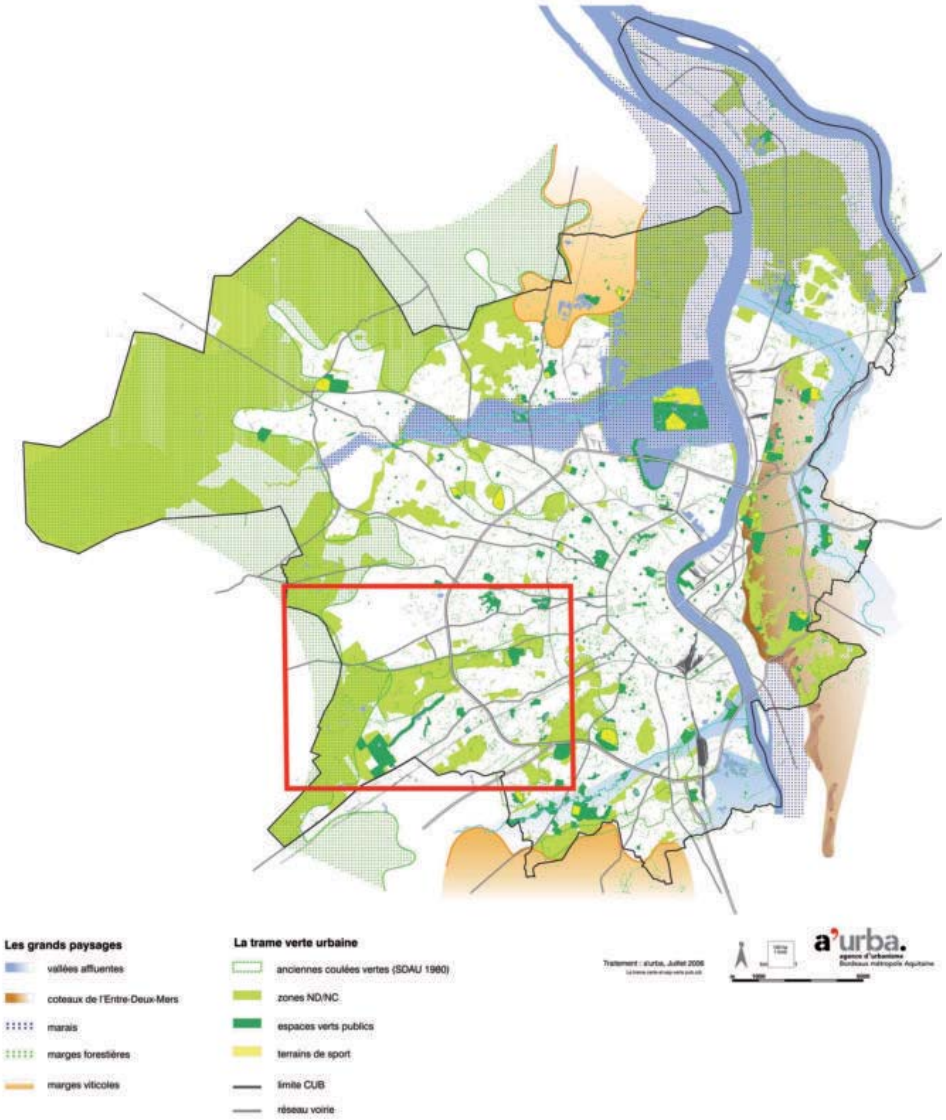
	Surface (en ha)	% du territoire
CUB	55.082	-
Prairies, cultures et végétation naturelle basse	22.650	41%
Forêt	10.400	19%
Ensemble de l'hydrographie	3.100	6%
Vignes et vergers	700	1.5%

Les principales composantes de la trame verte de l'agglomération

La Communauté Urbaine de Bordeaux, au travers de ses politiques de planification territoriale, s'est engagée à préserver les espaces naturels de son territoire. L'une de ses principales missions est de veiller à la bonne intégration de cette nature à proximité et au sein de zones urbanisées. Cette politique se traduit par la mise en place d'une trame verte d'agglomération, dans lequel s'identifient les principaux espaces naturels et agricoles de l'agglomération, ainsi que leur continuité dans la perspective d'une «mise en réseau».
Les espaces naturels majeurs de l'agglomération ont été regroupés en cinq catégories :
- Les ceintures périphériques : réserves agricoles et sylvicoles, lisières forestières et marges agricoles.
- Les grandes continuités d'espaces naturels : grands espaces suburbains d'agglomération, grands parcs urbains d'agglomération.
- Les emprises stratégiques : les parcs et équipements de plein air existants majeurs, les espaces verts à haute valeur environnementale, les vignes urbaines, les secteurs d'intervention prioritaires.
- Le maillage : parcs et jardins importants dans les quartiers, principales promenades urbaines existantes, grandes promenades d'agglomération.
- Le gisement des emprises végétales courantes : emprises végétales significatives.



La trame verte paysagère et espaces verts publics



Parmi ces grands ensembles naturels, on peut citer les parcs les plus remarquables de l'agglomération :

- sur la rive droite : le parc des coteaux, la vallée du Gua et les parcs des berges ;
- au nord : le parc des Jalles ;
- au sud : le parc de l'Eau Blanche et le parc de l'Eau Bourde ;
- à l'ouest : le parc du Bourgailh et le parc du Burck.

L'agglomération bordelaise offre ainsi grâce à son réseau de parcs et jardins, 20 m² d'espace verts publics par habitant.

L'inscription de la coulée verte dans ce réseau

La coulée verte de Mérignac appartient à cette trame verte de l'agglomération. Elle est constituée par un ensemble d'espaces naturels diversifiés, regroupant ainsi à plus petite échelle, le panel représentatif de la plupart des paysages présents sur le vaste territoire bordelais. La forêt girondine pénètre dans l'agglomération par une de ses possible portes d'entrées : la périphérie Ouest de la coulée verte. De même, le caractère viticole, symbole de la région, trouve également sa place à l'extrémité Est de ce secteur, au travers des domaines de Pique-Caillou et de Luchey. Enfin, les nombreux espaces verts et prairies bordant les zones partiellement urbanisées, permettent une intégration de cette coulée verte aux tissus urbains denses de l'agglomération.

La commune de Mérignac, au travers de sa contribution au PADD communautaire, a mené une réflexion sur la mise en place de cette coulée verte. Deux grandes vocations ont été déterminées pour cet espace :
- une «campagne urbaine» à l'Ouest du secteur du Courtillas, composée d'espaces agricoles périurbains, de forêts, de prairies…
- une «coulée verte récréative» de part et d'autre de la rocade, axée sur les activités de loisirs et de détente.

La carte ci-joint localise la coulée verte dans la trame verte paysagère de l'agglomération.

1.2. Une volonté de pérennisation

1.2.1. Une demarche volontariste à confirmer

La commune de Mérignac et la CUB ont souhaité se lancer dans l'élaboration d'un plan d'orientation pour la préservation et la pérennisation de la coulée verte. Cet objectif est encadré par le PLU et le SCOT. Ces deux documents d'urbanisme ont intégré dans leur stratégie, la préservation des espaces naturels de l'agglomération, dont la coulée verte fait partie. Cependant, malgré l'inscription de zonages et de règles visant à contraindre l'extension de l'urbanisation dans ce secteur, une stratégie de pérennisation des terrains concernés n'a pas encore été décidée. Il s'agit donc, en plus de la politique de préservation, de redistribuer des vocations (agricoles ou naturels) aux espaces de cette coulée verte sur le long terme, afin d'assurer un environnement de qualité dans l'agglomération bordelaise.

1.2.2. Des objectifs généraux définis

- maintenir la diversité des paysages,
- réintroduire l'activité agricole,
- réaliser un futur parc d'agglomération,
- constituer une réserve foncière à long terme.

1.3. Le périmètre d'étude

Justification du périmètre

La Coulée verte de Mérignac se localise en bordure Sud du territoire communal. Elle s'allonge d'ouest en est, de la forêt girondine au cœur des zones bâties, au niveau du terrain de Luchey et des espaces viticoles de Pique Caillou. Cette continuité verte est traversée par deux infrastructures routières majeures de l'agglomération. Il s'agit d'une part de la rocade, qui coupe en son milieu la coulée verte dans le sens Nord/Sud. La sortie n° 12, comprise dans le périmètre d'étude, est l'un des nœuds de communication principaux de cette zone. Ce carrefour est connecté avec la seconde infrastructure de la coulée verte, orientée Est-Ouest : la VDO (Voie de Désserte Ouest). Cette dernière est représentée par l'avenue François Mitterrand, dans sa partie intra-rocade, et par la déviation de Beutre, dans la partie extra-rocade.

Le périmètre d'étude intègre les zones non urbanisées au sud de la VDO, ainsi que celles du territoire pessacais en secteur extra-rocade.

La VDO

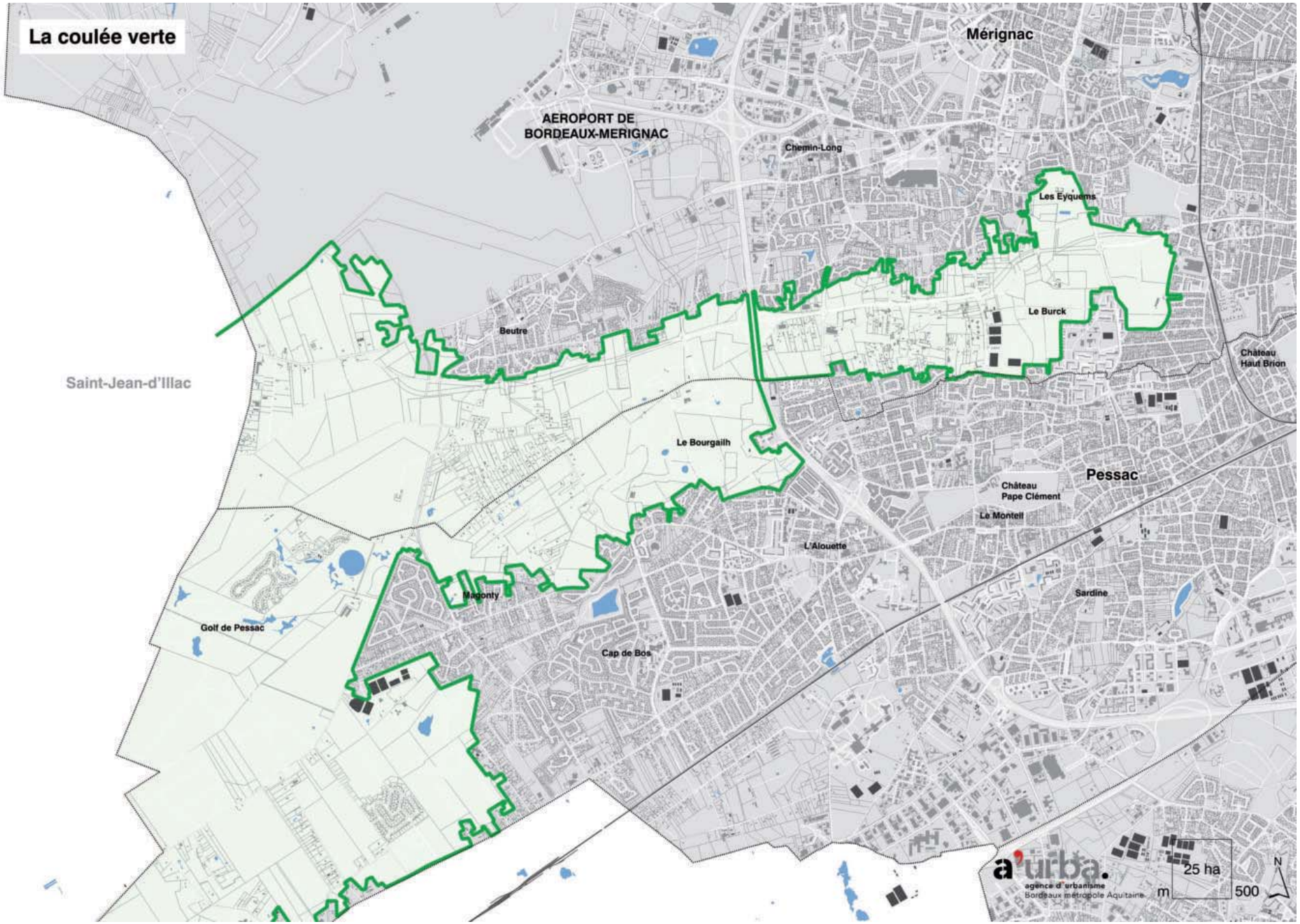
Le secteur intra-rocade : 310 hectares d'espaces naturels et d'urbanisation discontinue

Le secteur intra-rocade de la coulée verte est délimité à l'Est par le quartier d'Arlac, (situé en limite franche avec le vignoble), à l'Ouest par la rocade, au Nord par le quartier des Eyquems (situé au Nord de l'avenue de François Mitterrand), et au Sud par les tissus résidentiels des quartiers Pessacais et Mérignacais. Il est donc entièrement enclavé dans une zone fortement urbanisée, composée essentiellement de lotissements pavillonnaires. L'espace est structuré par de petites et moyennes parcelles, appartenant en grande majorité à des propriétaires fonciers privés. Enfin, au niveau urbain, on peut noter une présence importante de petits hameaux, faisant de ce secteur un espace fragilisé par le «mitage» urbain.

Le secteur extra-rocade : 2100 hectares consacrés principalement aux grands espaces naturels et agricoles de l'agglomération

Le secteur extra-rocade se définit à l'Est par la rocade, au Nord par la déviation de Beutre et les franges Sud du quartier du même nom, ainsi que par le secteur de l'aéroport, à l'Ouest par la forêt girondine (qui assure la continuité de la coulée verte avec les grands espaces naturels régionaux), et au Sud par les quartiers Magonty, Alouette et Cap de Bos, dans le Pessacais. Cet espace est constitué de moyennes et grandes parcelles, appartenant pour l'essentiel à des propriétaires publics, et privés pour les espaces agricoles. Les zones urbaines sont essentiellement regroupées dans le secteur pavillonnaire lâche du Courtillas.

Au-delà de ces principaux éléments qui fixent les marges de la coulée verte, le détail du périmètre proposé relève de l'intégration des espaces naturels ou agricoles perçus dans leurs continuités. En effet, l'ensemble des jardins privatifs ouverts sur les espaces naturels ou agricoles est considéré comme des parties intégrantes de cette entité dont ils constituent souvent les lisières évolutives. En tout état de cause, le périmètre proposé n'est présenté qu'à titre illustratif dans une optique de repérage. Il va de soi que la notion de lisière, explicitée plus en aval dans ce document, fait référence à des interfaces plus ou moins complexes entre les bâtis et les espaces naturels ou/et agricoles. En cela, la notion même d'épaisseur des limites de la coulée verte est une donnée particulièrement variable.


La coulée verte
Mérignac
AEROPORT DE
BORDEAUX-MERIGNAC
Chemin-Long
Les Eyquems
Le Burck
Beutre
Château
Haut Brion
Saint-Jean-d'Illac
Le Bourgailh
Pessac
Château
Pape Clément
Le Montell
L'Alouette
Magonty
Sardine
Golf de Pessac
Cap de Bos
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
25 ha
m
500
N

2- L'inscription de la protection de la coulée verte dans les documents d'urbanisme opposables

2.1. Le schéma directeur de l'agglomération

Le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, révisé en 2001, a pour objectif de fixer les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire. Il élabore une stratégie de développement de l'aire d'étude, en prenant en compte l'ensemble des composantes de ce territoire, dont les espaces naturels et paysagers.

2.1.1. Les objectifs du schéma directeur :

Le schéma directeur est axé autour de huit objectifs, convergeant tous vers un développement durable du territoire :

1. Un positionnement de l'agglomération plus fort en France et en Europe
2. Un développement urbain soutenu
3. Un développement économique plus fort et mieux structuré
4. Un développement durable appuyé sur l'amélioration et la valorisation du cadre de vie
5. La dynamisation du cœur d'agglomération
6. La maîtrise qualitative du développement périphérique
7. Une accessibilité interne et externe améliorée
8. Une solidarité intercommunale affirmée.

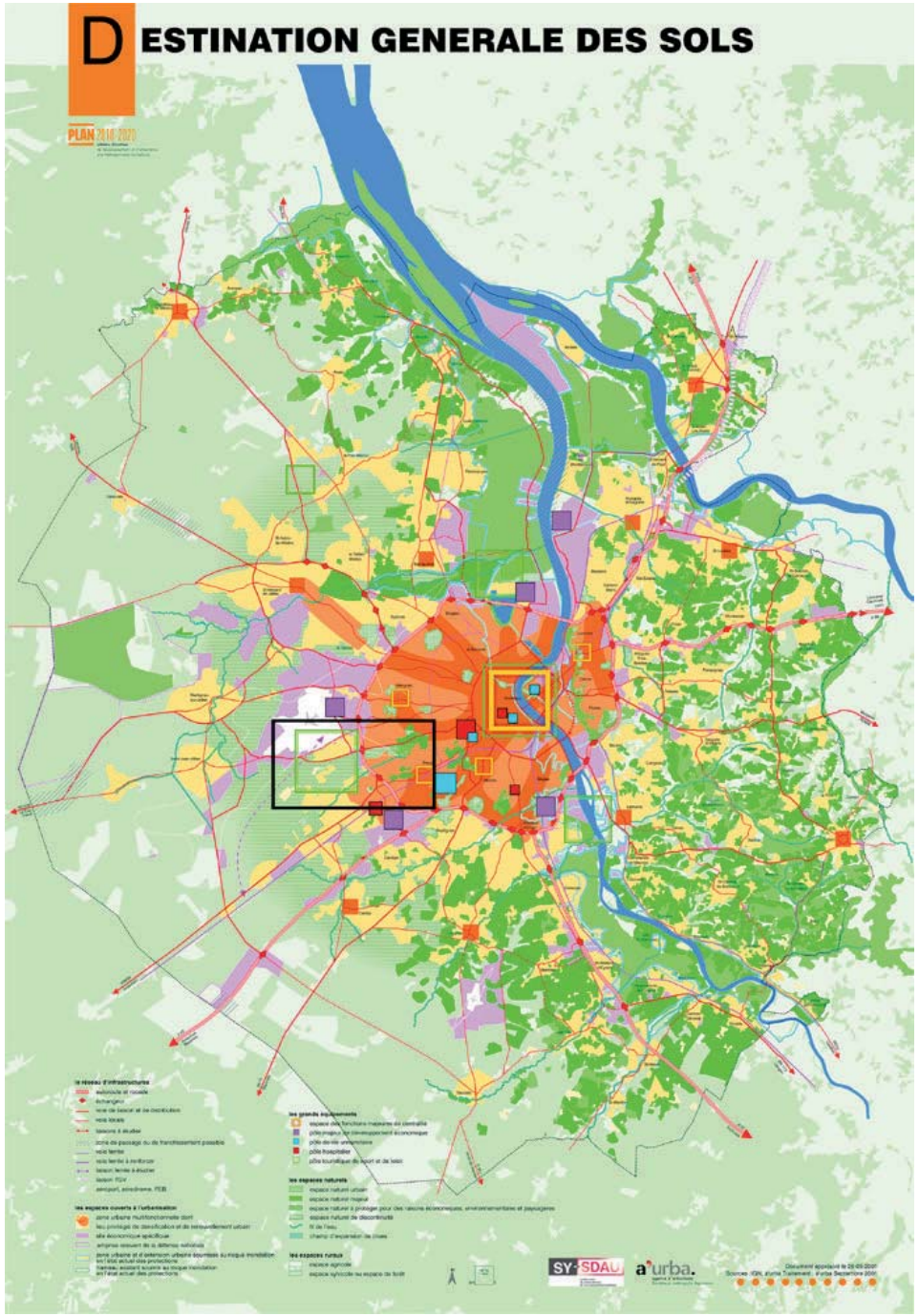
L'objectif n°4 insiste plus particulièrement sur l'aspect naturel et paysager de l'aire métropolitaine. La sauvegarde du patrimoine naturel est devenue aujourd'hui un enjeu majeur de société. En plus de constituer un cadre de vie de qualité, ces espaces sont également le reflet de l'attractivité d'une ville : une image positive, dynamique des espaces naturels d'une agglomération, souligne la mobilisation active des élus, des citoyens… pour ces composantes. Ce quatrième objectif est structuré autour de trois orientations stratégiques.

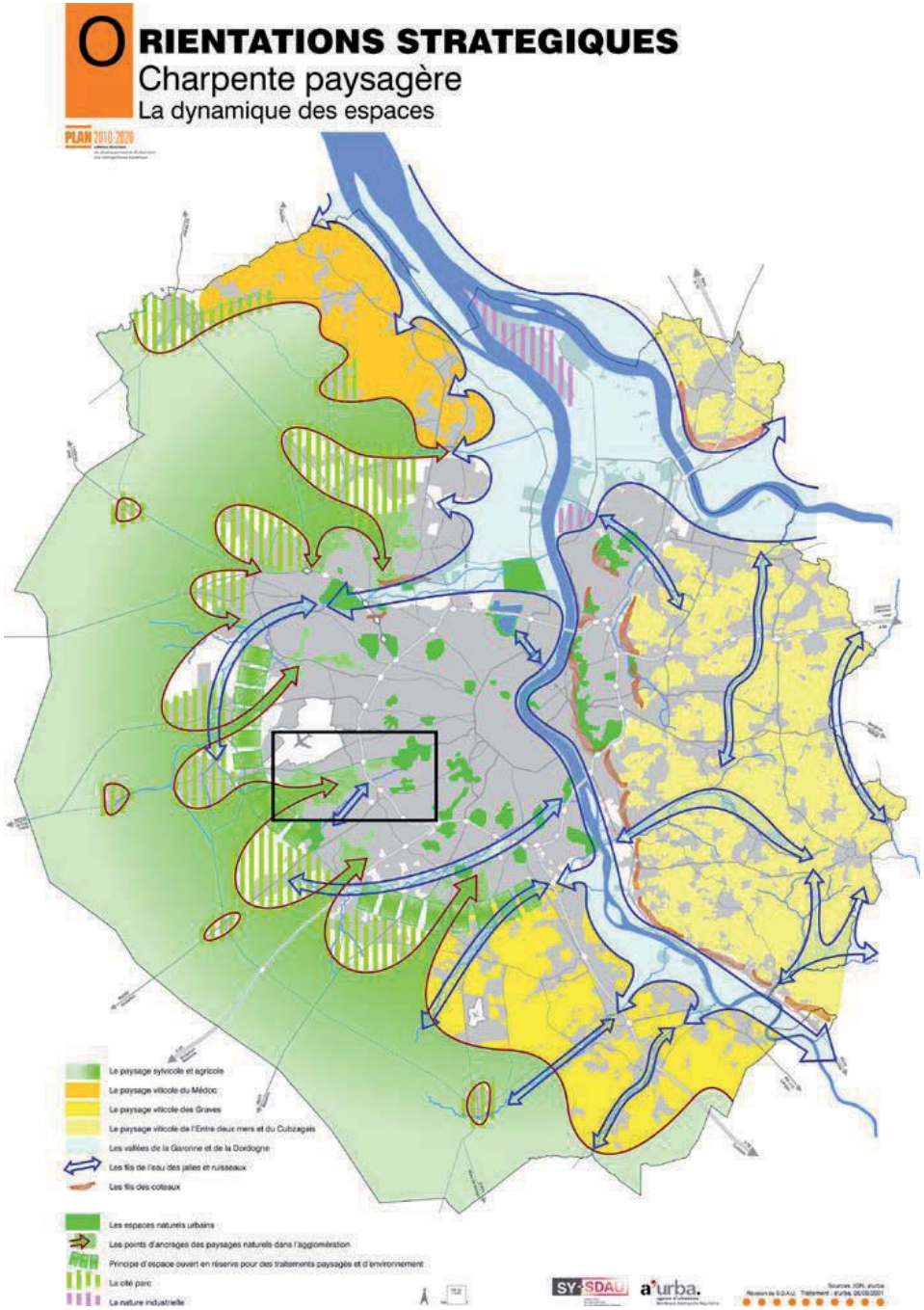
2.1.2. Les orientations stratégiques en terme de préservation des espaces naturels :

• Première orientation :
Le schéma directeur propose d'assurer la cohérence spatiale entre la ville et les différentes entités paysagères, tels que les espaces naturels (coteaux, forêts, trame verte), le vignoble, le réseau fluvial et les zones humide, tout en y intégrant l'aspect économique de l'agriculture. Il s'agit ainsi d'associer la diversité des paysages urbains avec la préservation des grandes entités paysagères.

• Deuxième orientation :
La valorisation des espaces naturels doit également passer par la création d'une véritable trame verte d'agglomération. «Celle-ci devra s'appuyer, de la périphérie vers le centre, sur les points d'ancrage forestiers de la tâche urbaine dans un large quadrant Ouest, sur les vallées des Jalles et ruisseaux, sur le front des coteaux de la rive droite, et enfin, sur les espaces verts urbains».

La création d'une trame verte permettrait à la coulée verte de Mérignac de s'identifier à l'échelle de l'agglomération, en tant que composante à part entière de la charpente paysagère. La trame verte est un outil à la disposition de l'agglomération, mis en place pour fédérer l'ensemble des grands composants naturels et agricoles, situés en lisière urbaine, avec les espaces naturels urbains. Cette continuité, une fois identifiée et reconnue au niveau des documents d'urbanisme, constituera ainsi «une passerelle entre la ville et la nature».





Dans le cadre du schéma directeur, la trame verte a été structurée en plusieurs concepts :

- Les fils de l'eau : «les fils de l'eau constituent la charpente naturelle fondamentale des paysages girondins. Au sein de l'agglomération, les fils de l'eau ont vocation à cristalliser les espaces non bâtis pour former des continuités vertes».

- Les fils des coteaux : les fils des coteaux sont constitués par les reliefs de la rive droite de la Garonne, au niveau des sites de Lormont, de la Jalle de Blanquefort et de la Dordogne. Ils représentent par leur rareté, un repère géographique remarquable. Le coteau de Lormont forme l'horizon vert de l'agglomération, et constitue un «balcon exceptionnel sur la ville et son site fluvial».

- Les espaces naturels urbains : «les espaces naturels urbains sont des espaces à l'intérieur de la zone agglomérée, pas forcément transformés ou à transformer en «espaces verts», mais qui méritent de mieux faire l'objet de pratiques urbaines (promenade, vélo, sport…) : ce peut-être des vignes, des forêts, des pâtures, des vallons, des marais…».

- Les points d'ancrage des paysages naturels dans les zones urbaines : «les points d'ancrage des paysages naturels sont des espaces qui correspondent aux avancées ultimes des paysages périurbains dans le tissu bâti. Ils ont vocation à assurer à la fois la proximité et la continuité entre le cœur de l'agglomération et les grands paysages périphériques. Il peut s'agir de vignes, de forêts, de zones humides, voire de «campagne» lorsque les pâtures ou prairies se mêlent à la forêt et à la vigne».

La coulée verte de Mérignac s'inscrit dans ces différents types d'espaces, et est ainsi une composante bien affirmée de la future trame verte de l'agglomération bordelaise. Cette intégration au sein du schéma directeur lui permet d'avoir un statut juridique, porte d'entrée en matière de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles. C'est au travers du Plan Local d'Urbanisme que la coulée verte va pouvoir bénéficier des réglementations plus fines, en matière d'inconstructibilité et de gestion des sols.

• Troisième orientation :

Le schéma directeur prévoit enfin, de veiller à la bonne intégration des grandes infrastructures de communication de l'agglomération au sein des espaces naturels, dans l'optique de réduire voire de stopper l'urbanisation linéaire qui en découle.

2.2. Le Plan Local d'Urbanisme

2.2.1. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'outil de référence en matière de gestion et de protection des sols. A ce titre, son Projet d'Aménagement et de Développement Durable à en charge de définir les grandes orientations à prendre, afin d'aboutir à un territoire harmonieux et équilibré.

Le PADD du PLU est axé autour de cinq orientations :
- Une ville de proximité.
- Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée.
- Une mobilité maîtrisée.
- Un rayonnement économique renforcé.
- Une ville verte et plus viable.

La stratégie de préservation de la coulée verte de Mérignac s'intègre plus particulièrement dans l'orientation «une ville verte et plus viable». Cette dernière est structurée autour de quatre propositions :

1. Affirmer la présence de l'élément naturel dans le paysage urbain.

Il s'agit d'identifier et de valoriser les grandes entités paysagères de l'agglomération, ainsi que les parcs, les espaces verts et les lisières urbaines, publics et privés. Le végétal doit constituer une structure paysagère manifeste dans la ville, notamment au sein de l'espace public et des quartiers urbanisés. L'ensemble de ces espaces doit être renforcé et mis en relation, afin de constituer un réseau de promenades à l'échelle de la communauté urbaine.

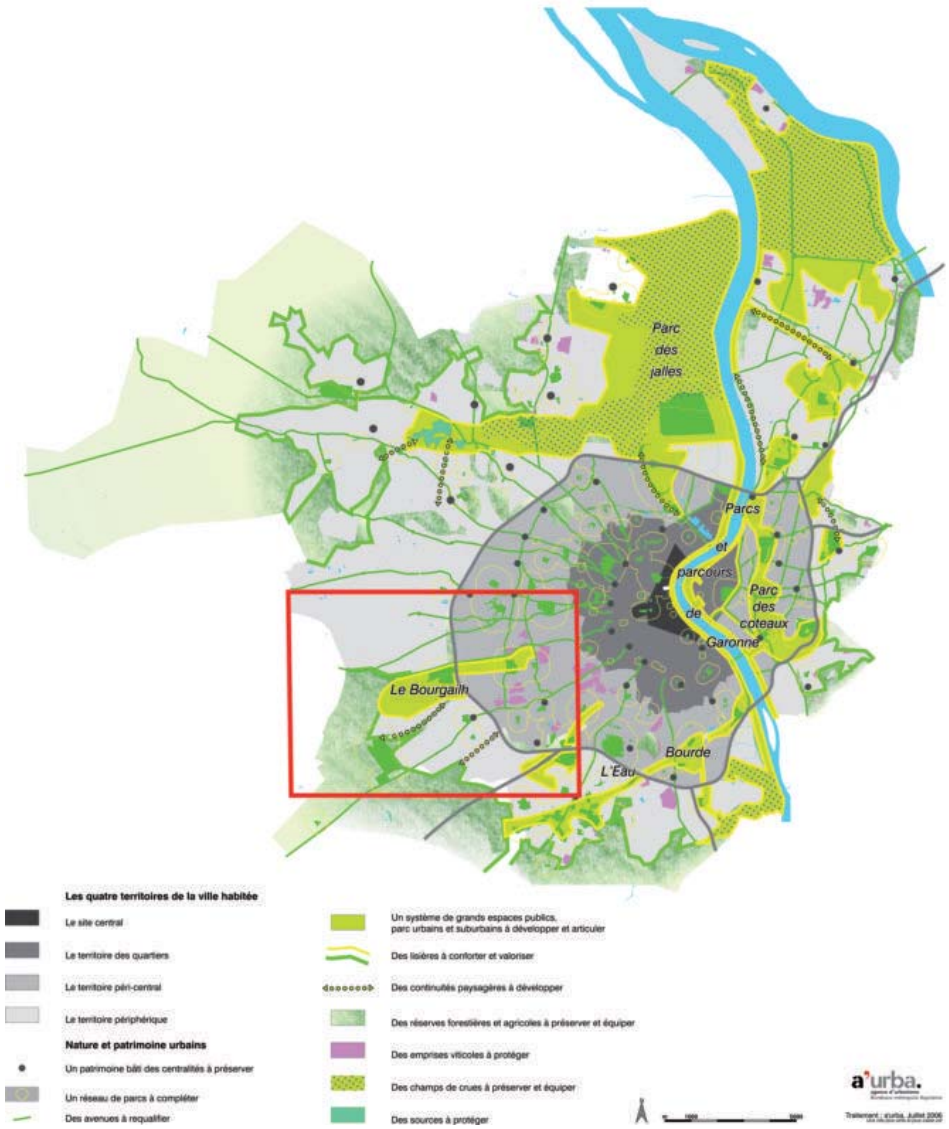
2. Protéger les espaces naturels et les ambiances végétales.

La protection des espaces naturels est un enjeu majeur. En plus d'assurer une ambiance végétale dans un milieu urbanisé, les espaces naturels urbains et périurbains sont les garants du contact entre les espaces urbains et les espaces ruraux. Ils assurent la continuité entre ces deux types d'espaces, et atténuent ainsi les ruptures paysagères. De même, la protection des terroirs agricoles, de la faune et de la flore, et des zones humides est également un objectif à atteindre et à maintenir. Ces paysages, ces ressources, sont l'héritage du passé que l'on se doit de préserver pour les générations futures et pour assurer une meilleure qualité de vie.

3. Préserver et gérer les ressources naturelles.

Cette préservation doit passer par une lutte contre les pollutions atmosphériques et sonores, ainsi que vers l'amélioration des gestions de l'eau, de l'assainissement et des déchets. Il s'agit également de promouvoir le développement durable en incitant à utiliser les énergies renouvelables, telle que l'énergie solaire.

Une ville plus verte et plus viable



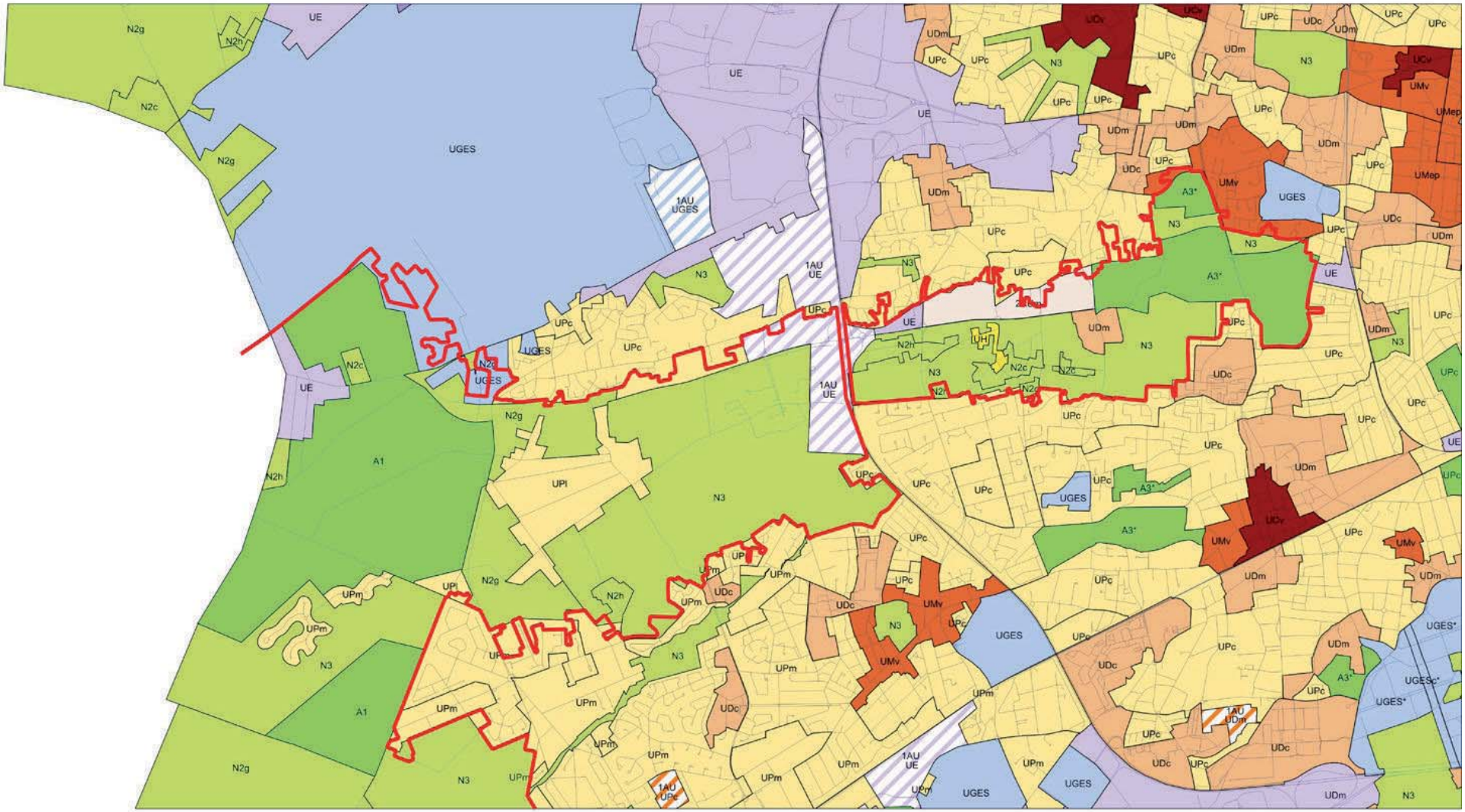
4. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels, notamment le risque inondation.

L'agglomération bordelaise, avec les présences du fleuve, des rivières et des forêts, a de nombreux aléas naturels. Elle doit donc se prémunir contre les risques liés aux inondations (pluviales ou fluviomaritimes), aux tempêtes, aux feux de forêts (notamment à l'Ouest de l'agglomération) et à l'instabilité de certains terrains. Pour prévenir et maîtriser ses risques, le PADD du PLU prévoit des mesures pour la protection des biens et des personnes.

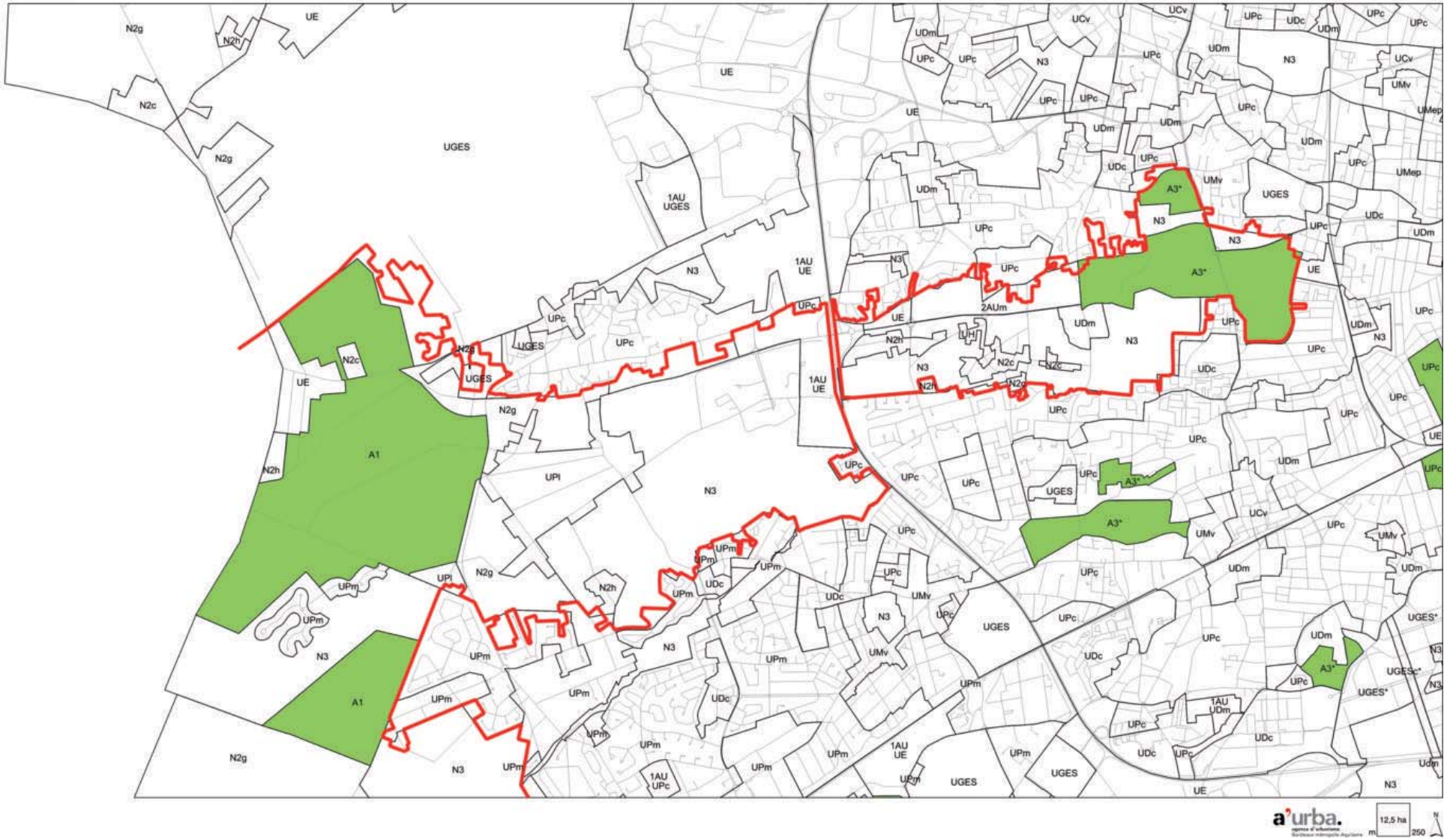
Le projet de pérennisation de la coulée verte de Mérignac répond bien à ces objectifs de protection et de valorisation des espaces naturels, tout en favorisant une bonne intégration au sein des secteurs bâtis. Il ne s'agit pas de tout sanctuariser, mais de préserver avec pertinence, le patrimoine naturel et paysager dans une optique de développement durable et d'équité intergénérationnelle.

2.2.2. Le zonage retenu pour la coulée verte (zones et secteurs)

Plan de synthèse du zonage du PLU

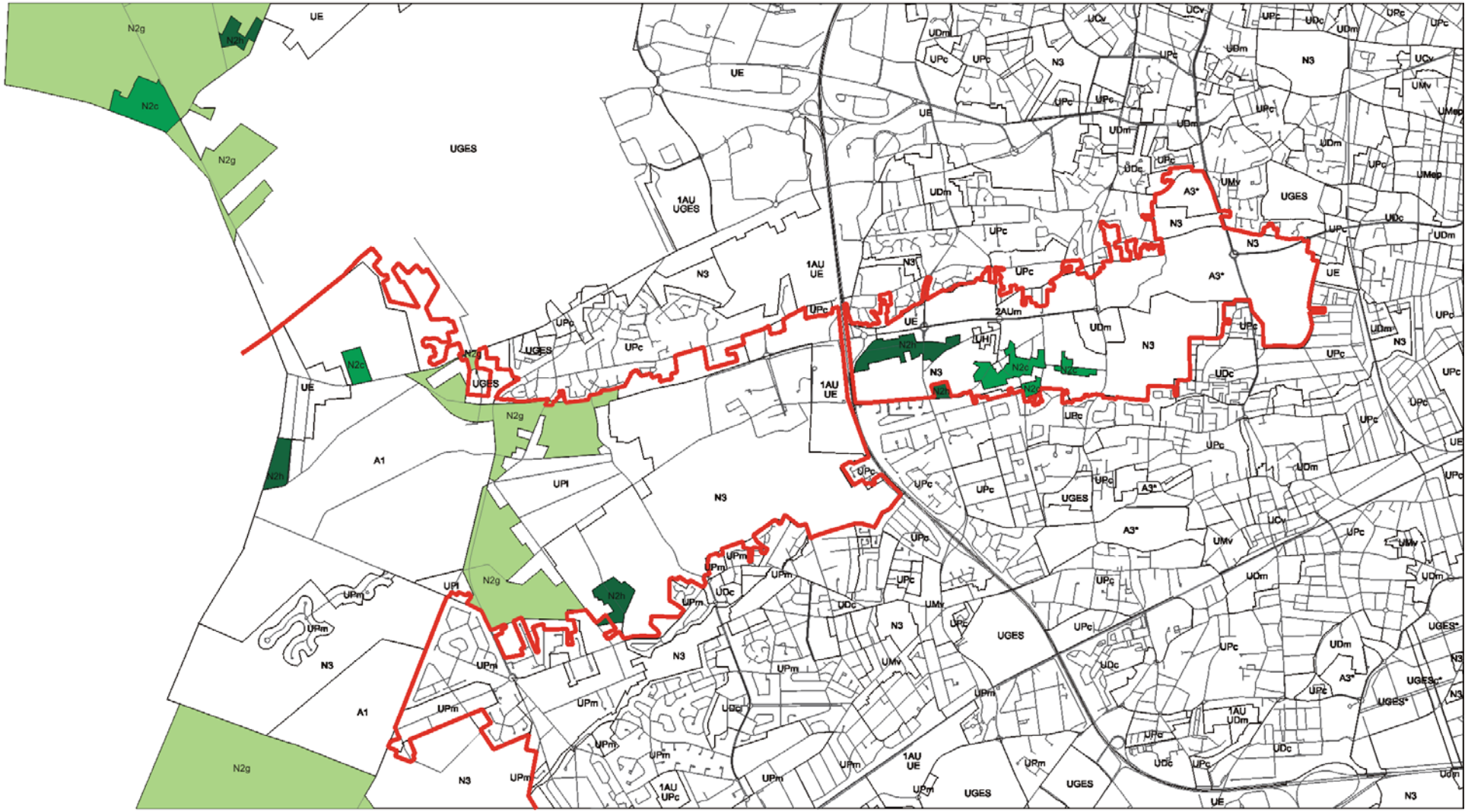


Zones A


N2g
N2h
UE
N2c
UGES
1AU
UGES
UPc
UDc
UDm
UCv
UMv
UMep
N3
A3*
A1
1AU
UE
2AUm
UH
UPl
UPm
1AU
UPc
UGES*
UGESc*
a'urba.
12,5 ha
m
250
N

Zone A : secteurs A1 et A3		
Caractéristiques du secteur	***Objectifs recherchés***	***Principes réglementaires***
- Espaces faiblement bâtis / forme d'habitat individuel, bâtiment agricoles...). - Constructions éparses ou ponctuellement groupées selon des tissus morphologiques de faible densité ex. habitat individuel sur de grandes parcelles en secteur rural. - Terrains très peu bâtis où la qualité agronomique est particulièrement favorable à l'épanouissement de l'activité maraîchère et horticole. - Terrains très peu bâtis, constitués de terroirs viticoles protégés au schéma directeur.	- Pérenniser l'intégrité de l'ensemble de ces terroirs. - Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées (en secteurs A1, A1*, A3*). - Protéger le secteur A2* et le réserver aux seules constructions agricoles techniques nécessaires. - Favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant aux agriculteurs de développer des prestations d'accueil touristique au sein d'un siège d'exploitation (en secteurs A1, A1*, A3*).	- Sont notamment autorisées les constructions de bâtiments directement liées et nécessaires à l'activité agricole (en secteurs A1, A1*, A3*). - En secteurs A1*, A2* et A3*, l'exploitation des carrières et gravières est interdite. - En secteur A2*, les sièges d'exploitation agricole et complément d'activités (chambre d'hôtes...) sont interdits. - En secteur A3*, les marges de recul par rapport à la voie sont plus faibles que dans les autres secteurs.

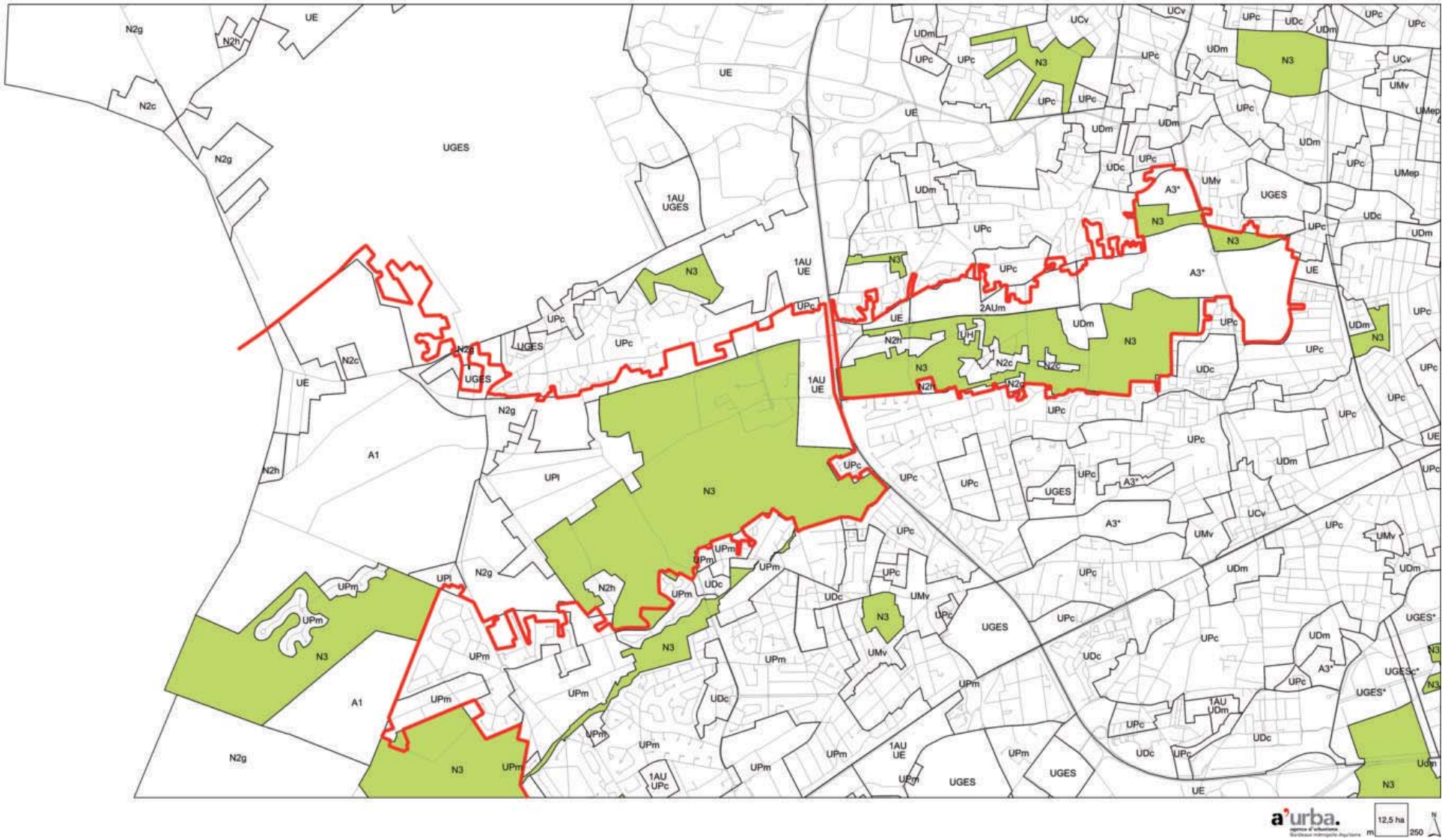
Zones N2 (secteurs N2c, N2g, N2h)



Secteur N2g
Secteur N2h
Secteur N2c

Zone N2 : secteurs N2c, N2g, N2h		
Caractéristiques du secteur	***Objectifs recherchés***	***Principes réglementaires***
Secteur N2c		
- Présence ponctuelle de constructions : > des bâtiments remarquables, voire patrimoniaux au sein d'importantes unités foncières (type châteaux, chartreuses, etc.) > des constructions diversifiées (pavillons, entreprises, etc.) - Enclave naturelle particulière située notamment au sein des zones urbaines, zones N3, ou A.	- Préserver le caractère naturel des sites. - Empêcher tout processus d'extension de l'urbanisation. - Permettre une évolution mesurée des bâtiments existants en respectant l'unité ou le cadre architectural.	Principe d'inconstructibilité à l'exception de l'évolution des seuls bâtiments existants, dans le respect du cadre architectural.
Secteur N2g		
- Espace rural générique dont les composantes ne justifient pas un classement en zones N1 ou A : il s'agit notamment des espaces agricoles ne bénéficiant pas de qualités particulières : certaines zones de pâture ; la pinède (sylvicole ou non) ; certaines lisières urbaines plus ou moins bâties et mal équipées. - Espace où la vocation agricole est globalement fragilisée par un déclin des activités agro-sylvicoles et par un "mitage" de constructions.	- Protéger ces zones et y maintenir la vocation agricole et paysagère en les réservant aux seules constructions agricoles ou ayant un lien direct avec ces espaces, ou autres constructions d'intérêt collectif. - Accompagner l'évolution de l'ensemble des autres bâtiments existants.	- Seule est autorisée la construction nouvelle de bâtiments liés à l'activité agricole et sylvicole adaptée aux lieux (élevage, exploitation forestière,...), et de sièges d'exploitations (principes réglementaires de la zone A). - Encadrer l'évolution des autres bâtiments existants sans autoriser les implantations nouvelles (à l'exception des constructions d'intérêt collectif).
Secteur N2h		
Secteurs d'habitat diffus de très faible densité et intégrés dans une zone naturelle insuffisamment équipée pour justifier d'un classement en zone U (problème de desserte, d'assainissement, etc.).	- Contenir le processus d'urbanisation au sein des hameaux périphériques en limitant strictement le nombre de constructions futures (constructions isolées au milieu des parcelles et de faible densité). - Encadrer étroitement les principes d'insertion des constructions futures.	- En plus des bâtiments à vocation agricole, les constructions d'habitations sont autorisées lorsqu'elles présentent une taille limitée (gestion de l'habitat existant, constructions neuves dans les «dents creuses», etc.). - Reproduction des caractéristiques morphologiques existantes afin de préserver le caractère naturel (constructions isolées au milieu des parcelles et de faible densité). - Emprise au sol du bâti inférieur à 10% (à l'exception des constructions d'intérêt collectif).

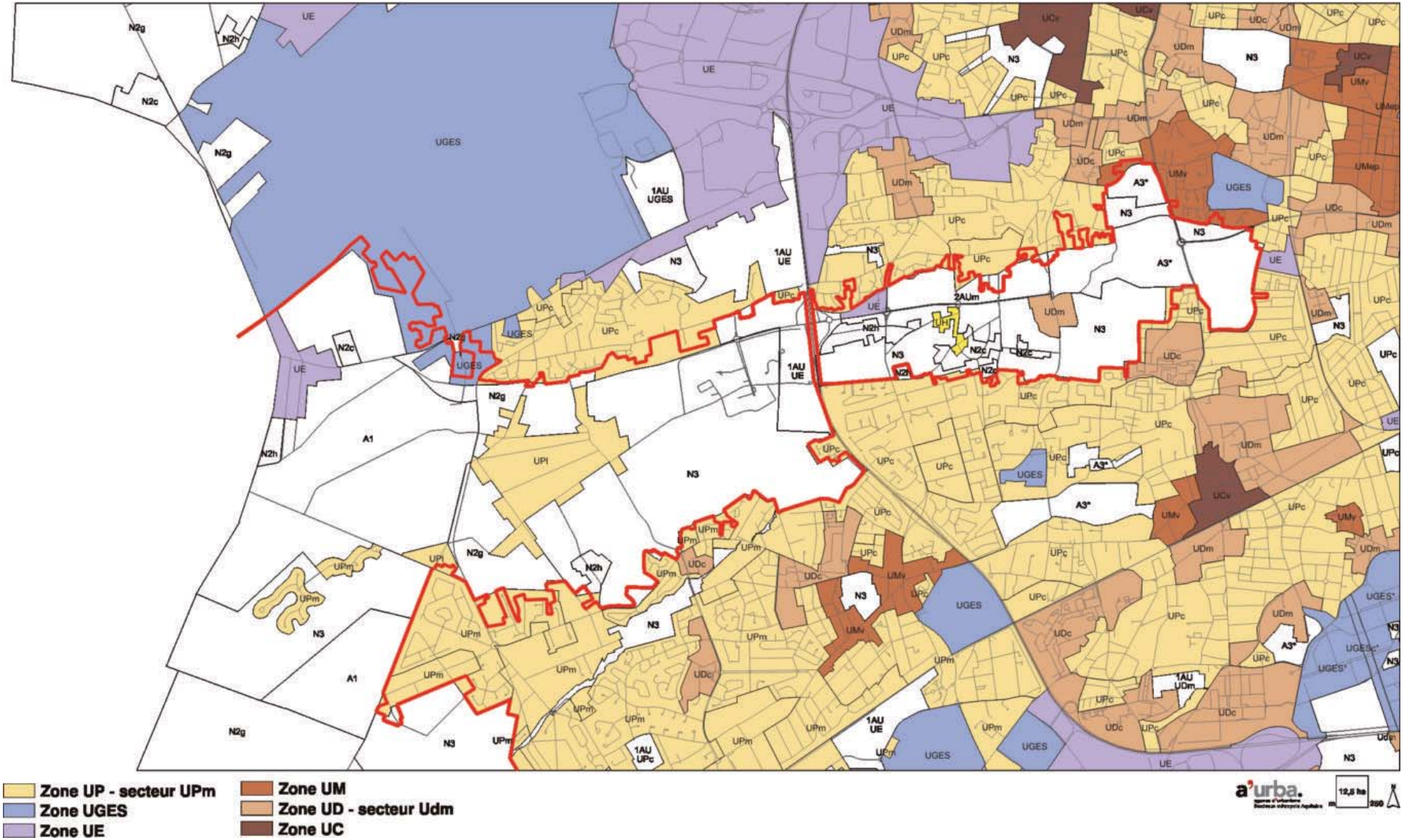
Zone N3


N2g
N2h
UE
N2c
UGES
1AU
UGES
N3
1AU
UE
UPc
UDm
UCv
UDc
A3*
UMv
UMep
2AUm
UH
N2h
N2c
A1
UPl
UPm
1AU
UPc
UGES*
UGESc*
a'urba.
12,5 ha
m
250
N

Zone N3		
Caractéristiques du secteur	***Objectifs recherchés***	***Principes réglementaires***
- Zone naturelle faiblement bâtie. - Constructions servant de support à des équipements d'intérêt collectif et nécessairement intégrées dans une ambiance paysagère et naturelle des sites. - Formes urbaines intégrées privilégiant les interfaces avec le milieu naturel (plantations, espaces verts, marges et reculs plantés etc.).	Accueillir des équipements publics et privés en intégrant et en préservant les caractéristiques naturelles des sites.	- Principe de regroupements des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements envisagés sur certains espaces les moins fragiles (réduction des impacts sur les milieux naturels). - Reculs et retraits importants par rapport aux limites du terrain.

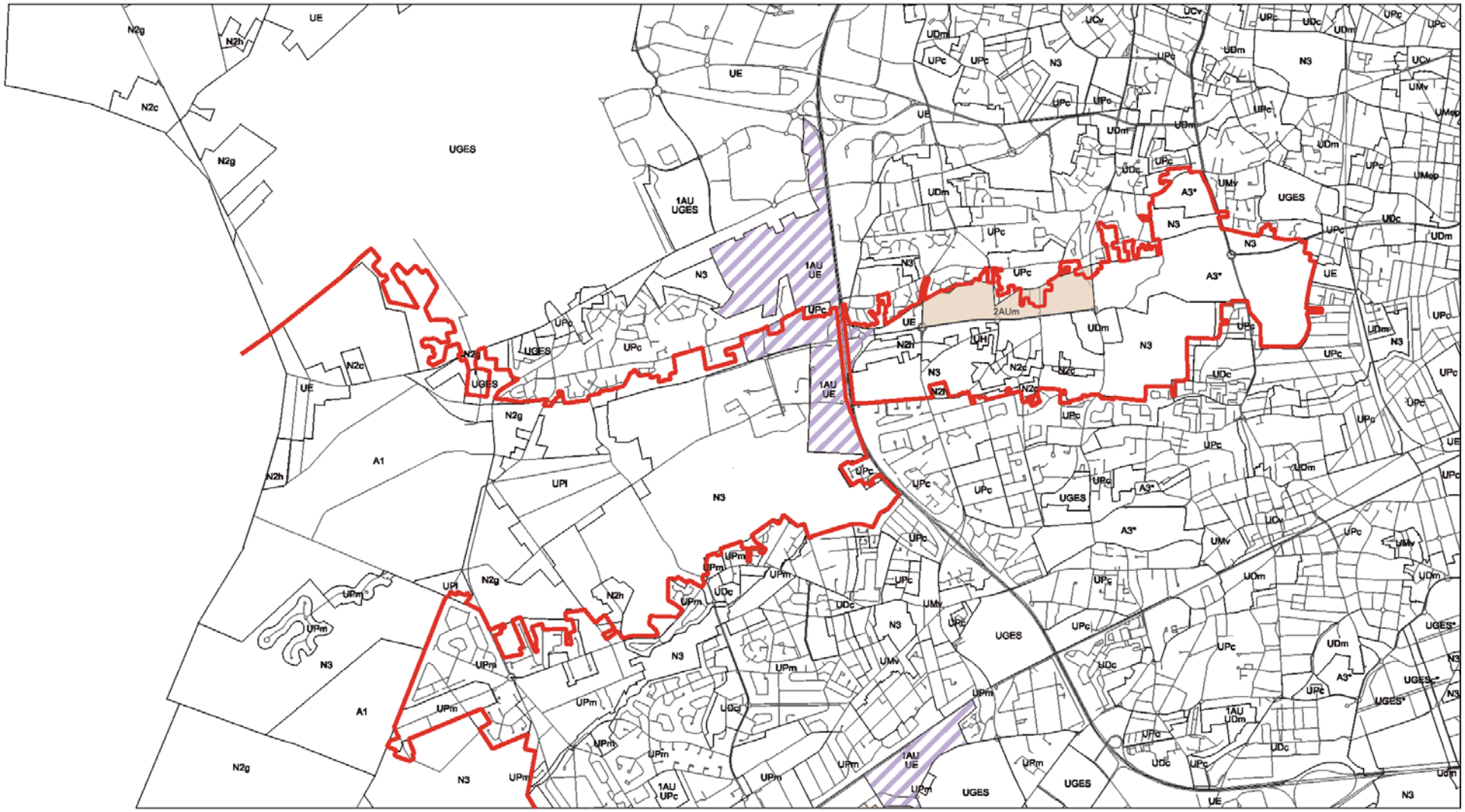
Le Bourgailh - ©IGN

Zones U (UM, UC, UP - secteur UPm, UE, UD - secteur UDm)



Zone urbaines		
Caractéristiques de la zone	***Objectifs recherchés***	***Principes réglementaires***
Zone UH		
- Noyau d'habitat ancien groupé et formant un ensemble continu avec une certaine compacité. - Forme urbaine souvent en enclave voire en rupture avec un tissu urbain plus récent et de moindre densité. - Secteur équipé à la hauteur des besoins exprimés au regard de l'état actuel de l'urbanisation (assainissement, desserte, etc.).	- Maintenir le noyau urbain en favorisant une urbanisation compacte (rationalisation de l'utilisation de l'espace, résorption des espaces résiduels, etc.). - Respecter les caractéristiques des tissus. - Préserver et moduler les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe et du statut des voies. - Maintenir une densité existante. - Contenir le processus d'urbanisation au sein des emprises existantes et en cohérence avec la capacité des équipements existants (assainissement, dessertes, etc.).	- Respect du principe d'implantation dominant en continu, à l'alignement. - Reproduction des caractéristiques morphologiques existantes (principe de densité, alignements, etc.). Les hauteurs peuvent aller jusqu'à R+1+combles (équivalent au gabarit ancien).
Zone UD : secteur UDm		
- Espace urbain où la densité repose sur des discontinuités d'îlots ouverts et soulignant des diversités de formes et d'échelles du bâti. - Forte présence du végétal situé sur les espaces privatifs. - Ilot traditionnel semi-ouvert accueillant en son cœur des opérations récentes (opérations groupées en individuels ou petits collectifs sur d'anciennes propriétés). - Diversité architecturale (style et époques variés). - Tissu multifonctionnel d'habitat, de commerces de détail (disséminés ou groupés autour de centralités), de grandes surfaces de ventes isolées, d'activités économiques diverses et équipements multi-usages (stades, crèches, écoles, lycées, etc.).	- Promouvoir et/ou respecter le principe de l'îlot ouvert en assurant des vues vers l'extérieur. - Préserver ou recomposer les îlots en privilégiant des opérations qui permettent de faire le lien entre les différents gabarits des bâtiments environnants. - Favoriser ou maintenir les densités en assurant la diversité des typologies bâties et leur juxtaposition harmonieuse. - Intégrer les opérations nouvelles en favorisant un maillage complémentaire au réseau viaire existant. - Organiser le stationnement de manière à libérer les espaces publics et les espaces collectifs.	- Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies). - Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3. - Intégration du stationnement à hauteur de 50 % des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés.
Zone UP – secteur UPl		
- Tissu où le caractère urbain est atténué en raison de la forte présence du végétal et la faible lisibilité des îlots. - Discontinuité du bâti sur des parcelles souvent importantes avec de vastes espaces plantés. - Implantations en retraits parfois profonds par rapport à la voie. - Pour l'essentiel il s'agit de constructions spontanées (formes et volumes variés, implantations libres, etc.). - L'emprise au sol du bâti ne dépasse pas 15 % de la parcelle. - Tissu essentiellement localisé à l'extérieur de la rocade.	- Promouvoir et conserver le principe global de discontinuité et gérer l'interface notamment avec les espaces naturels avoisinants (lisières). - Organiser les constructions de façon à préserver la végétation existante. - Aménager des voies de dessertes en complément du maillage des voies existantes. - Proposer des circulations douces reliant les centres et les espaces naturels. - Adapter le traitement des espaces libres avec le paysage environnant.	-Principe d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 4 m minimum. - Hauteur maximum de R+1. - Emprise au sol moyenne de l'ordre de 8 % (pouvant varier entre 2 % et 15 %). Par ailleurs, des tailles minimum de parcelles peuvent être identifiées pour préserver les caractéristiques paysagères de ces secteurs.
Zone UE		
- Bâti inégal dans ses formes et dans ses volumes, à caractère discontinu (alternance de bâtiments, parkings, aires de manutention et espaces plantés, etc.). - Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres (diversité des échelles, des traitements, etc.). - Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.	- Accompagner l'évolution de ces zones en gérant l'équilibre entre qualité urbaine et épanouissement des activités présentes et futures. - Promouvoir une qualité urbaine spécifique aux zones d'activités (traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres, intégration des aires de stationnement et de manutention, qualité des clôtures, etc.). - Maintenir une gamme de sites d'activités diversifiée à travers le traitement qualitatif des espaces.	- Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment). - Hauteur des constructions limitée à 15 m. - Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales. - Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes. - Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques.

Zones 1AU - secteur 1AU/UE et zones 2AU - secteur 2AUm

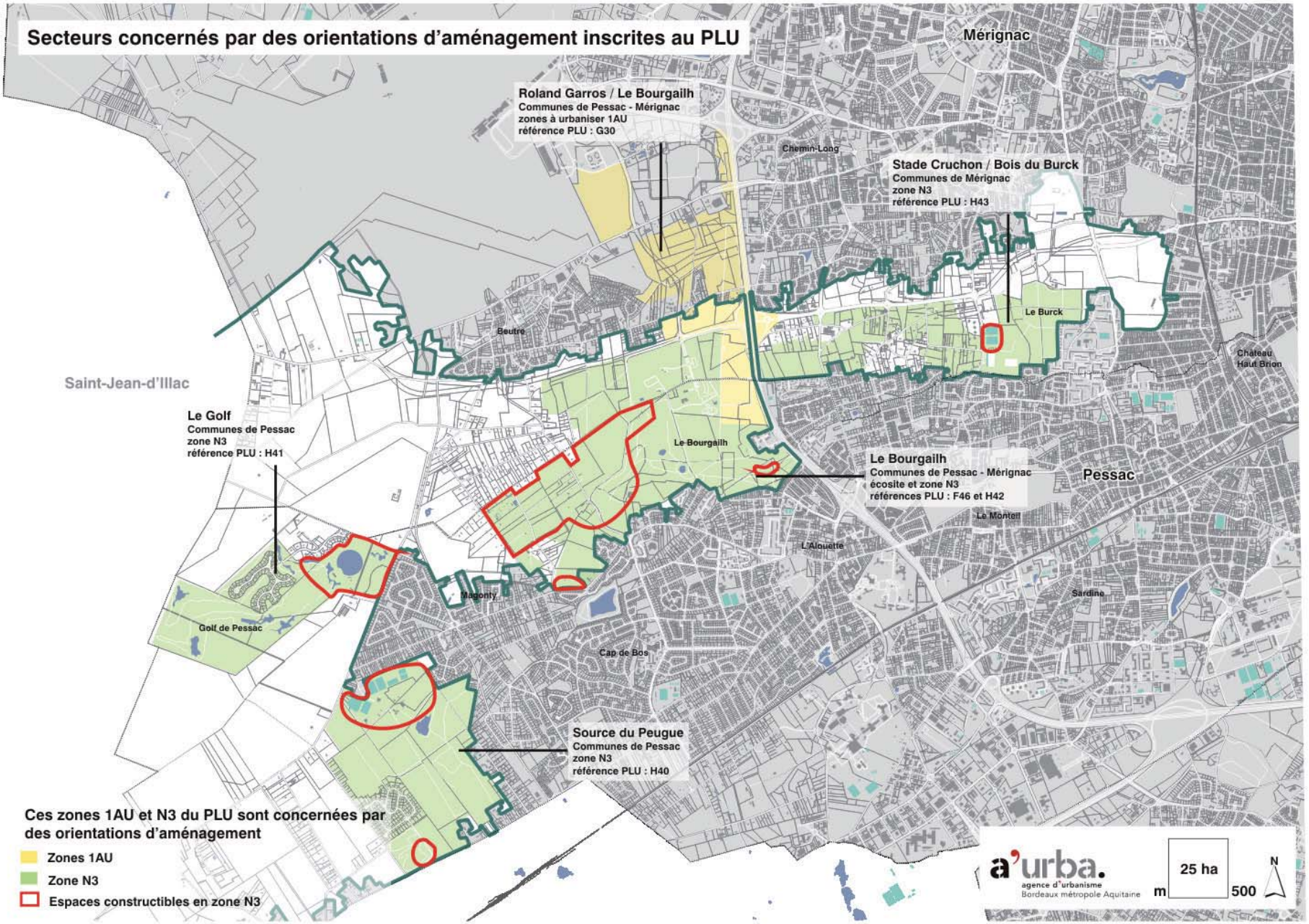


Zone 1AU - secteur 1AU/UE Zone 2AU - secteur 2AUm

Zone AU		
Caractéristiques du secteur	***Objectifs recherchés***	***Principes réglementaires***
Secteur 1AU/UE		
- Espaces non bâtis (ou ponctuellement selon des formes très éparses qui ne constituent pas un tissu urbain cohérent et organisé). - Zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous conditions à court ou moyen terme.	- Secteur économique à urbaniser, constructible sous condition à court ou moyen terme - Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles. - Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords.	- Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc.) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs. - Principe de préservation des composantes paysagères en lisière des espaces naturels majeurs (marges de recul, emprise du bâti etc.) sur les secteurs 1AU+/U.
Secteur 2AUm		
Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.	- Secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme - Anticiper les conditions d'accueil d'une urbanisation future à long terme.	- Principe d'inconstructibilité (possibilité de gestion de l'habitat existant dans des limites strictes, réhabilitation et extension mesurée). - Ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

©IGN

©IGN


Secteurs concernés par des orientations d'aménagement inscrites au PLU
Mérignac
Roland Garros / Le Bourgailh
Communes de Pessac - Mérignac
zones à urbaniser 1AU
référence PLU : G30
Chemin-Long
Stade Cruchon / Bois du Burck
Communes de Mérignac
zone N3
référence PLU : H43
Le Burck
Beutre
Château Haut Brion
Saint-Jean-d'Illac
Le Golf
Communes de Pessac
zone N3
référence PLU : H41
Le Bourgailh
Le Bourgailh
Communes de Pessac - Mérignac
écosite et zone N3
références PLU : F46 et H42
Pessac
Le Montell
L'Alouette
Magonty
Sardine
Golf de Pessac
Cap de Bos
Source du Peugue
Communes de Pessac
zone N3
référence PLU : H40
Ces zones 1AU et N3 du PLU sont concernées par des orientations d'aménagement
Zones 1AU
Zone N3
Espaces constructibles en zone N3
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
m
25 ha
500
N

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement inscrites au PLU

L'article L123-1 du code de l'urbanisme stipule, en son troisième alinéa, que les PLU «peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement. Par contre, les orientations d'aménagement peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Sur la base des résultats d'études préalables et de réflexions pré-opérationnelles validés par les maires et les instances communautaires, les orientations d'aménagement traduisent les intentions communales et communautaires et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet.

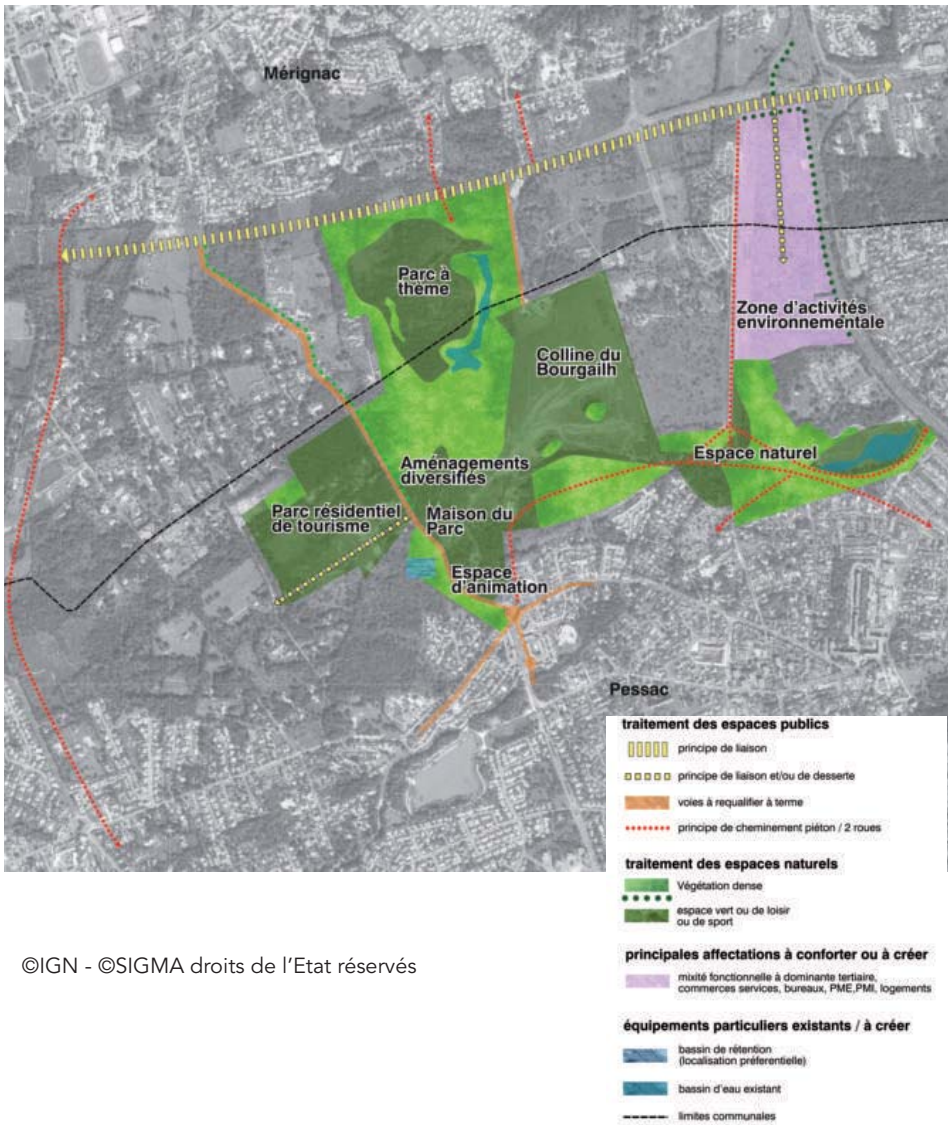
Les orientations d'aménagement sur les zones de sites de projet sont présentées autour des grandes politiques communautaires :
- les sites des centres-villes et de centralité,
- les sites à restructurer et de renouvellement urbain,
- les quartiers de gare,
- les sites d'intérêt métropolitain,
- les sites d'extension urbaine,
- les écosites et grands parcs urbains.

Caractéristique du site	*Commune(s)*	*Lieu-dit*	*Emprise au sol constructible*	*Référence dans le PLU*
Ecosite	*Pessac et Mérignac*	*Le Bourgailh*	*55 000m²*	*F 46*

L'orientation d'aménagement :

Le site du Bourgailh devra faire l'objet d'un aménagement naturel pour en faire un éco-site remarquable métropolitain, de loisirs et de découverte. Il devra constituer un véritable espace d'attraction et de divertissement en proposant des aménagements ludiques à travers une mise en scène des éléments naturels. Préserver au maximum la couverture végétale du site naturel par l'aménagement des boisements existants devra former partie des actions à mener. L'Espace Nature, espace d'animation et d'évènements ouvert librement au public, sera traité comme un véritable espace de transition et de liaison entre les équipements verts et les zones urbanisées périphériques. Il doit jouer un rôle d'intégration des équipements urbains et de continuité avec les sites naturels environnants

©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés



©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

Référence : Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Caractéristique du site	*Commune(s)*	*Lieu-dit*	*Emprise au sol constructible*	
Zone à urbaniser 1AU	*Pessac et Mérignac*	*Roland Garros / Bourgailh*	*100 hectares*	

L'orientation d'aménagement :

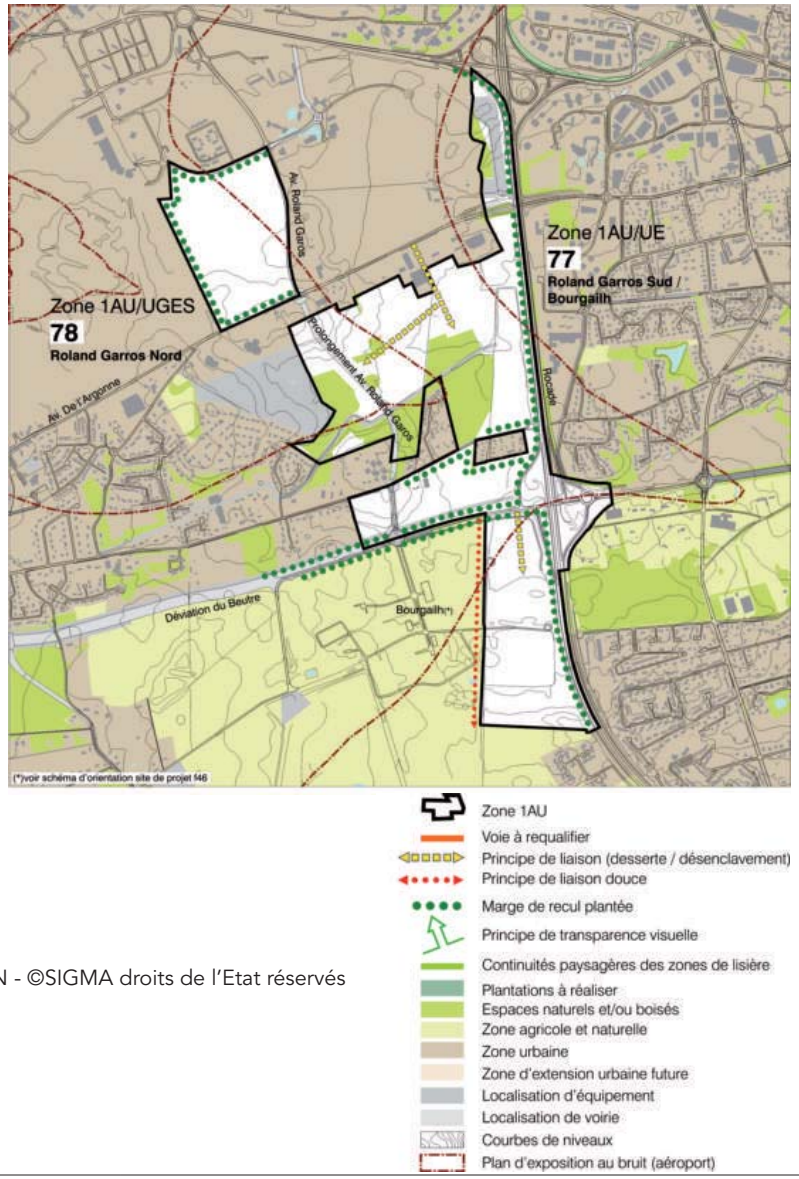
Les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins moyen terme et sont constructibles sous condition d'aménagement et d'équipement, présentées ci-après.

Sur le site de Roland Garros Sud (77), les orientations d'aménagement préconisent :
• Création d'un écran paysager tout au long de la rocade, en limite séparative avec les zones résidentielles existantes et en frange du bassin d'étalement.
• Principe de maillage et possibilité de création des voies d'accès à la zone, à partir des voies existantes et structurantes.
• Prise en considération des contraintes environnementales conformément aux études à mener dans le cadre de l'article L 111.1.4.
• La taille minimale pour engager une opération est fixée à 5 ha.

Sur le site de Roland Garros Nord (78), les orientations d'aménagement prévoient :
• Ecran paysager en bordure de voies et en limite séparative avec l'aéroport, sans que cela empêche la création de voies de desserte raccordées aux voies existantes (y compris avec la plate-forme aéroportuaire).
• La taille minimale pour engager une opération est fixée à 3 ha.

©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

Référence : Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux

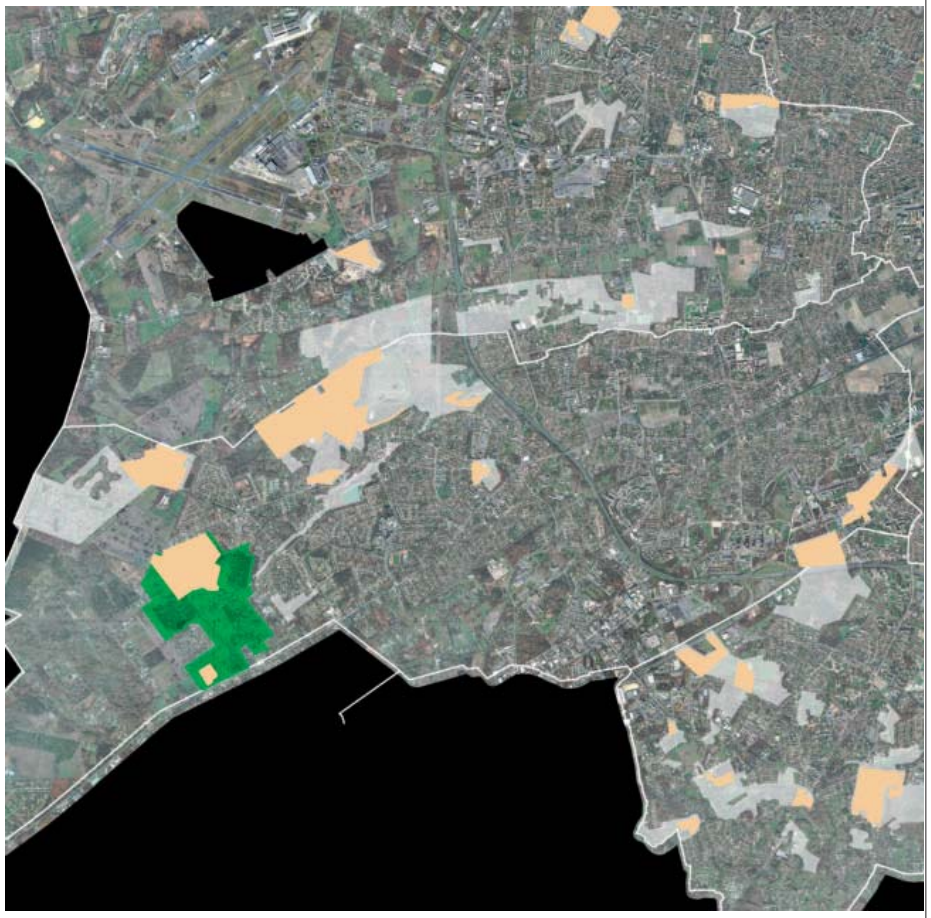


©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

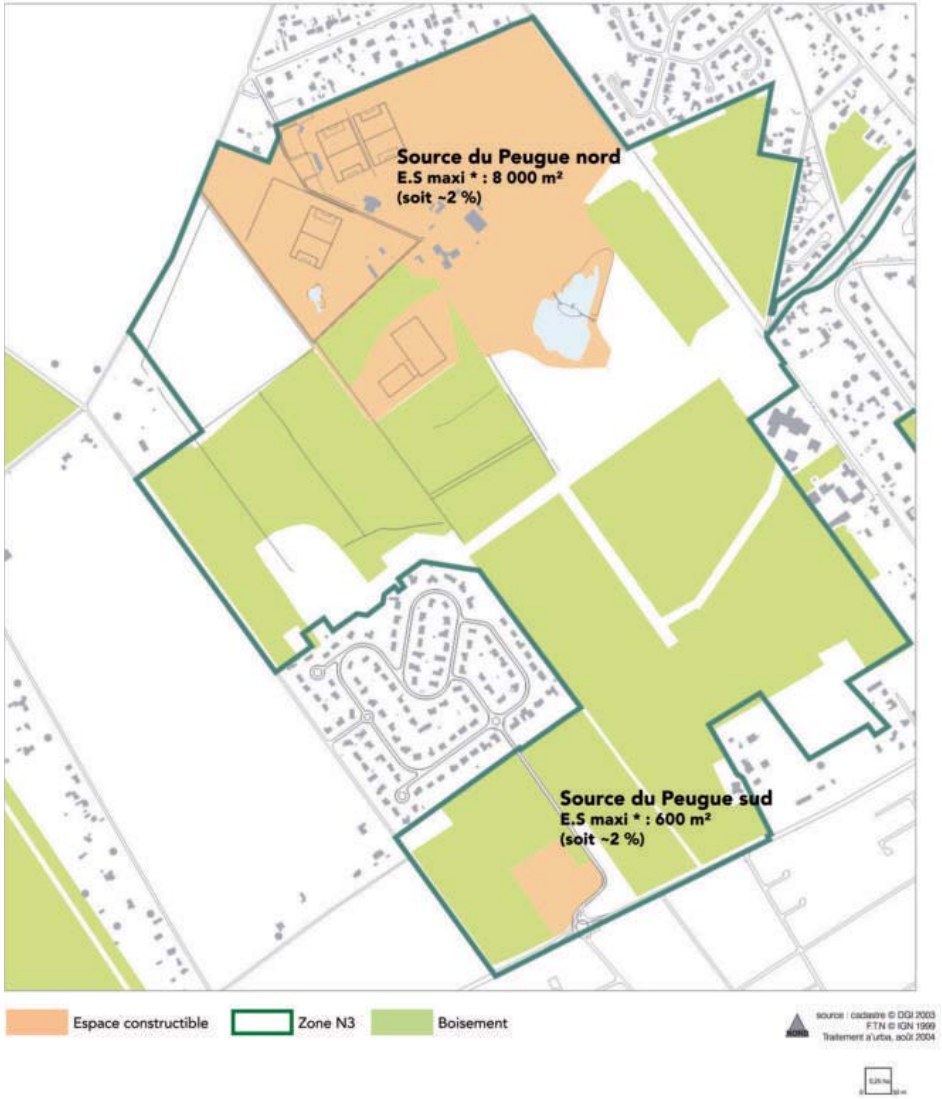
Caractéristique du site	*Commune(s)*	*Lieu-dit*	*Emprise au sol constructible*	*Référence dans le PLU*
Zone naturelle (N3)	*Pessac*	*Source du Peugue*	*8 600 m²*	*H 40*

L'orientation d'aménagement :

Dans le cadre de la valorisation du site, la municipalité envisage la réalisation d'équipements publics nécessaires à la gestion et à l'animation du bois des sources du Peugue, du centre sportif et du centre de loisirs, afin de renforcer sa vocation.
Le secteur «Source du Peugue» se trouve à proximité d'une route express classée à grande circulation, et à ce titre, l'aménagement de ce secteur doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville.



©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés



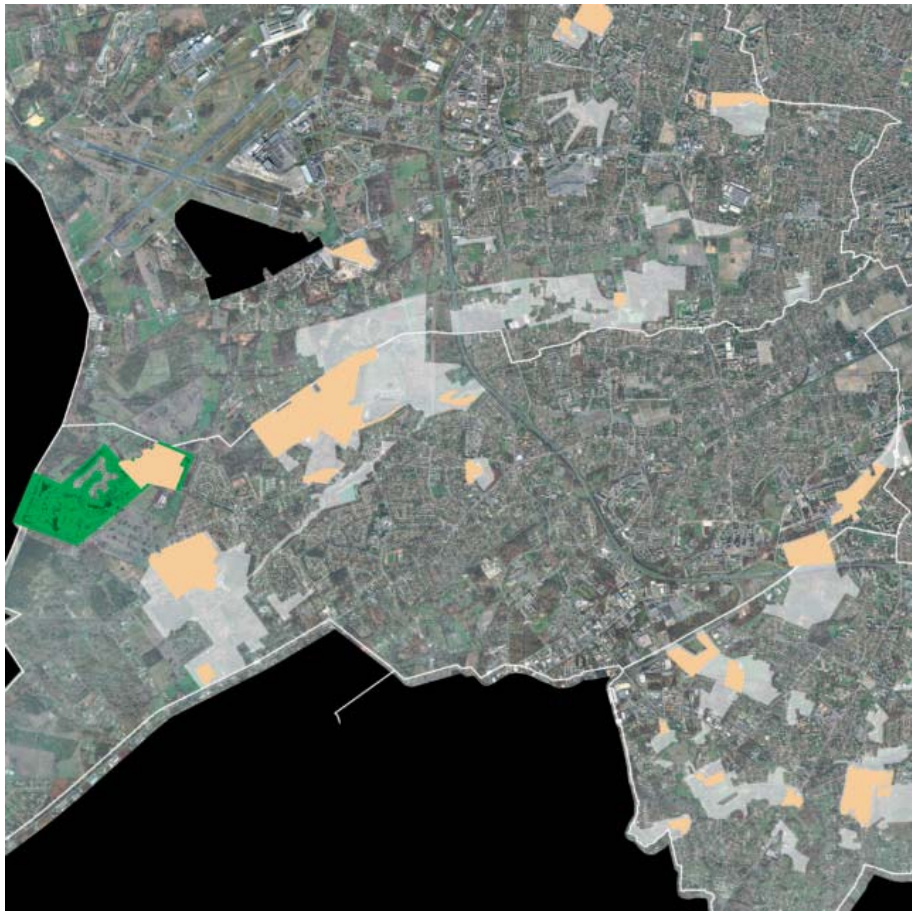
©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

Référence : Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Caractéristique du site	*Commune(s)*	*Lieu-dit*	*Emprise au sol constructible*	*Référence dans le PLU*
Zone naturelle (N3)	*Pessac*	*Le Golf*	*6 000 m²*	*H 41*

L'orientation d'aménagement :

Dans le cadre de la gestion du site, la collectivité préserve la possibilité de réaliser des équipements nécessaires à la gestion et à l'animation du golf de Pessac afin de renforcer sa vocation.



©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

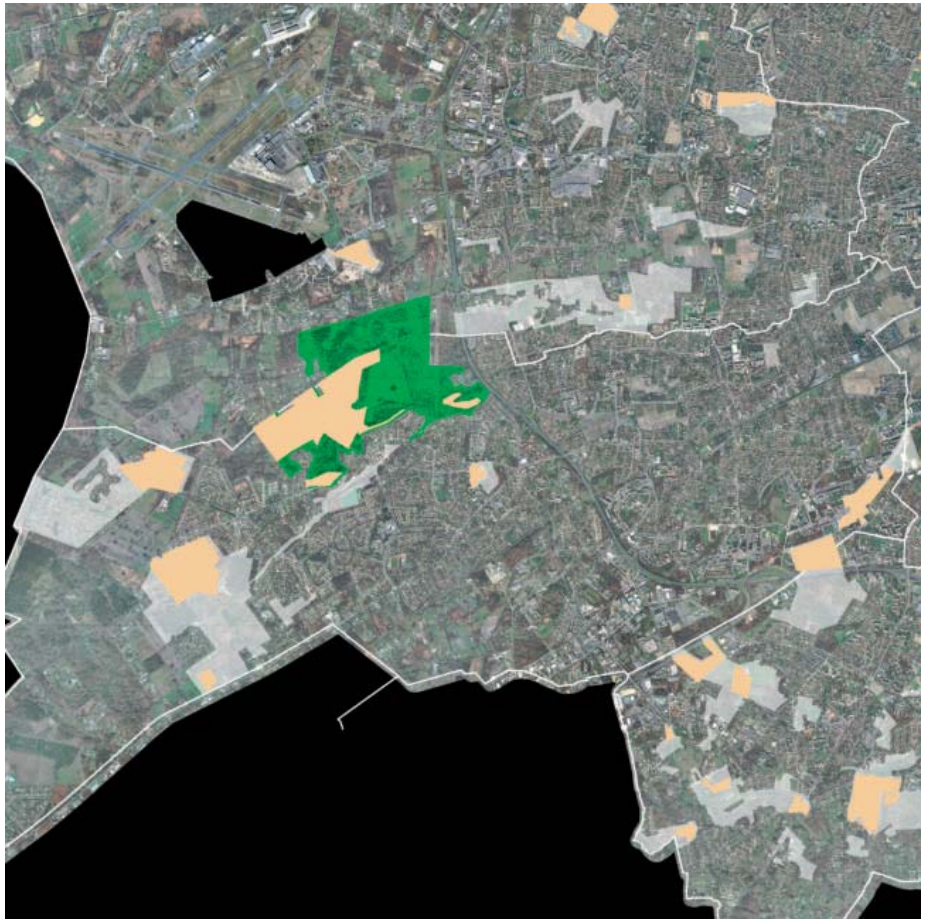
©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

Référence : Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Caractéristique du site	*Commune(s)*	*Lieu-dit*	*Emprise au sol constructible*	*Référence dans le PLU*
Zone naturelle (N3)	*Pessac et Mérignac*	*Le Bourgailh*	*55 000 m²*	*H 42*

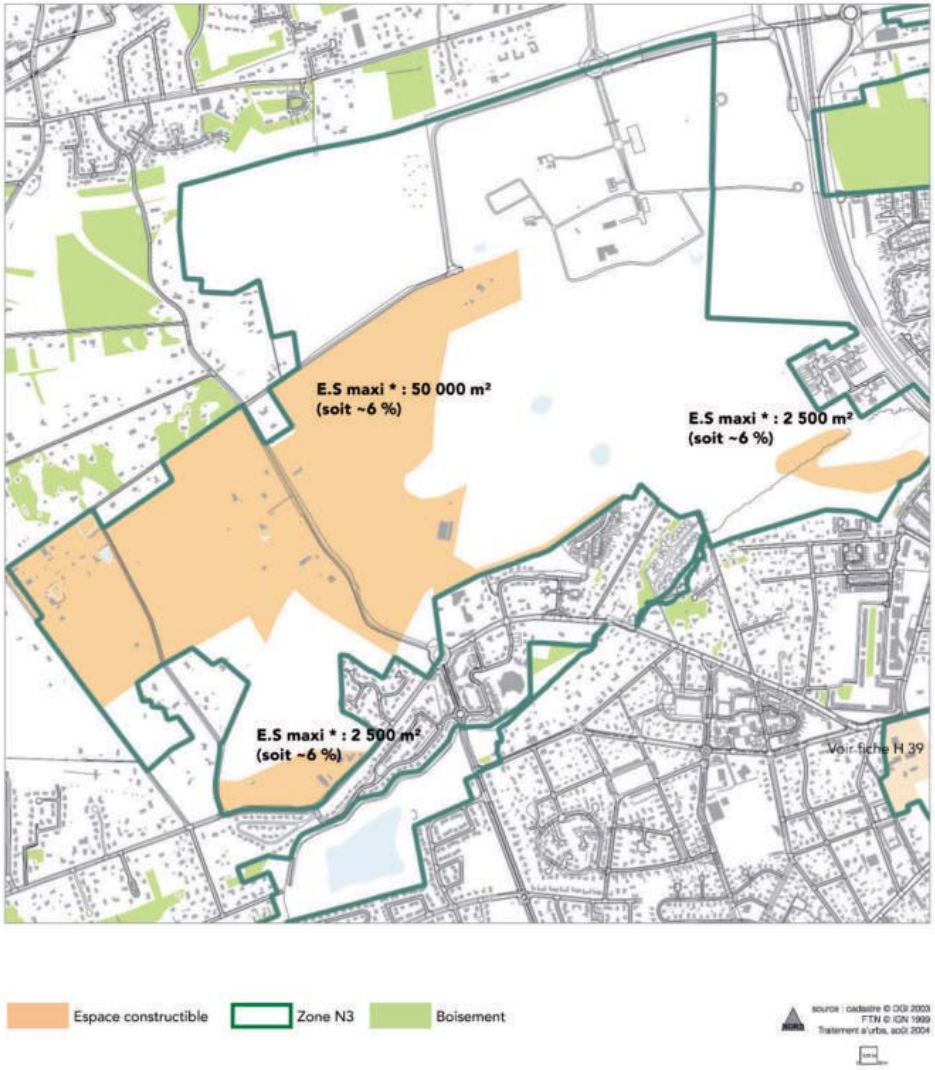
L'orientation d'aménagement :

La municipalité envisage la réalisation d'équipements nécessaires à la gestion et à l'animation du projet d'Ecosite du Bourgailh.



©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

Référence : Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux

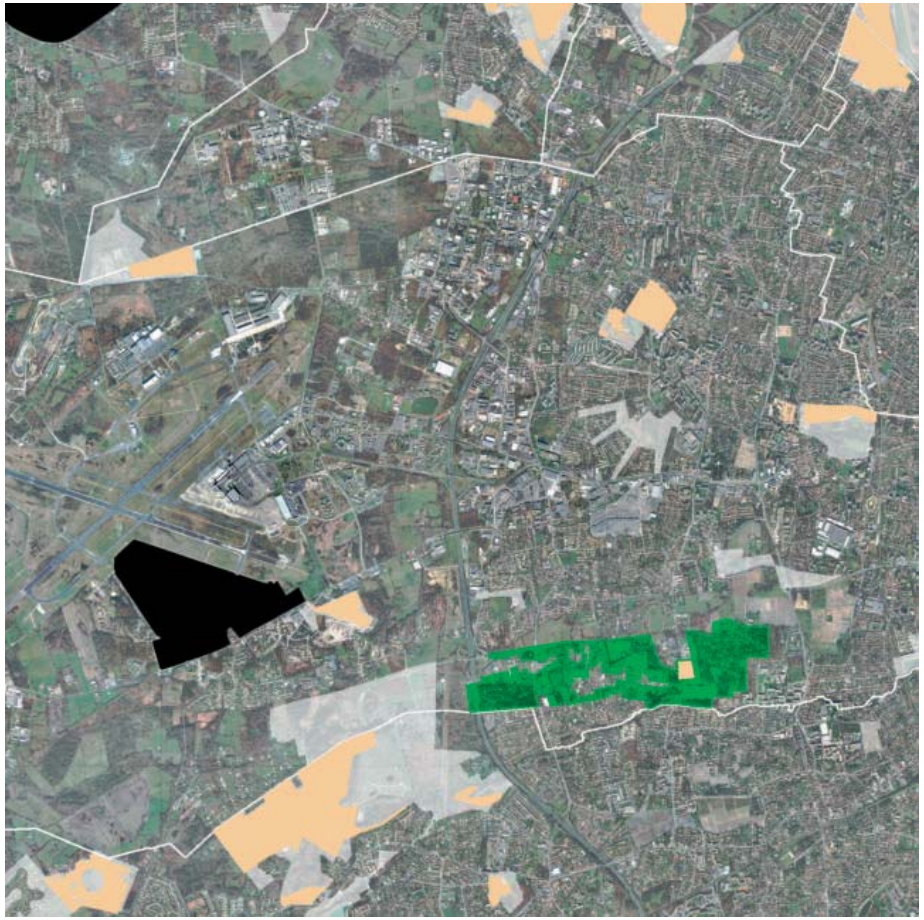


©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

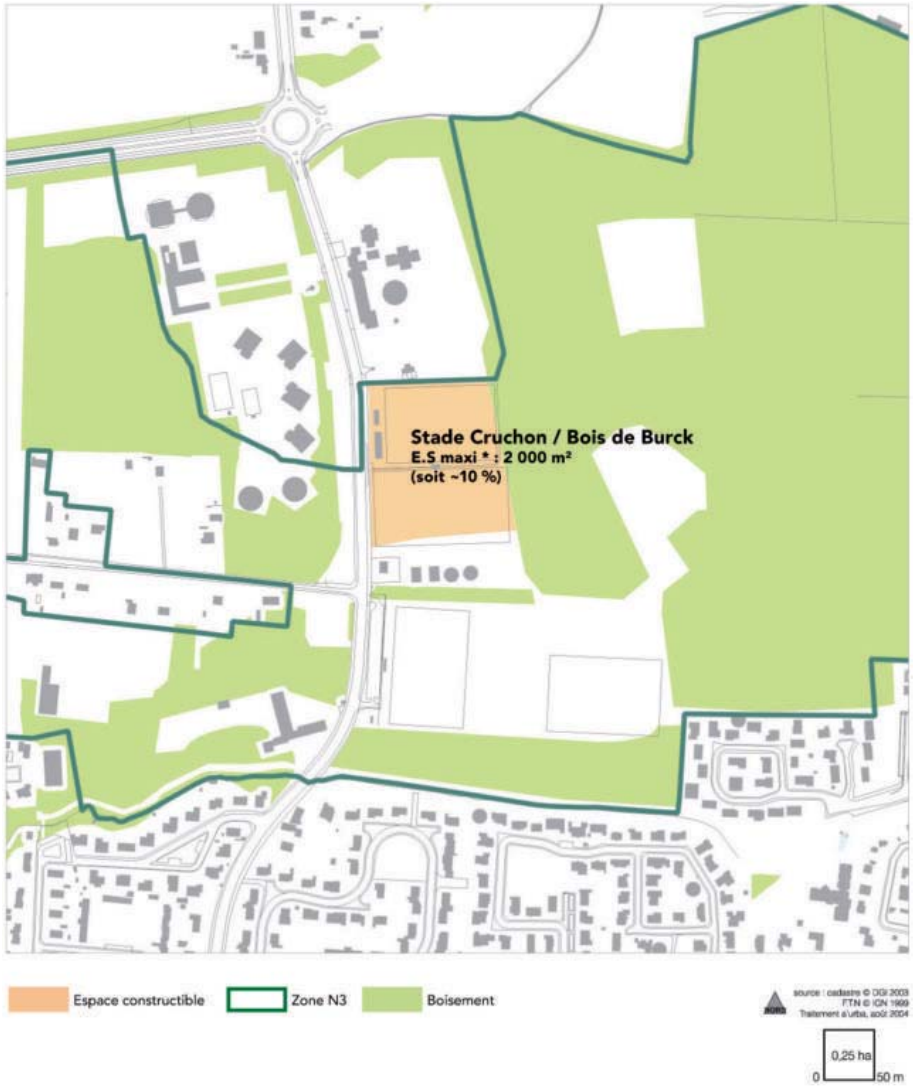
Caractéristique du site	***Commune(s)***	***Lieu-dit***	***Emprise au sol constructible***	***Référence dans le PLU***
Zone naturelle (N3)	***Mérignac***	***Stade Cruchon / Bois du Burck***	***2 000 m²***	***H 43***

L'orientation d'aménagement :

Extension éventuelle des locaux sportifs.



©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés



Référence : Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux

©IGN - ©SIGMA droits de l'Etat réservés

2.2.3. Les limites du PLU en terme de protection

Le PLU apparaît donc comme un prolongement de la volonté de préservation affichée par le Schéma Directeur. Dans le détail, le PLU offre des outils particulièrement fins pour accompagner au mieux l'application du droit des sols dans une optique de préservation et de valorisation. Que ce soient le zonage, le règlement associé ou les orientations d'aménagement, l'ensemble des dispositions portées par le PLU cristalisent cette démarche de maîtrise du phénomène urbain au sein et sur les franges de la coulée verte.

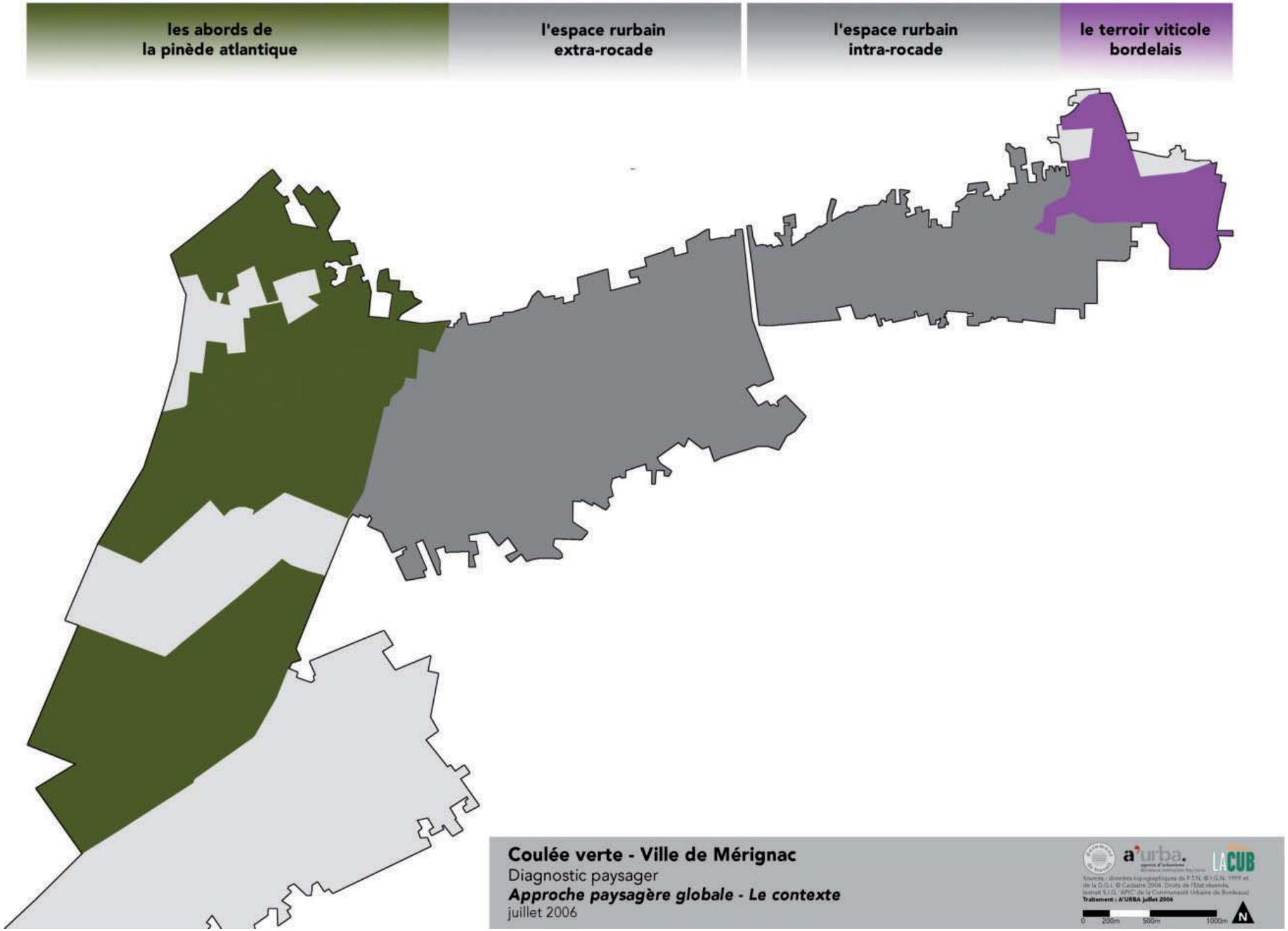
Toutefois, malgré ces démarches qui témoignent d'une volonté de préservation de la coulée verte, le SDAU et le PLU apparaissent insuffisants pour garantir la pérennité de cette entitée naturelle. Au-delà des aspects urbanistiques relevant directement du champ de ces documents, les logiques spéculatives et le déclin de l'activité agricole sont aussi des signes qui soulignent l'impuissance des seuls documents d'urbanisme à garantir un bon niveau de préservation.

Dès lors, des démarches complémentaires et des outils adaptés au contexte local apparaissent indispensables pour relayer efficacement les dispositions protectrices affichées par les documents d'urbanisme. La question de la maîtrise foncière devient prégnante car elle apparaît comme un préalable nécessaire à l'application d'une démarche de valorisation et de pérennisation de ces grands espaces naturels ou agricoles.

Toutefois la mise en oeuvre d'une démarche foncière adaptée, pouvant servir à l'épanouissement d'activités agricoles ou compatibles avec la préservation des espaces naturels, passe nécessairement par une connaissance fine des composantes identitaires et des mécanismes de mutation en oeuvre sur le territoire de la coulée verte.

3- Les composantes identitaires et les enjeux de la coulée verte

3.1. L'approche paysagère globale



3.1.1. Du terroir viticole à la pinède atlantique

La coulée verte de Mérignac représente un trait d'union entre les paysages viticoles des graves Pessac-Léognan (sud-ouest de l'agglomération bordelaise) et la pinède atlantique caractéristique du plateau sableux landais (ouest du territoire girondin).
A l'échelle de la coulée verte, ces deux entités paysagères, aussi différentes soient elles, se côtoient sur un territoire bien défini et ne sont distantes que de 7 kilomètres à vol d'oiseau. Véritables portes d'entrée de la coulée verte sur le territoire de Mérignac et de Pessac, elles sont ainsi révélatrices de sa richesse paysagère et de sa position stratégique dans le territoire bordelais.

Entre les entités paysagères viticoles et forestières, la coulée verte est un espace rural subissant les pressions urbaines des zones résidentielles et économiques situées en périphérie, ceci depuis plusieurs dizaines d'années. Il en résulte un paysage complexe issu de la combinaison et de l'imbrication d'unités paysagères variées, directement issues des usages de ce territoire «rurbain» en pleine mutation.
Cet entre-deux situé à mi-chemin entre le rural et l'urbain est scindé en deux entités distinctes implantées de part et d'autre de la rocade.

Le territoire viticole bordelais

Le domaine de Chêne Vert, implanté au coeur de la commune de Mérignac

Situés aux portes de la coulée verte, dans le secteur intra-rocade, les domaines viticoles de Chêne Vert, de Luchey-Halde et de Pique-Caillou constituent un paysage véritablement emblématique pour la commune de Mérignac, et plus largement pour l'agglomération bordelaise. Leur position stratégique et exceptionnelle, au coeur d'un paysage urbain, représente un véritable atout pour les tissus pavillonnaires environnants. Les vignes et boisements associés aménagent des espaces de respiration caractérisés par des vues ouvertes et de larges perspectives qui apportent une forte plus-value au contexte urbain relativement dense.

L'espace rurbain intra-rocade

Prairie enclavée dans le tissu pavillonnaire diffus du secteur des Garies

En secteur intra-rocade, le paysage est caractérisé par des prairies humides enclavées dans un tissu pavillonnaire diffus. Du fait du caractère peu dense de cette forme urbaine, l'identité rurale a su perdurer ponctuellement, ceci en dépit du contexte fortement urbain (à quelques kilomètres du centre Mérignacais) et du trafic quotidien qui anime la récente VDO.

L'espace rurbain extra-rocade

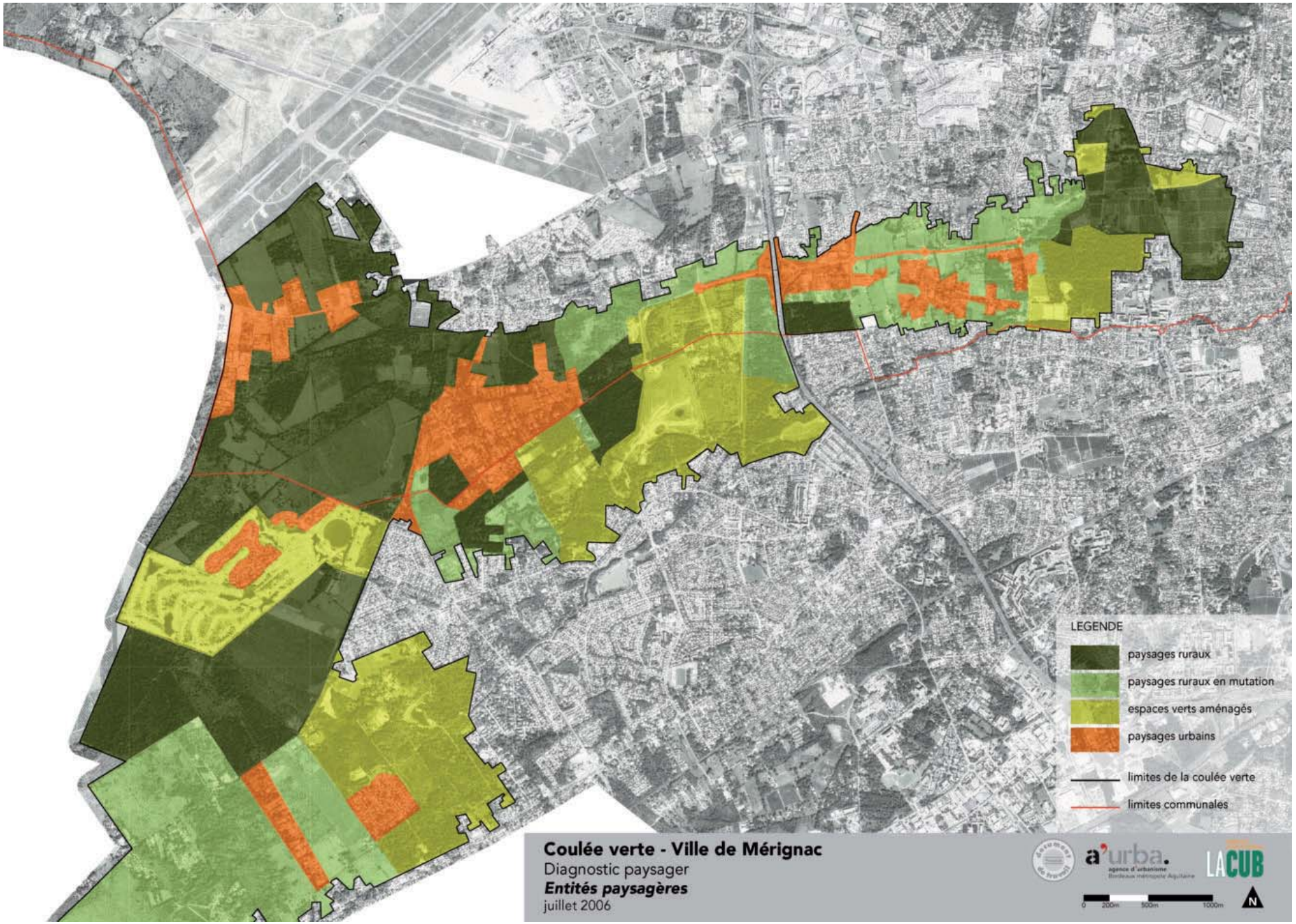
Vaste pâturage encadré par des boisements de résideux

En secteur extra-rocade, la coulée verte prend d'avantage d'épaisseur : les espaces ruraux se composent de zones de pâtures sèches et semi-humides, de boisements de feuillus et de conifères. Le secteur de Courtillas témoigne néanmoins de la pression urbaine proche. L'urbanisation s'y diffuse également sous forme d'habitat pavillonnaire, consommant peu à peu les espaces agricoles.

Les abords de la pinède atlantique

Forêt de résineux annonçant la proche pinède atlantique (extrémité ouest de la coulée verte)

A l'extrémité Ouest de la commune, en secteur extra-rocade, les paysages agricoles et sylvicoles encadrent la coulée verte et annoncent la fin de l'agglomération bordelaise. Secteur composé de boisements, de prairies et de terres cultivées, cette entité paysagère constitue un point de repère géographique évocateur du proche plateau landais.


LEGENDE
paysages ruraux
paysages ruraux en mutation
espaces verts aménagés
paysages urbains
limites de la coulée verte
limites communales
Coulée verte - Ville de Mérignac
Diagnostic paysager
Entités paysagères
juillet 2006
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
LACUB
0 200m 500m 1000m
N

3.1.2. Les grands traits du paysage

Les différentes entités paysagères, depuis les espaces ruraux jusqu'aux espaces urbains traduisent les dynamiques paysagères de la coulée verte. Quatre entités se distinguent, révélant ainsi les évolutions vers une vocation urbaine de plus en plus prononcée.

Les paysages ruraux

Indicateurs visuels de l'état de l'activité agricole et sylvicole du territoire, les paysages ruraux occupent une part importante de la coulée verte essentiellement dans le secteur extra-rocade.
Sur ce secteur, le nom des chemins de la Poudrière, de Sabatey, de la passe de Berganton évoquent cette identité rurale si proche des paysages urbains mérignacais.

Les paysages ruraux en mutation

Paysages de transition entre rural et urbain, ces espaces en mutation rappellent la proximité de la ville et illustrent les phénomènes de mitage et d'étalement urbain caractéristiques des secteurs péri-urbains. Les paysages ruraux agissent comme de véritables révélateurs de la pression urbaine et interrogent sur la pérennité des espaces rurbains.

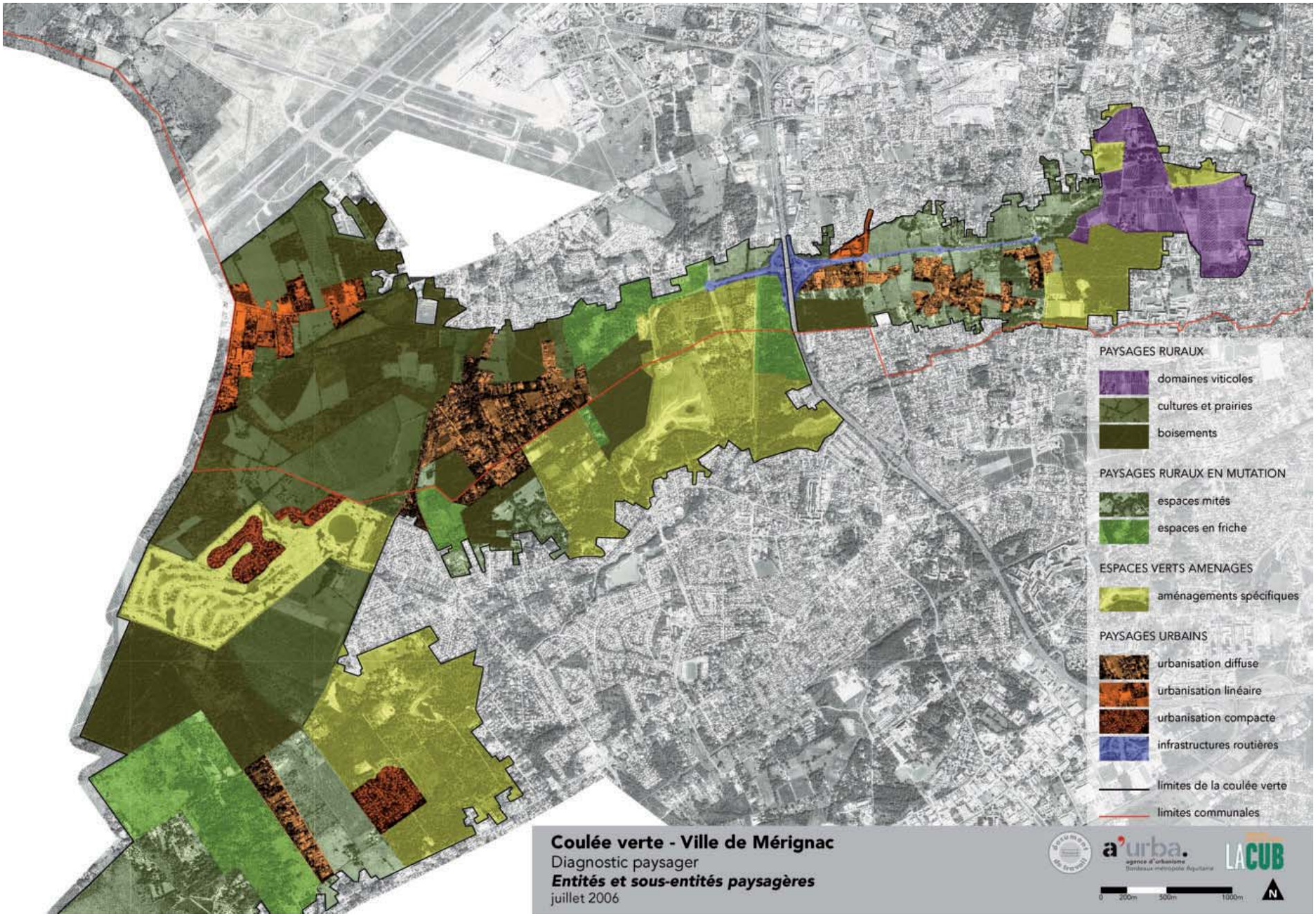
Les espaces verts aménagés

Activités de loisirs et de plein air, équipements collectifs, etc. ce type d'espaces garantit une certaine stabilité du paysage dû à leur structure et à leur statut foncier (vastes réserves foncières publiques). Leur intégration dans le paysage de la coulée verte est facilitée par la présence d'un patrimoine arboré important.

Les paysages urbains

Ces paysages sont présents sous plusieurs formes et sont l'aboutissement des phénomènes de pression urbaine dont fait l'objet la coulée verte. Densité urbaine et intégration paysagère vont de paire et définissent trois formes urbaines dominantes : diffuse, linéaire et compacte.

3.2. Les entités paysagères et leurs sensibilités



3.2.1. L'identification de la coulée verte au travers de ses différents paysages

3.2.1.1. Les espaces ruraux

Les domaines viticoles

Le paysage viticole, composé des domaines de Chêne Vert, de Luchey-Halde et de Pique-Caillou, s'insère dans un contexte urbain et dessine une trame régulière d'espaces ouverts, alternés de boisements denses composés essentiellement de chênes.
Ces boisements constituent un arrière plan de qualité aux quelques constructions (habitations, chais, etc.) regroupées sur chaque domaine, permettant ainsi leur intégration dans ce paysage caractérisé par sa régularité et l'absence de relief.

Une végétation de parc complète le cadre végétal qui accompagne les demeures. Les ports remarquables de certains cèdres, magnolias et platanes séculaires se distinguent nettement et participent à la qualité de ces sites emblématiques.
Les paysages viticoles représentent un intérêt historique et culturel essentiel qu'il convient de préserver de la pression urbaine. **L'enjeu de leur mise en valeur passe notamment par la multiplication des points de vue, particulièrement depuis les axes de circulation principaux, et la conservation des éléments patrimoniaux (bâti traditionnel, sujets arborés remarquables).**

Les arbres de parc et le petit patrimoine bâti ponctuent le paysage du domaine de Pique-Cailloux
Les boisements du domaine de Chêne-Vert encadrent le château.

Les cultures et prairies

De vastes parcelles alternent cultures annuelles (maïs, etc.) et prairies semi-humides pâturées (vaches), entrecoupées d'épaisses haies bocagères composées d'arbres de petit développement (aubépines, prunelliers, robiniers). Des bosquets ponctuent le paysage : châtaigniers, chênes pédonculés, pins maritimes, etc.
La typologie d'habitat traditionnel correspondant à des corps de ferme dispersés sur le territoire agricole, implantés en retrait de routes étroites bordées de fossés. Cette typologie est relativement bien conservée et ne semble pas subir de pression urbaine particulièrement forte.

Pour le promeneur averti, quelques parcelles de taillis en friche laissent présager de la déprise agricole et des pressions urbaines proches. Cependant, les structures paysagères demeurent lisibles et renvoient une image valorisante du site. **L'enjeu de ce type de paysage est bien le maintien de l'agriculture face à l'urbanisation qui détermine directement la préservation de ces espaces sensibles.**

Les vastes parcelles de cultures annuelles / les prairies fauchées / les pâtures.
Les bovins sont un moyen de lutte active contre les phénomènes d'enfrichement qui conduisent à la fermeture des paysages ruraux

Les boisements

Il s'agit essentiellement de peuplements monospécifiques de résineux (pins maritimes) destinés à l'exploitation. D'autres boisements mixtes (composés de feuillus et de conifères) associent pins maritimes, pins parasols, châtaigniers, chênes tauzins, chênes pédonculés, chênes verts, etc.
En sous-bois, les arbousiers, la bourdaine, la bruyère arborescente complètent cette palette végétale endémique. Quelques clairières naturelles aménagent des espaces lumineux qui ont permis l'implantation d'espèces pionnières telles que les bouleaux verruqueux.
En traversant ces espaces, le promeneur ou l'automobiliste découvre un parcours constitué d'ambiances variées : alternance de lisières végétales laissant filtrer le regard à travers les troncs lisses des forêts de résineux, lisières végétales riches et compactes des boisements mixtes, clairières.
Au-delà de l'intérêt écologique et botanique, ce type d'espace demeure véritablement emblématique de l'ouest bordelais, et plus largement du territoire girondin. **Le maintien de l'activité sylvicole apparaît comme le moyen idéal de préservation et de conservation de ces espaces. Néanmoins la fréquentation de ces sites par le public peut participer à la lutte contre la fermeture du paysage en introduisant une fonction de loisir déterminante pour le maintien des territoires à vocation agricole en secteur péri-urbain**.

Exploitations de bois dans le secteur de Courtillas / boisements monospecifiques (pins, chênes) à l'ouest du secteur de Beutre

3.2.1.2. Les espaces ruraux en mutations

Les espaces ruraux mités

Essentiellement situés dans la partie intra-rocade de la coulée verte, ces espaces à vocation agricole implantés le long des franges urbaines connaissent depuis plusieurs dizaines d'années le phénomène d'étalement urbain. Il en résulte un paysage en mutation caractérisé par une alternance de :
- parcelles qui sont visiblement exploitées (prairies pâturées, fauchées),
- parcelles délaissées (prairies et taillis colonisés par une végétation de friche),
- vastes parcelles (2000 à 3000m²) occupées par des habitations récentes implantées en recul de voirie.

L'ensemble reste assimilable à un paysage rural, étant donnée la faible densité bâtie et la prédominance d'espaces «naturels» : persistance des haies bocagères, des peuplements de chênes, caractère rural des routes bordées de fossés.
La conservation des arbres isolés et des bosquets est indispensable au maintien du caractère rural de ces espaces, notamment sur les terrains bâtis. En effet, il permet d'atténuer les impacts négatifs de la banalisation architecturale qui caractérise le phénomène de mitage.
Pour ce qui est des espaces non bâtis, la relance de l'activité agricole permettra de limiter l'enfrichement et la fermeture des paysages.

Paysage rural mité par les quartiers d'habitat pavillonnaire / Parcelle enclavée en cours d'enfrichement (secteur sud des Garies)

Les espaces ruraux en friche

Ces espaces agricoles en perte de vitesse sont présents sous plusieurs formes correspondant aux différentes étapes de la colonisation de la végétation en milieu rural (c'est à dire anthropiques) progressivement délaissés.
Nous distinguons les prairies humides ou semi-humides en friche, les taillis en friche et les boisements clairsemés ou enfrichés. Ces terrains sont caractérisés par l'implantation de végétaux vivaces pionniers de type ronce (genre Rubus), raisin d'Amérique (Phytolacca americana), d'arbrisseaux comme l'ajonc d'Europe (Ulex europaeus) et d'arbres tels que le robinier faux acacia (Robinia pseudo-acacia).
A terme, ce type de milieu envahi par la végétation spontanée devient impénétrable et conduit à la fermeture des paysages. Il produit également un impact indésirable sur l'inconscient collectif en entretenant une image négative de la dynamique locale.
Là encore le maintien de l'agriculture apparaît comme le moyen idéal de lutte contre l'enfrichement de ces milieux et de préservation des paysages. L'enjeu est d'autant plus important en limite d'urbanisation, où la proximité des habitations accentue les risques d'abandon des terres (nuisances, pratiques conflictuelles).

Les paysages ruraux en friche sont les indicateurs d'une instabilité préoccupate de l'activité agricole.

Quelques végétaux caractéristiques des terres en friche : raison d'Amérique, ronc»e, ajonc d'Europe, Bouleau.

3.2.1.3. Les espaces verts aménagés

Les aménagements spécifiques

Vastes emprises d'espaces «naturels» aménagés, ces lieux ont su conserver leur caractère boisé tout en aménageant et en favorisant l'usage public.
Face à l'avancée urbaine, ces espaces " libres " subissent des pressions fortes qu'il convient dés à présent de contenir. **La valorisation fonctionnelle de ces espaces verts et l'amélioration de l'accessibilité depuis les quartiers d'habitat périphériques contribuent au renforcement du statut de ces espaces naturels à vocation publique.**
D'autre part, le traitement des limites en épaisseur contribue à la pérennisation de ces aménagements implantés au coeur de zone résidentielle et économique.
Enfin, la conservation et la valorisation du patrimoine arboré permet de constituer des espaces de transition, à une échelle intermédiaire entre la Ville et les abords de la pinède atlantique.

Omniprésence de l'arbre - parc du Bourgailh / bois du Burck / golf internationnal de Pessac / cimetière intercommunal

3.2.1.4. Les espaces urbains

L'urbanisation diffuse

Implantée sans logique particulière, ce type d'urbanisation se disperse dans l'espace rural depuis un noyau ancien diffus et difficilement identifiable, à l'image du secteur de Courtillas. Il en résulte une imbrication complexe d'habitat individuel et d'emprises agricoles souvent enclavées. Il s'agit d'un paysage peu lisible correspondant à un tissu urbain lâche et peu structuré, hiérarchisé, dans lequel le promeneur connaît des difficultés à s'orienter.
D'autre part, les parcelles d'habitat étant relativement vastes (1500 à 2000 m² en moyenne), de nombreux sujets arborés ont pu être conservés, garantissant ainsi une bonne intégration paysagère au bâti implanté en coeur de parcelle, dans un tissu urbain pourtant relativement récent.
Le risque de ce type d'urbanisation est la consommation progressive des espaces ruraux et la dégradation des paysages en raison notamment de la standardisation architecturale et végétale de ce type de tissus pavillonnaire.
L'appauvrissement qualitatif participe à la banalisation paysagère du territoire. Afin d'en limiter la progression, il convient d'encadrer davantage les conditions d'urbanisation : prise en compte des atouts paysagers, conservation des éléments végétaux remarquables (bosquets, arbres isolés) et du caractère rural des sites (routes étroites bordées de fossés, murets, etc.).

Bâti implanté en retrait de voirie sur une vaste parcelle (Garies) / enclave agricole au coeur du secteur de Courtillas / conservation des arbres sur les parcelles construites le long de la rue Jean de la Fontaine

L'urbanisation linéaire

Directement liée à la présence de grands axes de circulation, ce type d'urbanisation s'est peu à peu implanté le long des routes, constituant une barrière entrecoupée de percées visuelles sur la coulée verte. Il en résulte un paysage banalisé et déconnecté du site, qui n'en permet pas une perception globale. C'est le cas notamment de l'Avenue de l'Argonne, depuis l'embranchement de la déviation de Beutre jusqu'à la limite avec la commune de Saint-Jean d'Illac, où s'étend la zone d'activité de Beauséjour. De plus, le phénomène d'urbanisation initié le long de cet axe de circulation a déclenché une urbanisation secondaire en épaisseur, consommant ainsi peu à peu l'espace agricole situé en arrière plan.
A terme, le risque de ce type d'urbanisation inesthétique est l'absence de perception de la coulée verte et plus largement une image négative de l'entrée dans la commune. **L'enjeu de lisibilité de la coulée verte et de valorisation de son image sur les axes de circulation stratégiques où se développe ce type d'urbanisation continue apparaît incontournable.**

Urbanisation linéaire le long de l'avenue de l'Argonne et percées visuelles en direction de la coulée verte.
Initiation du même phénomène urbain le long de l'avenue du Souvenir (échangeur n° 12)

L'urbanisation «compacte»

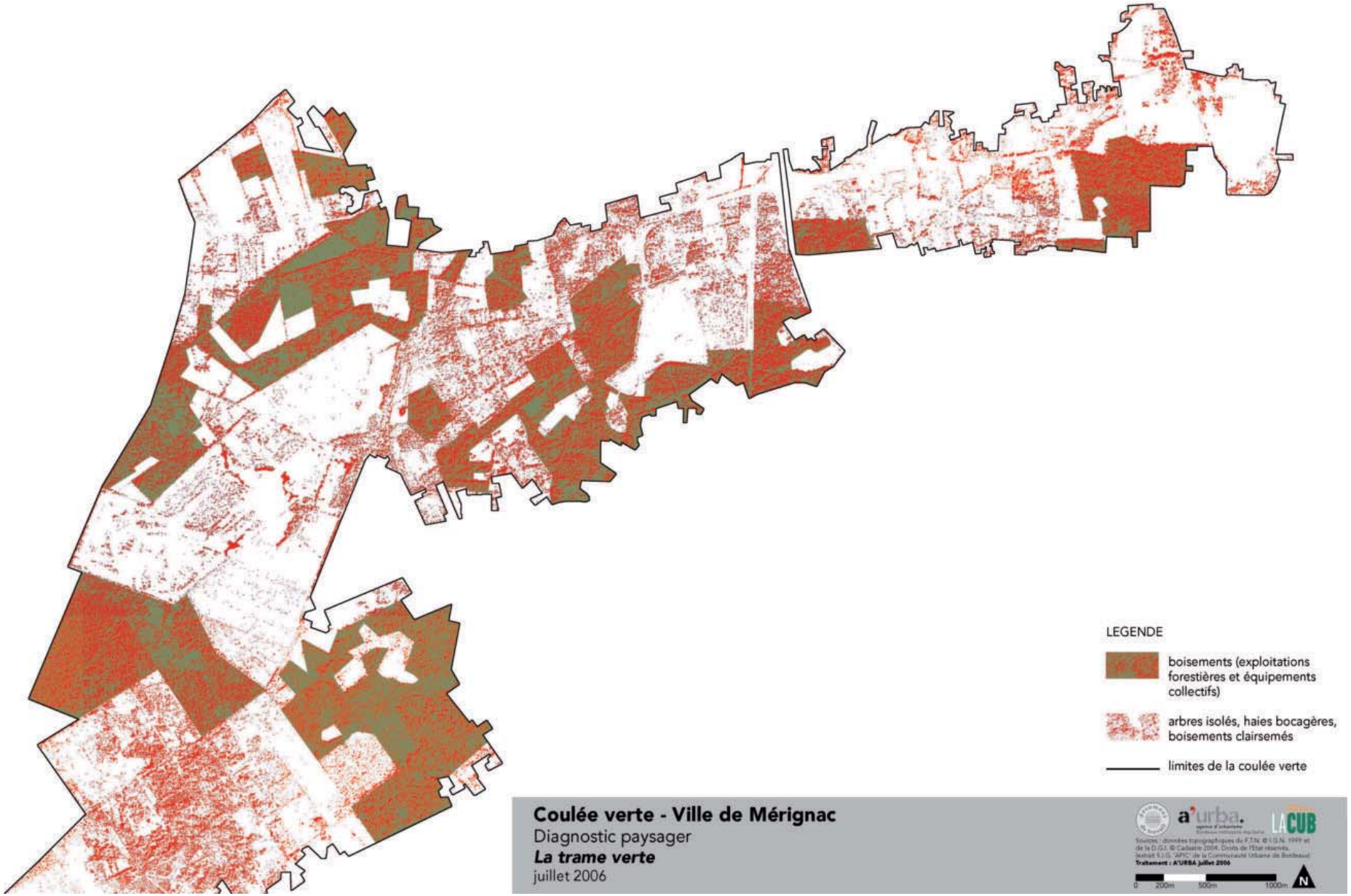
Cette urbanisation correspond à des opérations très localisées telles que le lotissement associé au Golf de Pessac. Le tissu urbain, plus dense que dans le cas d'une urbanisation diffuse (parcelles de 800 à 1500 m²) ne présente pas un patrimoine arboré en lien avec les grands boisements environnants. En effet, la palette végétale des jardins se compose de végétaux moins rustiques, issus des jardins de ville. Associée à une architecture de type pavillonnaire, cette urbanisation résidentielle implantée «en poche» entraîne une mauvaise intégration paysagère et une perte évidente de repères culturels. **Tout comme pour l'urbanisation diffuse, l'enjeu de la valorisation architecturale et paysagère est primordiale. La progression de ce type de tissu urbain doit être évitée, particulièrement en secteur extra-rocade.**

Densité bâtie et banalisation du tissu urbain : architecture et végétation ne participent pas à l'intégration paysagère du quartier au coeur d'un paysage resté rural (golf international de Pessac).

Les infrastructures routières

Les séquences des grandes infrastructures routières traversant la coulée verte composent un paysage routier dont d'emprise et l'impact visuel est important. **Le traitement de ces axes et de leurs abords doit donc être pris en compte de manière à en minimiser l'impact visuel et à en exploiter au maximum l'effet vitrine. En effet, au-delà de leur intégration paysagère, ces axes de circulation majeurs représentent un enjeu certain de mise en valeur de la coulée verte. Il convient donc de les préserver de l'urbanisation linéaire.**

La déviation du Beutre, la VDO, l'échangeur n° 12 de la rocade sont des espaces à caractère urbain qui doivent être intégré au mieux à la coulée verte.


LEGENDE
boisements (exploitations forestières et équipements collectifs)
arbres isolés, haies bocagères, boisements clairsemés
limites de la coulée verte
Coulée verte - Ville de Mérignac
Diagnostic paysager
La trame verte
juillet 2006
a'urba.
LACUB
Sources : données topographiques du F.T.N. © I.G.N. 1999 et de la D.G.I. © Cadastre 2004. Droits de l'Etat réservés.
Voirie: S.I.G. "APIC" de la Communauté Urbaine de Bordeaux
Traitement : A'URBA juillet 2006
0 200m 500m 1000m
N

3.2.2. Les continuités qui renforcent la perception de la coulée verte

La notion de corridor biologique

La coulée verte n'étant pas en situation insulaire, c'est à dire isolée au coeur de l'urbanisation, elle joue le rôle de corridor biologique à l'échelle de l'agglomération en participant activement au maintien des connexions entre espaces verts urbains (squares, parcs) et espaces naturels et agricoles péri-urbains.
La notion de continuité est essentielle car elle garantit la préservation de cet espace indispensable au maintien de la richesse écologique. Aussi la fragmentation progressive des espaces ruraux provoquée par l'avancée de l'urbanisation et les infrastructures telles que la rocade entraînent peu à peu la diminution de la valeur biologique (rôle dans la qualité de l'air, maintien de la biodiversité) et paysagère de la coulée verte.

Boisements et trame bocagère

La trame verte de la coulée verte illustre la notion de continuité végétale. Elle met en évidence la prédominance de l'arbre sur la totalité du territoire à l'exception des zones de culture (annuelles ou permanentes, telles que la vigne), des prairies et d'une partie du site du Bourgailh.
La présence de l'arbre se manifeste sous différentes formes depuis le boisement forestier jusqu'à l'arbre isolé, en passant par la haie bocagère et le bosquet. L'ensemble compose un réseau végétal qui constitue un maillage et renforce la perception de la coulée verte.

Haie bocagère / bosquets de pins / lisière de boisement mixte

C'est depuis les routes que la perception des boisements est mise en évidence à travers une succession d'écrans opaques, de lisières filtrantes et de clairières lumineuses.

Chemin de la Princesse / chemin de Sabatey / rue Charles Péguy / avenue de Beutre

Les chemins et les pistes cyclables

A l'image des haies bocagères, les layons (petits sentiers forestiers) constituent des éléments de continuité dans le paysage de la coulée verte en secteur extra-rocade. Lorsqu'ils sont bordés de crastes (fossés drainants caractéristiques des marais landais) et plantés de chênes, ces chemins d'exploitation sont véritablement emblématiques du plateau forestier des Landes. Ils permettent de mettre en valeur les paysages forestiers et de renforcer l'image de la coulée verte. Certaines routes secondaires du secteur intra-rocade sont également bordées de crastes ce qui leur donne un aspect rural et un attrait esthétique particulier.
Les sentiers piétons, souvent issus des pratiques spatiales spontanées, ainsi que le réseau de pistes cyclables constituent également des continuités et participent pleinement au maintien de l'accessibilité de la coulée verte.

Layon secteur passde de Berganton / chemin piéton face à Tartifume (Pessac /
sentier piéton quartier de Magont (Pessac) / piste cyclable secteur chemin de Sabatey

Crastes secteur passde de Berganton / secteur du Courtillas / cimetière intercommunal

3.2.3. Les discontinuités qui fragilisent la perception de la coulée verte

Le maillage routier

La rocade, la VDO, la déviation de Beutre et les principaux axes de circulation tels que l'avenue de l'Argonne composent un maillage qui sectionne la coulée verte et en perturbe le fonctionnement en terme de flux : déplacement des piétons et des automobiles, mais également libre circulation de la faune.
Outre la pollution, les nuisances visuelles et sonores générées fragilisent l'image de la coulée verte dont la lecture devient moins évidente, moins aisée. L'emprise des voiries souvent conséquente, l'accumulation de murs antibruit, de panneaux publicitaires, de glissières de protection sont autant d'éléments visuels qui renforcent le caractère routier de ces espaces.

La rocade (sortie 12) / la VDO / la future déviation de Beutre / l'avenue de l'Argonne

L'urbanisation

L'étalement urbain sur les franges et le long des voies, associé au mitage des espaces ruraux et des secteurs d'urbanisation diffuse, fragilisent également la perception de la coulée verte. En effet, l'augmentation de la densité se traduit visuellement par un déséquilibre entre les composantes végétales et minérales, faisant ainsi reculer les emprises naturelles.
De manière concrète, l'avancée de l'urbanisation génère des situations d'impasse et des dysfonctionnements des nouveaux tissus constitués. Quant au mitage, il conduit à l'enclavement des espaces ruraux, entraînant ainsi l'abandon des terres et leur enfrichement progressif. La perception et l'accessibilité à la coulée verte sont considérablement affectés par la combinaison de ces deux phénomènes urbains.

L'étalemen,t urbain et les situations d'impasse

Le mitage et l'enclavement des espaces ruraux

3.3. Les lisières et leur sensibilité

3.3.1. Configuration des lisières et lisibilité de la coulée verte

3.3.1.1. Densité végétale et interfaces

L'image de la coulée verte dépend fortement de sa perception depuis l'extérieur et du fait qu'elle soit aisément identifiable par tous. En effet, dans les représentations mentales, le terme de «coulée verte» implique la prédominance du Végétal face à l'Urbain. Les situations de coupure verte, de discontinuité urbaine créent des effets de contrastes visuels qui participent pleinement à la mise en scène de la coulée verte dans la Ville et à la construction de son image.
Ainsi, la qualité du tissu bâti en frange de la coulée verte (proportion végétal/minéral, densité bâtie, présence de l'arbre) est déterminante, particulièrement dans le cas d'un paysage rural mité

Exemple d'intégration paysagère d'un lotissement en lisière de la coulée verte (Allée Adrienne Bolland)

3.3.1.2. Nature et lisibilité des lisières

L'épaisseur de la limite et le fait qu'elle soit franchissable ou non, participe à l'inscription de la coulée verte dans son environnement. Le ruisseau du Peugue joue un rôle de seuil entre le quartier Haut-Noès de Pessac et le bois du Burck. Soulignée par la végétation qui l'accompagne (ripisylve), cette limite est d'autant plus évidente qu'elle est particulièrement lisible, et qu'elle est le support d'une circulation douce.

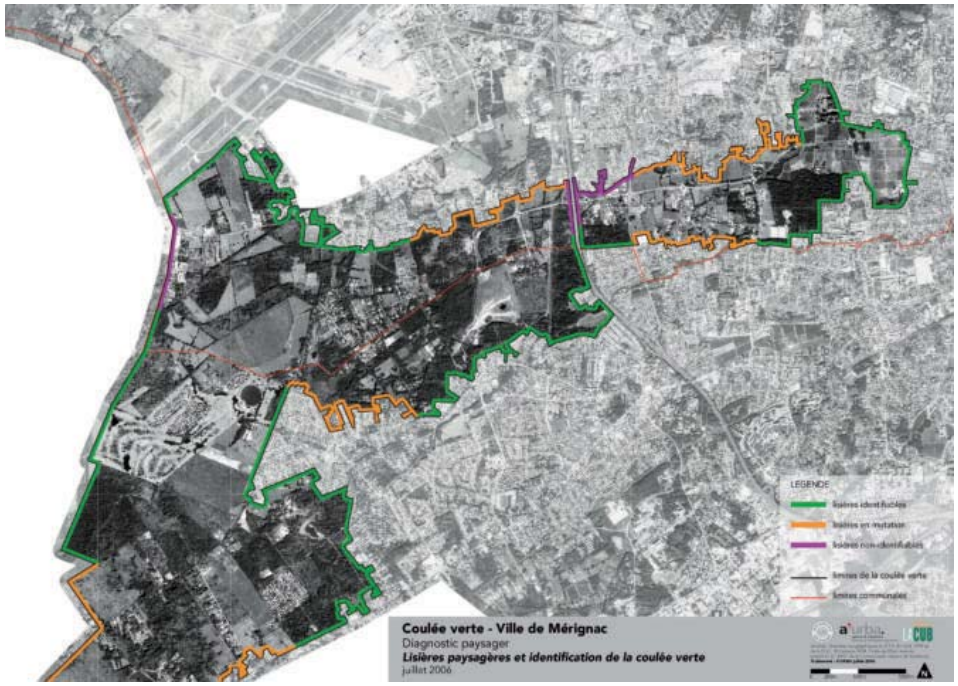
La traversée du ruisseau du Peugue par un pont marque l'entée dans la coulée verte

A l'inverse, l'entrée dans la coulée verte depuis l'Avenue de l'Argonne (en provenance de Saint-Jean-d'Illac) n'est pas valorisée en raison de l'urbanisation qui s'est dispersée le long de la voie et qui relègue les paysages ruraux à second plan.

La coulée verte aperçue

Enfin, les limites situées en impasse dans les tissus d'habitat pavillonnaire posent la question de l'accessibilité de la coulée verte qui constitue alors un simple arrière plan aux quartiers périphériques.

Certaines parcelles construites privatisent l'accès à la coulée verte (quartier de Magont, Pessac).
Dans d'autre cas, l'accès se fait par des sentiers piétons spontanés, qui n'ont pas de réel statut
(allée Joseph Garibaldi)



3.3.1.3. Les lisières identifiables

Les vignes, les cultures et les prairies constituent des lisières franches et lisibles, qui affichent clairement une identité rurale et une opposition visuelle face aux paysages urbains environnants. La mise en valeur de la coulée verte passe par le maintien et la mise en évidence de ces paysages périphériques «vitrines», ainsi que par la valorisation des contrastes visuels et sonores qu'ils créent avec l'environnement urbain : oppositions des volumes, des couleurs et des matériaux, mais aussi des usages.

La verticalité de la ville contraste avec l'horizontalité des vignes du Domaine de Luchey-Halde

De part et d'autre du chemin de la Princesse, l'activité agricole côtoie les maisons pavillonnaires (prairies de Tartifume)

Le double alignement de chênes plantés le long du chemin de la Princesse souligne les contours de la coulée verte

3.3.2. L'identification de la coulée verte à travers ses lisières

Rue Joseph Paul Boncour (proximité échangeur n° 12) / Parc du Bourgailh (quartier l'Alouette)

Les parcelles boisées se mêlent au tissu d'habitat pavillonnaire permettant ainsi une transition douce entre la coulée verte et le quartier d'habitat pavillonnire La Chaille

3.3.2.1. Les lisières identifiables

Les vignes, les cultures et les prairies constituent des lisières franches et lisibles, qui affichent clairement une identité rurale et une opposition visuelle face aux paysages urbains environnants. La mise en valeur de la coulée verte passe par le maintien et la mise en évidence de ces paysages périphériques «vitrines», ainsi que par la valorisation des contrastes visuels et sonores qu'ils créent avec l'environnement urbain : oppositions des volumes, des couleurs et des matériaux, mais aussi des usages.

En l'absence de relief, **les boisements** (forestiers ou intégrés à des espaces verts) situés en lisière de la coulée verte permettent d'en localiser les limites et répondent à l'image que l'on se fait d'un tel espace : la prédominance du végétal.

3.3.2.2. Les lisières en mutation

Les paysages ruraux mités ou en friche bordant la coulée verte composent des lisières évolutives, du point de vue de leur nature et de leur spatialisation. Ils témoignent de dynamiques de mutations internes qui ne renvoient pas toujours une image positive du territoire : paysage rural en perte de vitesse, banalisé par l'avancée de la nappe urbaine pavillonnaire.
L'évolution de ces lisières et leur urbanisation à plus ou moins long terme renvoient à l'évolution du périmètre de la coulée verte en particulier dans les espaces réduits, fragmentés, où la discontinuité interroge la viabilité de l'activité agricole.
C'est le cas notamment du secteur implanté entre la déviation de Beutre et le quartier d'habitat pavillonnaire situé au Nord. L'encadrement de la mutation de ces espaces doit conduire à l'accompagnement de la coulée verte dans la recherche de nouvelles vocations déterminant sa pérennisation au coeur de la Ville.

Paysage rural mité aux portes de la coulée verte (secteur Garies)

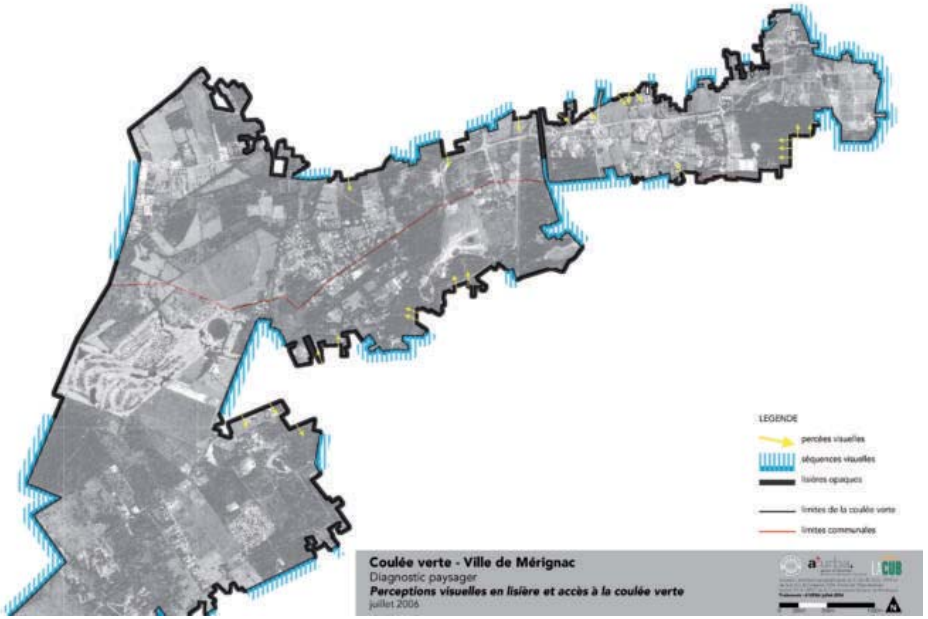
Parcelle en friche bordant le quartier l'Hermitage, au nord de la coulée verte

3.3.2.3. Les lisières non identifiables

Ce type de lisière correspond **aux franges de zones d'activités** intégrées au périmètre de la coulée verte ce qui n'en permet pas l'identification. Cette situation nous renvoie plus que jamais à la question de la pertinence du périmètre de la coulée verte et à l'image dévalorisante qui s'en dégage.

Entrée sur la commune de Mérignac et sur le territoire de la coulée verte, depuis St-Jean d'Illac

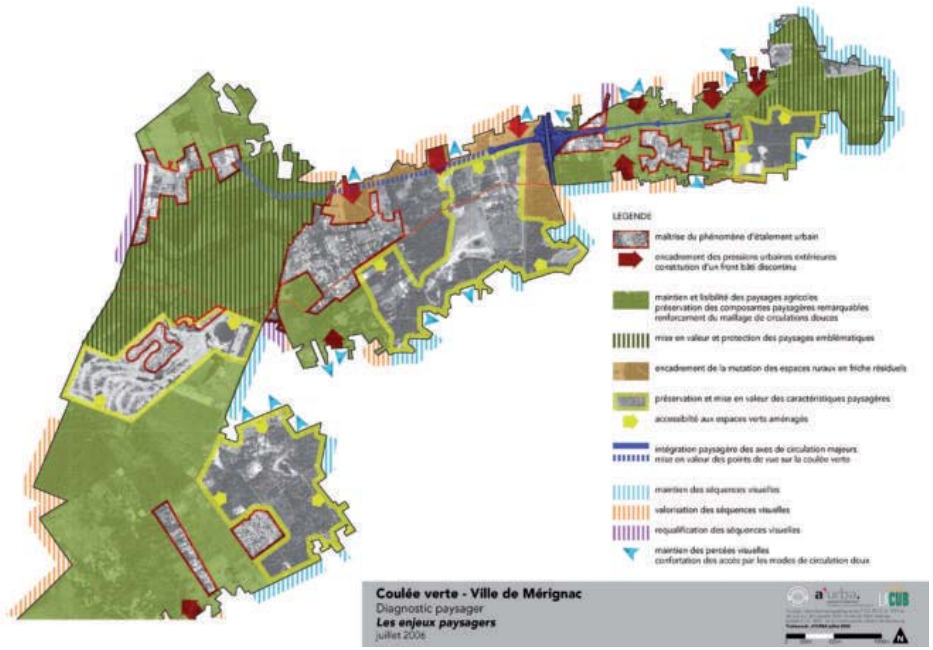
3.3.3. Perceptions visuelles en lisière et accès à la coulée verte



Certaines routes permettent de fixer les limites de la coulée verte, en aménageant des **séquences visuelles** de longueur variable depuis lesquelles le territoire est particulièrement perceptible. Ces séquences, lorsqu'elles proposent une vue ouverte sur des espaces végétalisés, sont l'occasion d'asseoir le statut d'espace naturel péri-urbain et de valoriser des éléments paysagers emblématiques. Ainsi, les vignobles du Domaine de Luchey, contournés par l'avenue du Maréchal Joffre, et les prairies de Tartifume longées par le chemin de la Princesse, sont mis en valeur par des séquences visuelles d'une emprise remarquable qu'il convient de conserver.
Cependant, lorsque l'emprise de ces axes routiers n'est pas traité et que le paysage perçu n'est pas maîtrisé, les séquences visuelles ne valorisent pas toujours l'image de la coulée verte. C'est le cas par exemple du chemin de la Poudrière, le long duquel se développe un urbanisme lié à l'activité économique de l'avenue de l'Argonne.
La mise en valeur, et dans certains cas la requalification, de ces séquences visuelles demeure un enjeu incontournable de lisibilité et d'identité de la coulée verte.

De même, les **percées visuelles** réparties le long des lisières viennent renforcer les séquences de manière ponctuelle. Ces points de vue sont d'autant plus précieux qu'ils se situent à l'arrière de tissus d'habitat pavillonnaire, et qu'ils sont le support de passages piétons spontanés, permettant ainsi de maintenir une **accessibilité** dans des quartiers caractérisés par la privatisation et les dysfonctionnements du système viaire interne. Ce double rôle justifie l'enjeu de pérennisation de ces points de vue par le renforcement du statut des accès piétons (inscription à l'échelle du maillage de circulations douces de la coulée verte).

3.4. Les enjeux paysagers de la coulée verte



La maîtrise des processus de mutation

L'étalement urbain

La protection des paysages de la coulée verte passe par la maîtrise du phénomène d'étalement urbain, particulièrement dans les secteurs déjà urbanisés, ainsi qu'en lisière de la coulée verte, au contact des quartiers d'habitat périphériques. Le but est avant tout de conserver la faible densité bâtie en stabilisant les zones déjà mitées par l'urbanisation, de manière à constituer des tissus lâches respectueux des particularités paysagères du site. En frange de la coulée verte, un front bâti discontinu sera le garant d'une accessibilité par les modes de circulation doux.

La déprise agricole

Le maintien des paysages agricoles apparaît comme un enjeu incontournable de pérennisation de la coulée verte. Indirectement, la lisibilité du territoire, notamment par le maintien d'espaces ouverts et accessibles, ainsi que la préservation des composantes paysagères remarquables, conditionne l'image de la coulée verte et l'affirmation d'une identité rurale au sein de l'agglomération bordelaise. L'accessibilité aux paysages ruraux passe par un renforcement du maillage de circulations douces, notamment en secteur extra-rocade.
Les paysages forestiers et les vignobles, identifiés comme emblématiques du territoire, représentent un enjeu majeur nécessitant une mise en valeur et une protection, associées au maintien des activités agricoles.

En ce qui concerne les espaces ruraux en friche implantés au Nord du Parc du Bourgailh et du secteur du Courtillas, le passage de la déviation de Beutre pose la question de la mutation de ces espaces agricoles devenus résiduels. En effet, leur nécessaire reconversion nécessitera un encadrement à long terme de manière à les inscrire durablement dans les paysages de la coulée verte.

L'identification des fonctionnalités et les lisibilités par une meilleure perception

Les emprises dédiées aux espaces verts et équipements de loisir

La préservation et la mise en valeur des caractéristiques paysagères de ces espaces aménagés pour l'accueil du public sont des enjeux importants garant d'une bonne intégration paysagère. Par exemple, la conservation des crastes et des boisements de pins à permis une intégration paysagère réussie du cimetière inter-communal.
De plus, la mise en réseau de ces espaces au travers du maillage de circulations douces représente un enjeu non négligeable d'accessibilité de ces équipements à l'échelle de la coulée verte.

L'intégration des axes de circulation majeurs

L'enjeu de l'intégration paysagère de la VDO et de la déviation de Beutre conditionne l'image de la coulée verte.
D'autre part, ces axes de circulation majeurs représentent un enjeu de lisibilité de la coulée verte, notamment par l'aménagement et le maintien de percées visuelles et de cadrages sur les éléments emblématiques du territoire.

La lisibilité et l'accessibilité à la coulée verte depuis l'extérieur

Le maintien, la valorisation, et dans certains cas la requalification des séquences visuelles identifiées en frange de la coulée verte représentent un enjeu de lisibilité de ce territoire à l'échelle inter-communale.
Outre le fait qu'il renforce la perception de la coulée verte, le maintien des percées visuelles peut garantir l'accessibilité depuis les espaces périphériques par les modes de circulation doux.

3.5. L'approche agronomique et agricole

3.5.1. Contexte:

L'agriculture à Mérignac et Pessac depuis 1979

Précautions méthodologiques

Les données utilisées proviennent des Recensements Généraux de l'Agriculture (RGA) réalisées en 1979, 1988 et 2000. Constitués des résultats des enquêtes menées dans l'ensemble des exploitations agricoles françaises (cf. annexe définitions agricoles) les Recensements agricoles permettent de connaître les activités, les effectifs, les surfaces développées … des exploitations agricoles.

La principale limite inhérente à l'utilisation de telles données à une échelle communale est la non correspondance stricte entre : localisation des surfaces dans le recensement et leurs localisations géographiques réelles. En effet les services de l'état recensent les surfaces agricoles au siège d'exploitation de la structure agricole qui les travaille. Or il n'y a pas toujours correspondance entre la commune du siège d'exploitation (résidence) de l'agriculteur et la commune où se situent ses terres. Concrètement il se peut qu'un agriculteur possède son siège d'exploitation dans la commune A, alors que ses terres se situent sur les communes B et C. Dans ce cas les terres agricoles seront attribuées à la commune A dans le RGA.

La seconde limite liée à l'utilisation des donnée du RGA est inhérente à l'utilisation de données communales sur des communes qui possèdent moins de trois agriculteurs sur leur territoire comme c'est souvent le cas à proximité d'une grande agglomération comme Bordeaux. En effet lorsque la population agricole de la commune est inférieure à 3 entités, la loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978 impose que les informations soient couvertes par le " secret statistique ". Les communes de Pessac et Mérignac sont ainsi partiellement touchées par le secret statistique.

Les grandes évolutions entre 1979 et 2000

Avec une perte cumulée de 207 ha entre 1979 et 2000, la diminution des surfaces agricoles sur l'ensemble communal Mérignac-Pessac peu paraître faible. Cependant eu égard au faible caractère agricole de ces communes le phénomène doit être appréhendé sous l'angle de la perte relative des surfaces. Nous nous apercevons alors que l'ensemble communal Mérignac-Pessac a perdu plus du quart de sa surface agricole en 21 ans. En 2000 la surface agricole (SAU) ne représentait déjà plus que 6.3% de la surface communale contre 8.7% en 1979 (cf. diagrammes ci-contre).

Cette déprise agricole se manifeste aussi par une diminution du nombre d'exploitations. Cette diminution se révèle quand à elle bien plus importante que celle constatée pour les surfaces. Ainsi entre 1979 et 2000 les deux communes de Pessac et Mérignac ont perdues plus de la moitié de leurs exploitations agricoles.

Malgré des évolutions très négatives des surfaces agricoles et du nombre d'exploitations, le nombre total d'emplois agricoles a quant à lui augmenté de 30% depuis 1979. Cette évolution quantitative de l'emploi agricole s'accompagne d'une autre évolution, celle du type d'emploi. Nous pouvons en effet observer entre 1979 et 2000 une diminution de l'emploi familial alors que l'emploi salarié augmente. Nous noterons par ailleurs que l'emploi salarié occasionnel est le type d'emploi qui bénéficie le plus de cette augmentation.

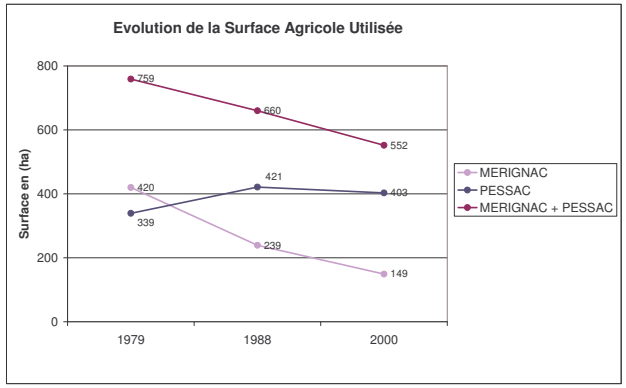
Dans la tendance à la baisse de la surface agricole, toutes les surfaces n'évoluent pas de la même façon. Alors que l'on observe une très nette diminution de prairie (surface toujours en herbe), il semblerait que les surfaces en maïs se maintiennent voir se développent (les données relatives à la culture de maïs sont en partie couvertes pas le secret statistique en 2000 et se retrouvent donc agrégées dans la catégorie «divers») et les surfaces en vigne augmentent.

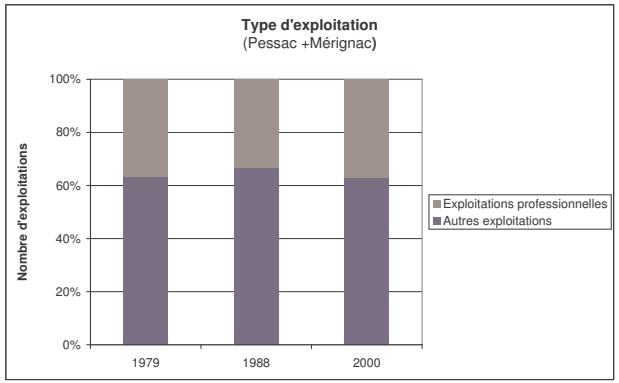
Les données sur les effectifs en animaux sont couvertes par le secret statistique, et ne peuvent donc pas faire l'objet ici d'une analyse précise. On notera toutefois d'après les données partielles, une diminution de l'effectif de bovins entre 1979 et 2000 (passe de 390 à 57 bovins) et une augmentation du nombre d'équidés (passe de 67 à 107 équidés) sur la commune de Mérignac.

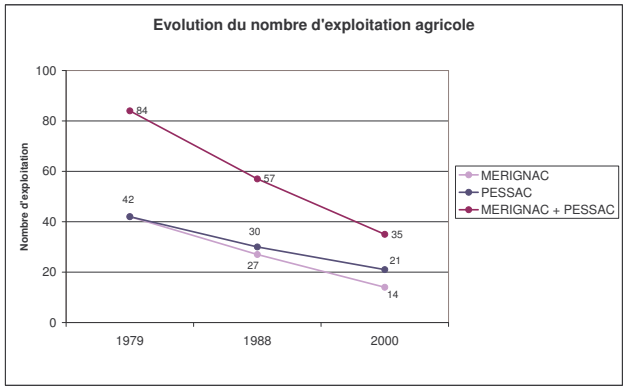
En 2000, une situation duale et bipolaire.

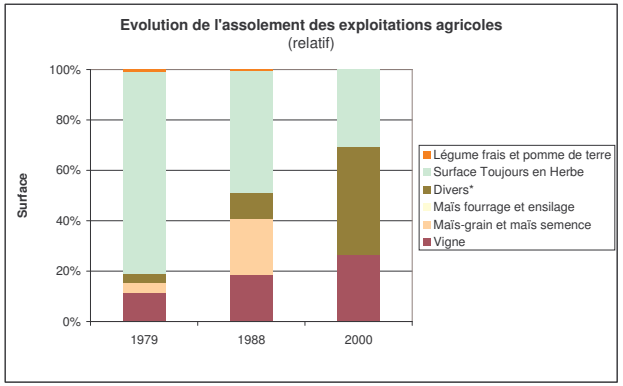
Nous pouvons émettre l'hypothèse suivant laquelle les neufs exploitations viticoles de la prestigieuse appellation d'origine contrôlée «Pessac-Léognan» située à l'est de Pessac et Mérignac tire l'emploi vers le haut. Par ailleurs ces exploitations qui se sont développées en superficie sont pour les deux communes de formidable vitrine du savoir faire viticole Bordelais.

A l'Est de la rocade nous observons un net recul des surfaces agricoles au détriment principalement des prairies. Ce recul peut laisser présager un certain recul de l'élevage. Nous noterons quand même l'existence de sept exploitations herbivores et onze «autres combinaisons culture élevage» (catégorie OTEX) toujours présentes dans ces deux communes en 2000.

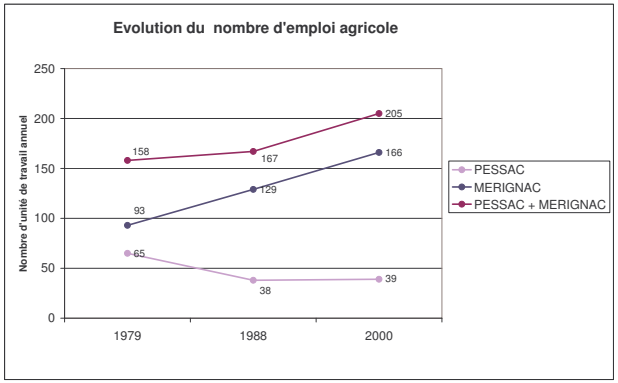


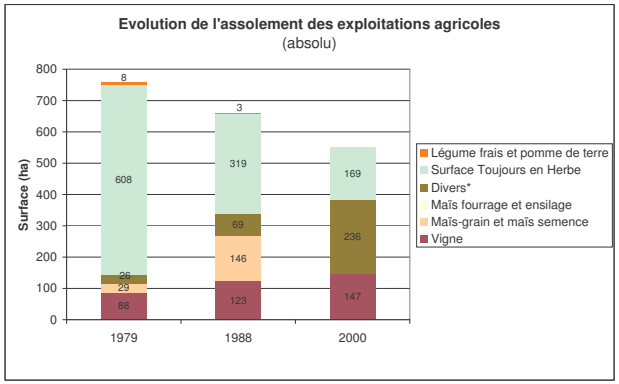


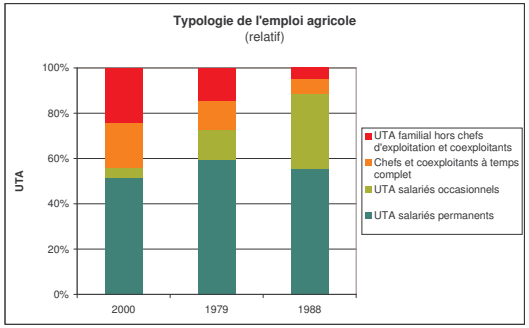




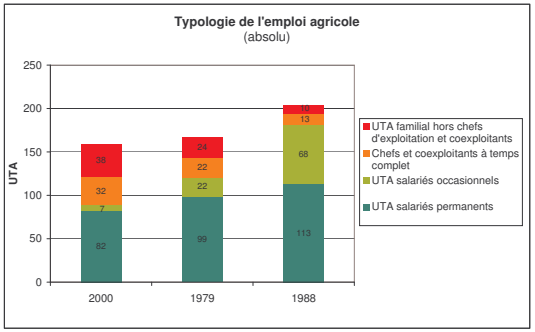
Divers = SAU - somme (catégories renseignées et non couvertes par le secret statistiqueà
Remarque : les surfaces en maïs grain et semence ainsi que le maïs fourrage et ensilage sont en partie couvertes par le secret statistique

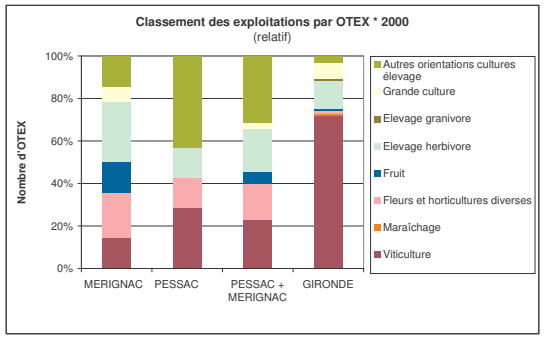




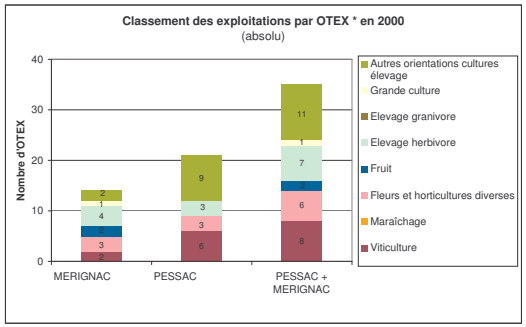


UTA = Unité de Travail Annuel ; cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.





OTEX = Orientation Technico Economique (cf. définition en annexe)



3.5.2. L'occupation du sol en 2006 : description en l'état actuel des connaissances

Remarque méthodologique :

Les données de cette partie repose sur l'analyse du mode d'occupation du sol réalisé en 2003 et actualisé par des enquêtes terrain sur la coulée verte en 2006

Espaces à vocations agricoles

Au regard des données à la parcelle de l'occupation du sol de 2006, la coulée verte apparaît comme une entité naturelle d'environ 2400 hectares où l'agriculture occupe désormais une place minime en terme de gestion de l'espace. En effet sur les 446 ha ayant une vocation agricole seul 281 ha peuvent être aujourd'hui clairement identifiés comme des espaces associés à une production agricole ou une activité connexe à l'agriculture.

Ces 281 hectares se répartissent de la manière suivante:
- à l'est 70 ha de vigne en Appellation d'origine Contrôlée Pessac-Léognan,
- à l'ouest 95 ha de grandes cultures (maïs en 2006) dans la partie «bocage forestier et grande culture», enfin 96 ha de prairie pâturée par des chevaux et des bovins ainsi que 20 ha de prairie fauchée.

Le différentiel de 165 ha est constitué d'espaces agricoles en friche ou dont l'enquête sur le terrain n'a pas permis de déterminer clairement le mode d'entretien.

En effet l'enquête terrain que nous avons effectué ne permet pas de déterminer avec certitude l'occupation d'un sol lorsqu'elle est liée à de l'élevage. La rotation parcellaire des animaux rendant difficile toute estimation des surfaces effectivement pâturées. De plus, il est problématique d'estimer le nombre d'animaux ainsi que d'identifier leurs propriétaires. Par ailleurs nous ne pouvons pas déterminer si les 95 ha de céréales sont destinés au fourrage/ensilage ou bien à la commercialisation en grain, cette considération a son importance dans la détermination de la place de l'élevage dans la zone. .

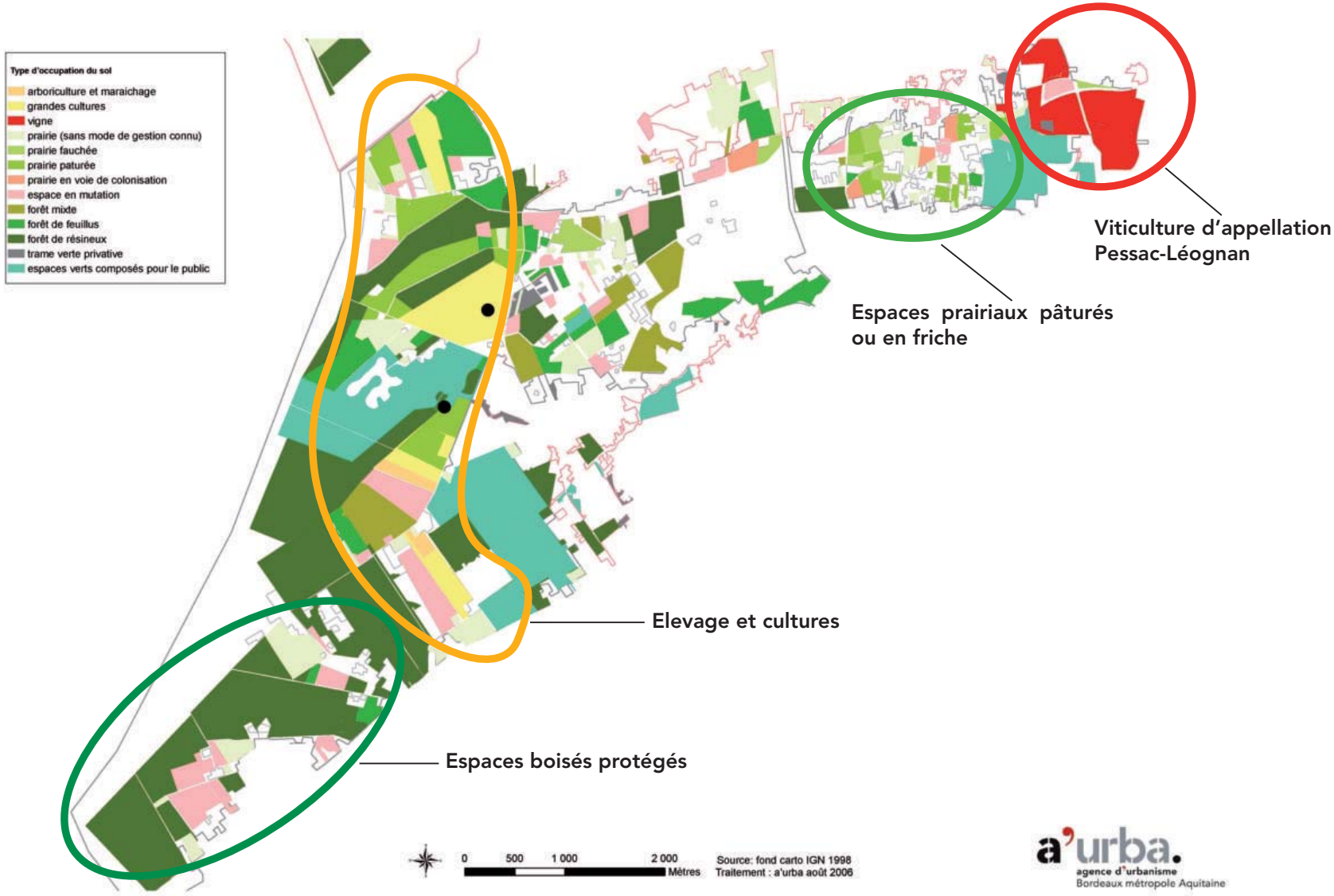
Espaces boisés

La coulée verte présente par ailleurs 814 ha d'espaces boisés[1] dont 583 ha exclusivement de résineux.

[1] Ne sont pas inclus le bois du Burck et le parc du Bourgailh

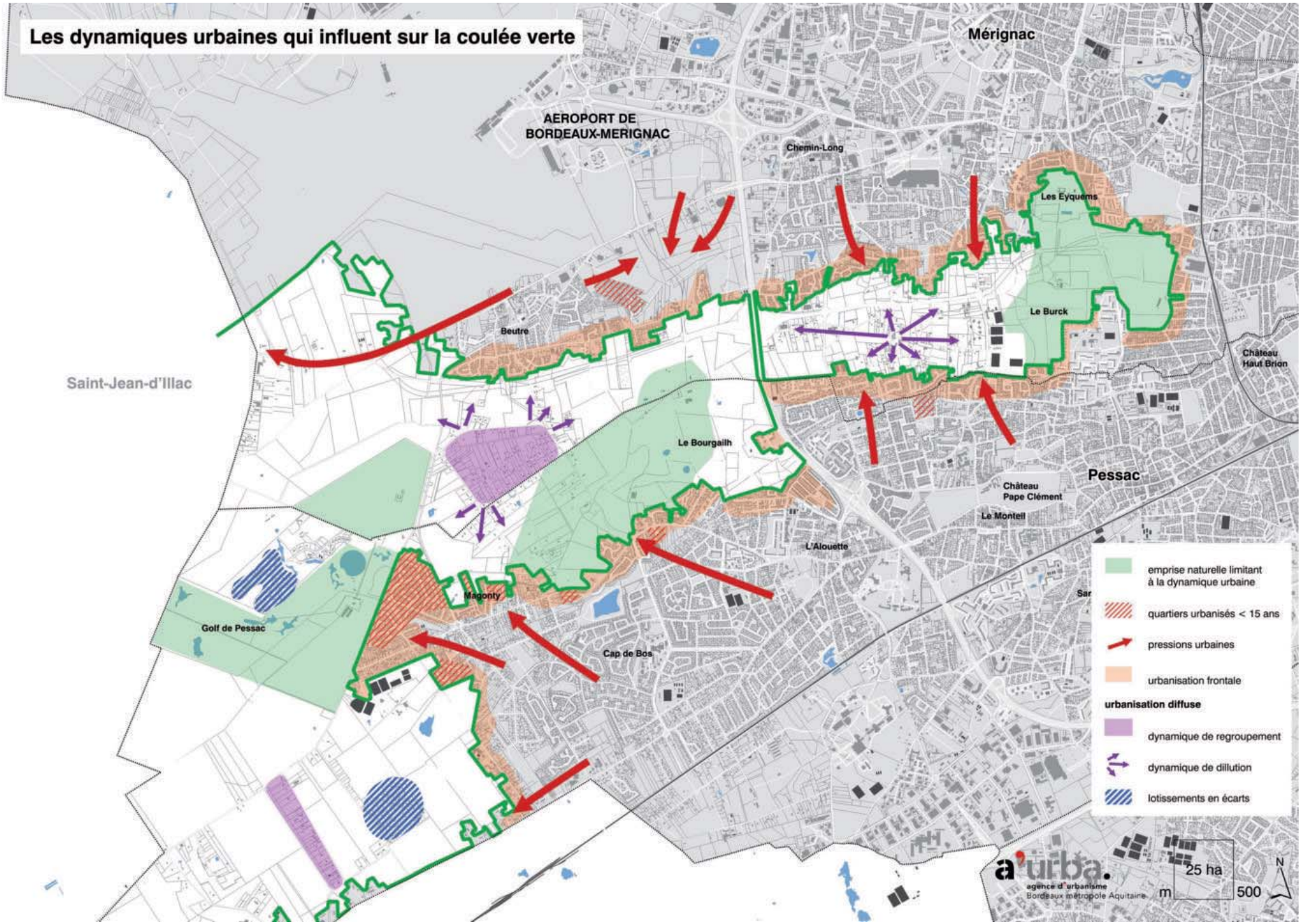
3.5.3. Les entités agricoles

Nous distinguons quatre grandes entités au sein de la coulée verte.
A l'est de la rocade se côtoie de espaces agricoles en mutation à proximité d'un espace viticole de prestige .
A l'ouest nous rencontrons aussi deux types de territoire agricole. D'une part des espaces boisés protégés au titre d'Espace Boisé Classés (EBC) et d'autre part des espaces ouverts de grande culture et d'élevage.



a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

4- La coulée verte, un espace sous pression


Les dynamiques urbaines qui influent sur la coulée verte
Mérignac
AEROPORT DE
BORDEAUX-MERIGNAC
Chemin-Long
Les Eyquems
Le Burck
Beutre
Château
Haut Brion
Saint-Jean-d'Illac
Le Bourgailh
Pessac
Château
Pape Clément
Le Monteil
L'Alouette
Magonty
Golf de Pessac
Cap de Bos
emprise naturelle limitant
à la dynamique urbaine
quartiers urbanisés < 15 ans
pressions urbaines
urbanisation frontale
urbanisation diffuse
dynamique de regroupement
dynamique de dillution
lotissements en écarts
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
25 ha
m
500
N

4.1. La dynamique de l'urbanisation

4.1.1. Présentation générale

La coulée verte est un espace majoritairement naturel. Les zones urbanisées qui l'accompagnent sont peu densément bâties, mais sont présentes sur l'ensemble du territoire d'étude. Les parcelles urbanisées sont composées pour l'essentiel de maisons particulières et de jardins privés, qui contribuent aussi à leur niveau à «l'identité verte» du site. Au sein des grands espaces naturels, on peut trouver quelques entités bâties, correspondant en général aux dépendances agricoles ou viticoles.

Secteur intra-rocade

Les espaces urbanisés sont aussi une composante de la coulée verte, notamment sur tout le secteur intra-rocade. L'urbanisation présente un caractère diffus, ce qui confère à cette zone un aspect «d'espace mité». Les parties urbanisées sont insérées dans un secteur naturel très ouvert. On trouve ainsi de nombreuses propriétés entourées de jardins et de prairies. La majorité des entités bâties datent d'avant 1976 ; on trouve également quelques bâtiments de la période 91-99, mais l'urbanisation reste ponctuelle et porte principalement sur les «dents creuses» du secteur, accolées aux parcelles déjà bâties.

Secteur extra-rocade

Dans ce secteur, les espaces urbains sont pour l'essentiel regroupés dans le quartier du Courtillas. Ce dernier est inscrit au zonage UPI du PLU : c'est un espace comprenant du bâti peu dense et très lâche, situé en milieu de parcelle. Les périodes de construction sont variées, allant d'avant 1976 à aujourd'hui. L'urbanisation dans ce quartier se diffuse à l'intérieur de son emprise, n'empiétant pas ou peu sur les espaces naturels qui le bordent.

4.1.2. Analyse de l'urbanisation

Généralités

L'analyse de la dynamique de l'urbanisation au niveau de la coulée verte et de ses franges (communes de Mérignac et de Pessac), a fait apparaître différentes logiques de progression des espaces bâtis. A partir de constats, l'objectif est d'arriver à cerner le cadre de l'urbanisation des espaces de ce secteur. Ce cadre comprend les logiques d'urbanisation, les zones de pression urbaine, les territoires fragilisés…

A partir d'un premier constat, deux types d'urbanisation sont visibles sur le territoire d'étude et à ses bordures urbanisées.

Secteurs d'urbanisation diffuse

L'urbanisation diffuse est généralement caractérisée par un semis de constructions isolées ou de petits groupes de constructions. Les secteurs d'urbanisation diffuse sont localisés au sein de la coulée verte. Cependant, il faut dissocier ces secteurs en deux logiques d'urbanisation diffuse.

- Dans le secteur intra-rocade, les limites des secteurs bâtis sont difficilement identifiables du fait d'un manque de lisibilité. Les constructions sont essentiellement issues de projets individuels et ponctuels, confortant ainsi le processus de la dilution urbaine. Ce type d'urbanisation participe au grignotage des espaces naturels et en conséquence, au mitage urbain. Le parcellaire est désordonné. Il suit la trame des voiries existantes, elles-mêmes irrégulières. Cet agencement est l'héritage d'un tissu foncier de type hameau, organisé autour d'anciennes voies rurales, occupé par de petits propriétaires fonciers.

- Dans le secteur extra-rocade, représenté au niveau du bâti par le quartier du Courtillas, l'urbanisation, bien que diffuse, reste confinée dans un cadre délimité par un maillage de voirie. En analysant l'évolution de l'urbanisation, on remarque un bâti avec une diversité d'époques de construction, qui s'est implanté au fil des décennies de manière ponctuelle et sectorisée. De même, concernant l'analyse parcellaire, la disposition des parcelles est très ordonnée. Ces dernières sont uniformes et disposées de part et d'autre des infrastructures routières (voiries et anciennes pistes forestières). Cette organisation démontre une urbanisation certes diffuse, mais ordonnancée dans une emprise identifiée. Contrairement aux espaces urbanisés du secteur intra-rocade, l'agencement du parcellaire est originaire d'un découpage très géométrique, de grandes unités agricoles. Les propriétés bâties actuelles, sont le témoin d'un niveau social plutôt élevé, au regard du contexte géographique et économique actuel (renchérissement des terres agricoles depuis plusieurs décennies). Au-delà du quartier du Courtillas, on peut observer un mitage ponctuel de l'espace naturel, caractérisé par quelques éléments bâtis isolés.

Secteurs d'urbanisation frontale

Alors que l'analyse de l'urbanisation au sein de la coulée verte, montre une dynamique urbaine contenue et diffuse, et globalement freinée en raison des contraintes naturelles et réglementaires, sa périphérie urbanisée révèle une autre logique d'urbanisation. Au Nord de la coulée verte, le bâti a peu évolué depuis plusieurs décennies, mise à part quelques lotissements récents au sud de l'aéroport (espace délimité en zone AU). En revanche, dans le territoire Pessacais, l'urbanisation suit une logique de «poussée frontale» en direction des espaces naturels et agricoles. L'évolution du bâti montre des projets récents, notamment dans le quartier du Cap de Bos, en bordure Est du Golf de Pessac. L'espace urbain, au fur et à mesure des années, empiète sur l'espace naturel, par une poussée urbaine venant de l'agglomération, en quête permanente de foncier libre. Il est cependant à remarquer, que cette progression est stoppée à certains endroits par des «barrières naturelle»", telles que les zones viticoles, le Bois du Burck, le Bourgailh…, ce qui n'est pas le cas pour les espaces «sans vocation particulière», plus fragilisés. Ceci montre l'importance de l'occupation foncière et de la valorisation d'un espace naturel ou agricole, dans sa préservation face à l'urbanisation.

L'urbanisation frontale, caractéristique essentiellement des dynamiques urbaines au Sud de la coulée verte, est la principale responsable des pressions urbaines qui influent sur la coulée verte. Ces pressions urbaines parviennent à plus ou moins long terme, à nuire aux lisières urbaines et aux espaces naturels dépourvus de protection et de réglementation. Cependant, les dispositions récentes prévues dans le PLU, permettent d'adoucir ces pressions urbaines, grâce à la mise en place d'un zonage pour la coulée verte en faveur des espaces naturels et agricoles.

Secteurs à urbaniser

Le PLU communautaire, dans la planification de son territoire, a prévu des zones à urbaniser en périphérie et à l'intérieur de la coulée verte. Cette urbanisation prévue et planifiée à plus ou moins long terme, est également à prendre en compte dans la dynamique urbaine de ce territoire. Ces zones AU, actuellement «espaces vides», vont voir leur rôle évoluer au fur et à mesure des années.

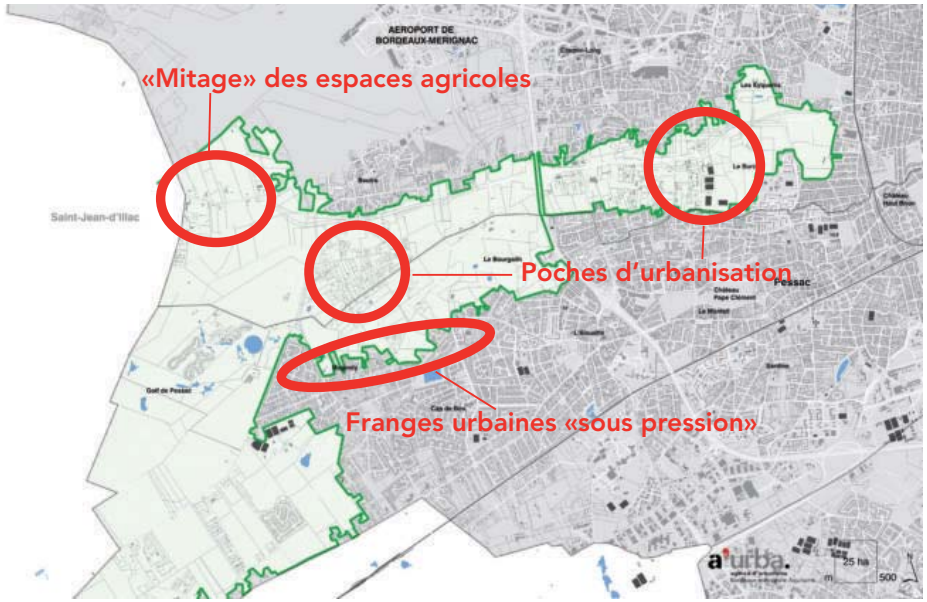
D'espaces naturels ou en friche, ils vont devenir des espaces urbains, espaces qui aujourd'hui sont pour l'essentiel synonyme de conflit d'usage face aux enjeux naturels et agricoles. Il s'agit donc de permettre à ces zones AU d'affirmer leur rôle en tant qu' «espaces intermédiaires», et «régulateurs des pressions urbaines». Au niveau de la coulée verte, deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

- Les zones 1AU/UE, localisées à l'Ouest de la rocade, ont vocation à être urbanisées dans le court ou moyen terme. Actuellement, ces espaces ne sont que ponctuellement bâtis, destinés à l'accueil d'activités économiques.
- Les zones 2AUm, délimitées au Nord de la VDO, en secteur intra-rocade, sont destinées à être urbanisées dans le long terme. Le caractère naturel de ces zones est pour l'instant entièrement préservé et respecté.

4.2. Le processus de fragilisation des espaces «non tenus»

Parmi les composantes de la coulée verte, on trouve des espaces dits «non tenus», qui subissent des pressions urbaines, foncières et environnementales en raison de leur situation, de leur état. Ces espaces se localisent sur l'ensemble du territoire d'étude, en interstices d'espaces fortement urbanisés, voire «mités», à côté des grands espaces naturels de loisir et de détente (bois du Burck,Bourgailh…), prés des franges urbaines… Ils sont une caractéristique représentative des grandes problématiques qui pèsent sur la coulée verte, notamment celle concernant l'absence de visibilité de ces espaces sur le long terme. En effet, l'instabilité de ces espaces ne permet pas d'assurer leur avenir, leur pérennité. Trois types d'espaces «non tenus» ont été identifiés sur ce territoire : les espaces agricoles en déperdition, les espaces naturels dégradés et les espaces urbanisés illégaux.

Les espaces non tenus



4.2.1. La déprise agricole

On entend par déprise agricole une diminution significative des activités agricoles. Elle se traduit visuellement par l'apparition de friches et de boisements volontaires. Et malgré le zonage du PLU, les terrains classés en zones A ont dû mal à garder leur vocation d'espaces agricoles. Plusieurs raisons expliquent cette déprise sur le territoire de la coulée verte. Tout d'abord, la proximité avec les zones densément bâties de l'agglomération a généré le phénomène de grignotage par l'espace urbain, des terres agricoles. En effet, les pressions urbaines et foncières provoquées par l'avancée urbaine, ont entraîné un renchérissement de la valeur des terres agricoles. Cette hausse des prix des terrains agricoles est difficilement supportable par les agriculteurs, qui le plus souvent partent par manque de moyens financiers, notamment lorsqu'ils sont locataires. Cette augmentation des prix fonciers ne facilite pas non plus la reprise d'exploitation après le départ à la retraite de l'exploitant, entraînant la transformation des terrains agricoles en friche. D'autre part, la structuration du parcellaire est également à l'origine de la déprise agricole. En effet, la taille des parcelles ne permet pas de maintenir et de développer une grande activité agricole, réduisant ainsi le choix du type d'activité à l'agriculture de proximité, tel que le maraîchage. De même, les potentialités agronomiques des terrains de la coulée verte conditionnent voire limitent le choix des cultures. Ces contraintes liées à la diversité de l'activité agricole sont accentuées par les conflits d'usage avec les riverains qui ne souhaitent pas voir s'implanter à proximité de leurs terrains des activités agricoles, tel que l'élevage et les nuisances qui y sont associées

4.2.2. La dégradation des espaces naturels

Les espaces «non tenus» sont également représentés par les espaces naturels dégradés, en friches ou en voie de dévalorisation. L'état de ces espaces s'explique par un manque d'entretien, mais également par la perte de vocation. En effet, on peut s'apercevoir que la vocation affichée d'un espace naturel, relayée par une pratique réelle, permet de maintenir et valoriser la qualité de cet espace. Or de nombreuses parcelles de terrains attendent d'être mis en valeur. Derrière ces attentes, on retrouve souvent une logique de spéculation ou de rétention foncière par les propriétaires des terrains. En effet, avec le renchérissement de la terre agricole, ils espèrent voir évoluer le zonage de ces espaces vers une ouverture à l'urbanisation. De ce fait, il n'y a pas ou peu d'engagement en faveur de la valorisation des terrains naturels, qui évoluent petit à petit vers l'état de friche, à l'instar des terrains agricoles.

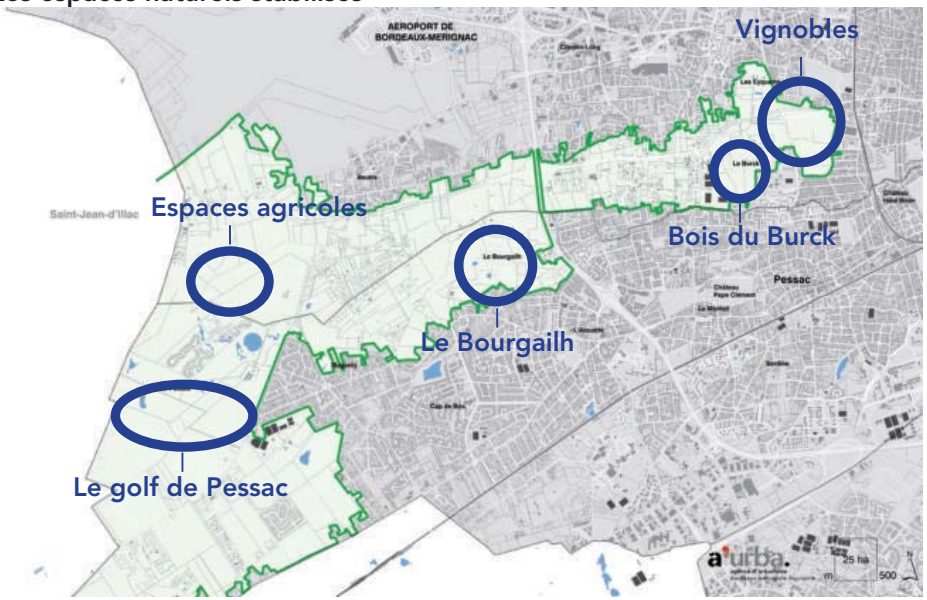
4.2.3. L'urbanisation illégale

Aux côtés des espaces urbanisés réglementés et cadrés par le zonage des documents d'urbanisme, des constructions illégales font leur apparition dans le territoire de la coulée verte. Absence de permis de construire, déboisement d'espaces boisés classés, non respect des principes réglementaires… cette urbanisation illégale porte défaut à la qualité des espaces de la coulée verte. Elle est pour l'essentiel générée par les gens du voyage, en voie de sédentarisation. Cette «dynamique parallèle» accroît les pressions urbaines et foncières ainsi que les conflits d'usage locaux à l'intérieur de la coulée verte. Les personnes en recherche de foncier naturel ou agricole dans les zones où l'urbanisation illégale est forte, se trouvent confrontées et mis en concurrence avec les gens du voyage, en quête permanente de foncier pour leur «territorialisation».

4.3. La malléabilité de l'espace

La malléabilité correspond à la synthèse des «duretés»» et des «mollesses» qui peut exister sur un espace. La définition et la localisation de ces composantes de la malléabilité, permettra de mettre en valeur les degrés de fragilité auxquels sont confrontés les espaces de la coulée verte. Ainsi, les zones «stabilisées» correspondent aux espaces naturels et agricoles qui, par leurs vocations et leurs modes d'occupation foncière, ne posent pas problèmes. Ils ont une visibilité à long terme qui assure le maintien de leur activité. En revanche, les espaces «mous», instables, connaissent des difficultés dans le maintien de leurs vocations d'origine. Ils sont confrontés aux pressions qui influent sur la coulée verte, et de ce fait, n'ont aucune certitude quant à leur avenir. Les espaces les plus malléables vont ainsi correspondre aux espaces «mous», fortement menacés. Ces espaces sont confrontés à deux types d'évolution : la valorisation ou bien la mutabilité, c'est-à-dire le changement de destination des sols (par l'urbanisation par exemple).

Les espaces naturels stabilises



4.3.1. Les espaces agricoles ou naturels " stabilisés "

- Les domaines viticoles de Luchey et de Pique-Caillou :
Situés en bordure Est de la coulée verte, ces espaces viticoles marquent l'une des limites de la coulée verte. Economiquement rentables, ces vignobles sont également des châteaux d'excellence en matière viticole. Leur foncier, par le prix et la qualité agronomique, surpasse parfois le foncier urbanisé et peut être considéré comme du hors catégorie.

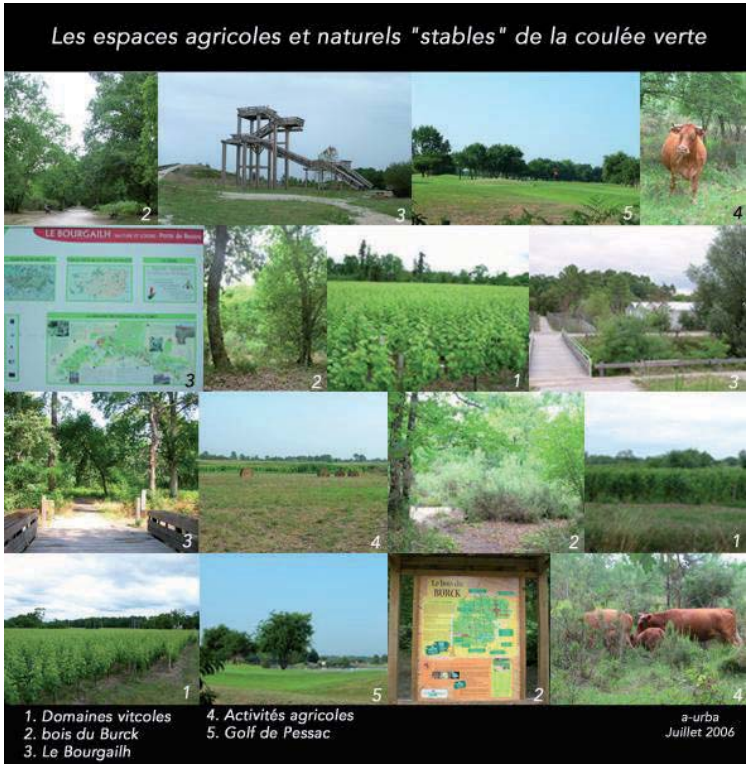
- Le Bois du Burck :
Cet espace boisé appartient à la commune de Mérignac. D'accès libre, il est constitué de trois principaux types de boisement : une pinède, une chenaîe-charmaie et des frênes. Ce parc comprend deux parcours de santé et un parcours pédestre. Cette pratique de l'espace lui garantie une pérennité et une visibilité à long terme.

- Le Bourgailh :

Ancienne décharge communautaire, la colline du Bourgailh, au Nord de Pessac, a été réhabilité et réaménagé pour devenir un écosite boisé de plus de 100 hectares, dédié à l'environnement et à l'oiseau. Ce site appartient à la Communauté Le Bourgailh et par la ville de Pessac. Commencé en 2003, les travaux comprennent un vaste chantier de réhabilitation et d'animation du site. Il prévoit un parc à thème autour de l'oiseau, un pôle d'activités tournés vers l'environnement, et un parc résidentiel de tourisme destiné à accueillir la clientèle sur de court séjour.

- Les activités agricoles :
A l'Ouest de la coulée verte se localise l'une des plus importantes exploitations laitières du Département. Cette activité agricole dispose d'une certaines rentabilité économique et d'une visibilité qui lui permet de se développer dans la région.
La stabilité agricole de cet espace est une composante actuelle sur le site d'étude. Toutefois les conditions de rentabilité de cette activité ne sont pas forcément garanties pour l'avenir, ce qui invite à une certaine prudence (par exemple au regard du contexte de la nouvelle PAC).

- Le golf de Pessac :
Le golf est une activité rentable et pérenne qui permet de maintenir et valoriser des espaces verts sur un territoire. Celui de Pessac s'étend sur 120 hectares, au cœur de la pinède, pour un parcours de 36 trous.



4.3.2. Les espaces naturels et agricoles fortement menacés

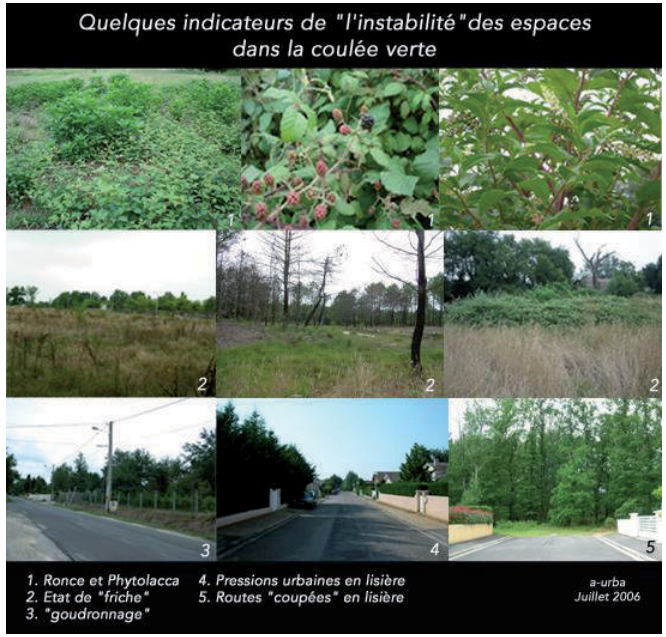
Les mollesses de la coulée verte sont caractérisées par les espaces où l'enjeu de pérennisation est le plus fort. Ces espaces «mous» représentent les espaces «non tenus» définis précédemment, ainsi que les espaces sujets aux dynamiques de l'urbanisation qui influent sur la coulée verte.

- Des espaces «déstructurés»

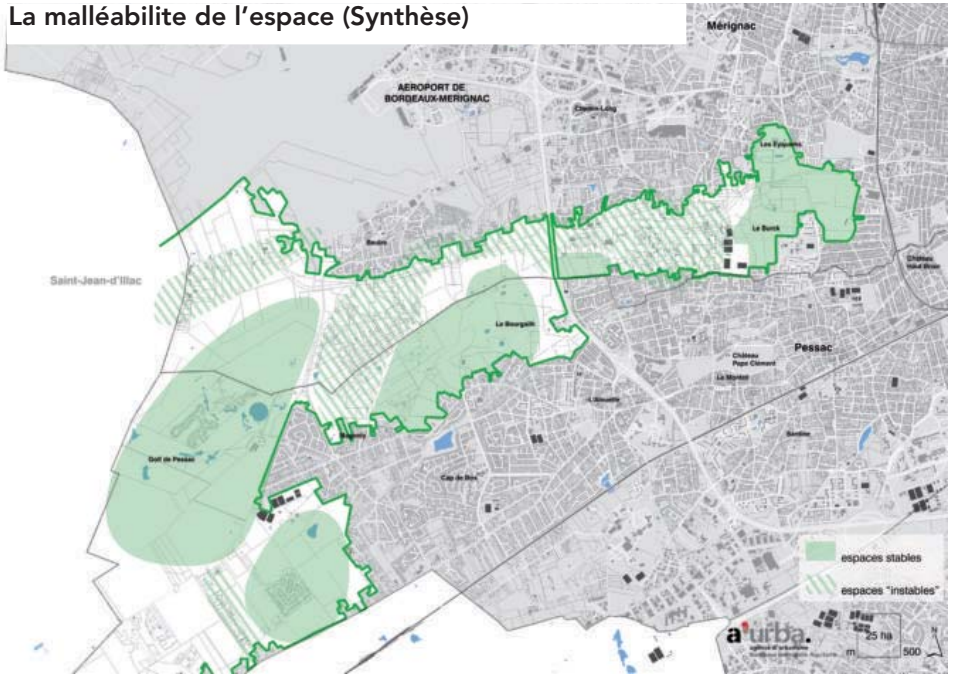
De part et d'autre de la coulée verte, on trouve de nombreux espaces dont la structuration pose un problème de gestion et de valorisation pour une vocation d'espaces naturels et/ou agricoles. Le parcellaire y est souvent de petite taille, multipliant le nombre de propriétaire foncier et les modes d'occupation du sol. Ces espaces morcelés créent des entités désorganisées, plus sensibles et plus fragiles aux pressions externes et internes, tel que le mitage urbain, où l'espace naturel et agricole a du mal à s'affirmer.

- Des espaces sous pressions foncières («gestion spéculative»)

L'absence de vocation sur de nombreux terrains est également un critère pour reconnaître des espaces " mous ". Elle engendre des pressions foncières sur ces espaces et sur ceux avoisinants, accentuées par les pressions urbaines. En effet, la plupart des propriétaires fonciers disposant de terrains «nus» attendent l'ouverture à l'urbanisation pour occuper ces espaces vides. Ces logiques de spéculation et de rétention foncière par les propriétaires ne permettent pas une visibilité sur le long terme de ces terrains, alors qu'un engagement durable vers une activité naturelle ou agricole pourrait être mis en place par des exploitants en recherche de foncier (à louer ou à acquérir). Ces pressions foncières et urbaines sont principalement identifiables aux abords des zones urbanisées et semi-urbanisées, dans les zones de dynamique urbaine diffuse (cf. carte des dynamiques urbaines précédemment).



La malléabilite de l'espace (Synthèse)



5- Le préalable «foncier» pour la pérennité de l'action

La stratégie de pérennisation de la coulée verte passe par la promotion d'usages et de modes d'occupation du sol, alternatifs à l'urbanisation. La mise en œuvre concrète des différentes pistes opérationnelles proposées passe nécessairement par des garanties foncières qui déterminent une temporalité sans ambiguïté. En effet, les différentes pressions urbaines et foncières qui influent sur la coulée verte sont aujourd'hui un frein à la stratégie de pérennisation. La régulation de ces pressions doit se faire par la mise en place d'une politique foncière et par la mobilisation des acteurs concernés par cette problématique foncière (SAFER, chambre d'agriculture et collectivités).

5.1. Des références nationales diversifiées

La notion de coulée verte est une notion floue, qui ne possède pas vraiment de définition claire et précise. Dans la majorité des cas, ce sont des espaces naturels et/ou agricoles situés dans une zone urbaine. Cette cohabitation avec les espaces urbanisés se traduit par un réseau de parcs et jardins, d'espaces boisés, de zones agricoles, d'équipements verts de loisirs et de détente… La taille, la forme et le contenu d'une coulée verte est propre à chaque territoire, créant ainsi une diversité de coulées vertes. Elles peuvent dans certains cas, être intégrées dans un réseau plus vaste d'espaces naturels et agricoles : la trame verte. Tout comme la notion de coulée verte, il est difficile de définir le cadre des trames vertes tant elles sont nombreuses et diversifiées.

Ainsi, il n'existe pas de coulée verte ou de trame verte comparable à celle de Mérignac-Pessac. En effet, la coulée verte identifiée sur l'agglomération de Bordeaux présente des spécificités qui la distinguent des autres coulées vertes françaises. D'une part, son territoire est vaste et dispose d'une grande diversité de paysage : vignoble, prairies, bois… et espaces urbanisés. L'urbanisation, sous ces différentes formes, constitue une particularité de cette coulée verte. Les quelques espaces urbanisés insérés dans l'ensemble naturel et agricole, créent des dynamiques urbaines et fonciers propres à ce territoire, que l'on trouve peu dans les autres exemples de coulée verte. De même, le fait d'avoir une barrière physique représentée par la rocade, donne une dimension nouvelle à la coulée verte. On est face à une entité divisée en deux sous-entités, qui présentent chacune des spécificités. La notion de continuité pourrait être absente de ce territoire, mais en réalité, elle reste d'actualité dans cette coulée verte grâce à la Voie de Desserte Ouest (VDO), qui joue son rôle de lien, de passerelle, et qui accompagne la perception des différentes composantes de cette coulée verte sur l'ensemble de l'itinéraire. Au travers de la notion de coulée verte, la Communauté Urbaine de Bordeaux, les villes de Mérignac et Pessac défendent leurs espaces naturels et agricoles périurbains, en leur donnant un cadre identitaire.

Afin de montrer la diversité des coulées vertes, voici quelques exemples de coulée verte en France :

Reims	Angoulême	Coulée verte du Sud Parisien (Hauts-de-Seine / Essonne)
Formée d'une bande de 650 hectares, la coulée verte traverse l'agglomération de Reims du Nord-Ouest au Sud-Est. L'espace y est morcelé et hétérogène mais continu. La coulée verte relie le Canal, la Vesle, l'autoroute A4 et l'agglomération, au moyen d'espaces verts publics et sportifs.	La coulée verte de l'agglomération d'Angoulême se localise sur un ancien chemin de halage. Elle longe le fleuve de la Charente sur plus de 20 kilomètres. Au travers des balades et des randonnées, cet espace offre un lieu de découverte du patrimoine faunistique et floristique. La mise en valeur de la coulée verte répond à plusieurs objectifs : d'une part l'amélioration et la préservation du cadre de vie, d'autre part la découverte des richesses patrimoniales et enfin l'éducation à l'environnement.	Site environnemental créé pour l'intégration du TGV Atlantique dans les quartiers traversés, la coulée verte du sud-parisien se déploie sur 12 kilomètres à travers 9 communes. Elle assure une continuité piétons-cycles entre la Porte de Vanves, à Malakoff, et la gare RER de Massy-Verrière. La coulée verte comprend une piste cyclable aménagée de bout en bout (14 km), des cheminements piétonniers, des aires de jeux pour enfants, et des terrains de sport.
La coulée verte de l'agglomération de Reims A – Séquence Nord-Ouest B – Séquence centre C – Séquence Sud-Est Source : www.ville-reims.fr Source : www.ville-reims.fr	La coulée verte de l'agglomération d'Angoulême Source : www.agglo-angouleme.fr	La coulée verte du TGV Atlantique Source : www.aev-iledefrance.fr

5.2. Des enjeux fonciers multiples pour un projet unique

Comment se pose la question foncière sur la coulée verte de Mérignac, quels sont les enjeux liés au foncier ?
Le développement de l'agglomération se répercute sur tous les espaces. Les espaces naturels ou agricoles sont «spontanément» soumis aux pressions urbaines qu'exercent l'urbanisation et ses besoins en offre urbaine nouvelle.
Les 310 hectares intra-rocade et 2 110 hectares extra-rocade de la coulée verte constituent un espace ouvert «convoité» de l'agglomération. Il est nécessaire de porter le regard là où elle présente des faiblesses structurelles : manque d'affichage du statut des sols en relation avec leur vocation, parcellaire en gommettes, manque d'unicité de l'occupation, solidité et pérennité des espaces, etc…

5.2.1. Les défis fonciers de la coulée verte

Des espaces naturels et agricoles pour l'extension urbaine ?

L'étude déjà menée sur la coulée verte de Mérignac montre que l'extension urbaine des 40 dernières années s'est opérée à la fois sous l'effet de la poussée du front urbain, par le renforcement de noyaux urbanisés et par effet de mitage.

Même si la vocation de la coulée verte est affichée depuis quelques années dans le SDAU et dans le schéma des espaces naturels majeurs, elle reste fragile au regard d'une urbanisation croissante.

Quelles incidences des valeurs foncières sur la consommation des espaces et sur la production de l'offre urbaine au sein de la coulée verte ?

D'un point de vue foncier, il y a mutation foncière quand le rendement d'un bien ne dégage pas de plus-value suffisante et que sa vente compense sa faible rentabilité. La question devient intéressante du point de vue de l'aménagement quand un site est globalement soumis à un problème de rendement.
Le tissu urbain interne à la coulée verte est le support implicite de l'urbanisation. Les fronts urbains, surtout en limite de la coulée verte, peuvent aussi être le garant du caractère naturel ou rural de la coulée verte car cette dernière fonde le système de valorisation foncière et immobilière du front urbain.
Les grandes entités naturelles stabilisées constituent donc des atouts pour la pérennité de la coulée verte parce qu'elles participent d'un rendement environnemental au profit de l'immobilier et contribuent aux critères de qualité de l'espace urbain.
En définitive, au vue des pressions qui s'exercent sur la coulée verte, n'est-ce pas au travers d'un système de rendement des espaces que la pérennité sera garantie, parallèlement à ce que les documents d'urbanisme préconisent ?

Quelle solidité de la vocation " verte " de la coulée verte ?

Les modes d'occupation de l'espace de la coulée verte sont morcelés et apposés les uns aux autres. Pour en assurer une lecture transversale du point de vue foncier, il a fallu dégager les typologies de statut foncier, de rendements et de valeur ajoutée :
- Les espaces dont le statut foncier est fragilisé (morcellement de petites parcelles, succession, etc.) ou pérenne (grande parcelle, indivision…).
- les espaces dont le rendement et/ou la plus-value permet de rivaliser avec d'autres usages : espaces urbains, équipement sportif du type golf, des espaces naturels ouverts au public…
- les espaces dont le rendement compromet leur pérennité comme des espaces générant des rendements agricoles ordinaires ou des productions.

De cette lecture économique et statutaire de l'espace émerge une spécification des pénétrantes urbaines et des corridors naturels dont la logique pourrait être renforcée, mise en perspective, voire «corrigée» selon la stratégie et la tactique choisie par les décideurs.

Cette démarche devrait être accompagnée des conclusions d'un diagnostic foncier qui reposera sur l'analyse pluriannuelle des transactions et des DIA, tant en milieu urbain que naturel et agricole (DIA de la SAFER). Cette analyse ferait ressortir les isovaleurs du territoire et les espaces soumis à pression (isochrones, par exemple).

5.2.2. Une mise en débat des principes d'une action foncière

La coulée verte : un outil de définition du projet de la métropole bordelaise ?

La question du foncier est essentielle, mais elle est sous-tendue par des orientations ou une approche stratégique de la coulée verte. Compte tenu de l'occupation des sols composites, de son étendue et de sa position stratégique dans l'agglomération, la coulée verte de Mérignac doit bénéficier d'un arbitrage entre les grandes répartitions fonctionnelles actuelles et en devenir, et ce au delà du PLU. Cet arbitrage ne devrait-il pas se concevoir en articulation avec les différentes interactions que la coulée verte entretient avec son environnement, en majeure partie urbain ? La coulée verte n'est-elle pas un élément structurant du projet d'agglomération ? Quel est donc le parti d'aménagement pour la coulée verte ?
D'ores et déjà, il est possible de repérer les espaces à tensions et intervenir là où elles sont structurellement déterminantes au risque de nuire à l'équilibre du site.

Faut-il globaliser l'approche foncière concernant la coulée verte ?

Quelle est la bonne échelle territoriale pour appréhender la question foncière ?
La question foncière est vaste car elle regroupe plusieurs approches sectorielles qui interagissent entre elles : l'habitat, le développement économique, y compris des espaces naturels et agricoles, les équipements dont les logiques s'expriment et s'appréhendent à différentes échelles.

Les relations que la coulée verte entretient avec son environnement obligent à élargir le champ de l'analyse : les franges de la coulée verte sont sans doute a minima à intégrer à la démarche opérationnelle qui concernera la coulée verte.

De plus, le lien que la coulée verte entretient avec la ceinture verte mérite d'être exploité. Pourquoi ne pas faire de la coulée verte un site test par rapport aux modalités de portage du projet «ceinture verte» ?

Quelle connaissance partagée de la coulée verte ?

La démarche devrait être éclairée des conclusions d'un diagnostic foncier qui reposera sur l'analyse pluriannuelle des transactions et des DIA, tant en milieu urbain que naturel et agricole (DIA de la SAFER). Cette analyse croisée fera ressortir le système de valeurs du territoire et les espaces soumis à pression. Ce diagnostic constitue une aide indispensable à la décision.

Ce diagnostic, complété d'autres indicateurs, pourrait être la base d'un outil de suivi de la coulée verte, concrétisé par des tableaux de bord… les contours de cet outil pourront être définis ultérieurement, mais ils posent déjà la question de leur utilisation : un tel outil n'a-t-il pas vocation à nourrir le débat entre les acteurs concernés par le devenir de la coulée verte ?

Quelle intervention foncière en faveur de la coulée verte ?

Concrètement, agir en faveur du projet au travers du foncier suppose d'intervenir dès l'amont par la mise en place d'une veille foncière, puis par des actions combinatoires, le plus souvent.
On a bien vu que la compréhension des évolutions de la coulée verte passait par des niveaux territoriaux variables. De ce fait, la connaissance des mécanismes fonciers qui s'opèrent sur la coulée verte nécessitent d'intégrer différents niveaux territoriaux.
Pour l'intervention foncière, deux niveaux territoriaux apparaissent aussi :
- les territoires agglomérés dont la ceinture verte n'est qu'une composante et qui relève donc d'une politique foncière d'agglomération ;
- la coulée verte stricto sensu et qui reste dans le champ de la présente approche ;

En effet, au niveau de la ceinture verte, toute action foncière imaginée doit entrer dans une combinatoire de moyens.
Quels sont les moyens adaptés au contexte ? Quelle structure d'intervention foncière pourrait accompagner et mettre en œuvre les orientations foncières et sur quel territoire ?
La commune, seule, n'a sans doute pas les moyens de contrecarrer les tendances en rivalisant avec les pressions du marché.
La CUB conduit des actions foncières en faveur de l'urbanisation (habitat notamment) ou de la préservation patrimoniale… Par contre, au niveau de la protection des espaces naturels, sensibles, agricoles, la portée de l'action communautaire pourrait apparaître plus limitée.
La SAFER Aquitaine-Atlantique, aussi structure d'intervention foncière pour le compte des collectivités, peut contribuer à la maîtrise et à l'organisation du foncier, que ce soit en vue de le protéger ou en l'inverse d'en changer l'usage… Deux éléments facilitent le partenariat entre les collectivités et la SAFER : un conventionnement SAFER- collectivité et surtout, un projet d'aménagement foncier reposant sur des orientations stratégiques déterminantes. La commune de Mérignac entretient déjà un lien étroit avec la SAFER.
Les chartes d'engagement partenariales, le mécénat, etc. sont des voies à creuser pour revisiter, le cas échéant , le portage financier.
Ces modalités opératoires peuvent «s'organiser» plus avant.

5.3. La SAFER, principal intervenant auprès de la question foncière

La SAFER est un opérateur foncier rural qui contribue à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement. Le tableau ci-joint présente les missions et les prestations des SAFER.

Les missions des SAFER	*Les prestations des SAFER*
Mission 1 : L'installation et la transmission d'entreprises agricoles	• installations de jeunes agriculteurs : - hors cadre familial - dans le cadre familial • installations progressives • installations de pluriactifs • autres installations • réinstallations • étoffements préparant des installations.
Mission 2 : L'aménagement parcellaire pour améliorer les conditions de productions agricoles et forestières et lutter contre la déprise	• concours des SAFER aux opérations d'aménagement foncier (stockage, réaffectation, ...), • diminution du nombre d'îlots de gestion (volets agricole, forestier et environnemental) : - échanges amiables, - remaniements parcellaires (agrandissement par contiguïté). • maintien des fermiers en place, • Rétrocession à des apporteurs de capitaux (cette action vient renforcer les installations : mission 1), • constitution de lots de propriétés et/ou de gestion (AFP, AFA, ...), notamment en zone de déprise.
Mission 3 : Le développement équilibré des exploitations et des filières dans le cadre de la politique des structures	• agrandissement, • installation (cf. mission 1).
Mission 4 : La protection de l'environnement	• maîtrise foncière (surveillance du marché, achat-vente, stockage, substitution, intermédiation locative) et orientation de la propriété du foncier et de la jouissance en fonction de programmes nationaux ou locaux, et sur la base de cahiers des charges. • gestion du patrimoine foncier en liaison avec les «Conservatoires» , les Parcs Naturels Nationaux et Régionaux.
Mission 5 : Le développement économique rural	• attribution de biens immobiliers à des porteurs de projet, dans les différents secteurs : artisanat, industrie, tourisme rural, chasse, sport de plein air, continuité de réseaux, pédestres, cyclables, équestres, ... carrières,
Mission 6 : L'aménagement du territoire en zones rurales et périurbaines avec les partenaires publics	• constitution des emprises foncières et protection et réimplantation des exploitations agricoles, • organisation du retrait progressif de l'agriculture dans les zones vouées à un changement d'usage, • protection de l'environnement (cf. mission 4) : protection des espaces agricoles périurbains, protection des espaces à intérêt environnemental ou paysages, • gestion du patrimoine agricole des Collectivités et assimilés, • aide à la planification de l'usage des sols, • gestion des droits de préemption des Collectivités, • surveillance et maîtrise du marché (cf. mission 7).
Mission 7 : La régulation et la mise en transparence du marché rural	• diffusion d'informations au grand public, (serveur minitel, numéro d'Espace Rural). • mise en place d'une veille foncière opérationnelle avec les partenaires professionnels et publics. • organisation et animation des consultations locales et des Comités Techniques.

Source : www.safer.fr

5.4. Usages et occupation du sol à promouvoir

La stratégie de pérennisation de la coulée verte passe par la revalorisation des espaces au travers différentes pistes foncières. Ces dernières sont un des moyens existants pour redonner une vocation aux terrains, et permettre ainsi d'avoir une meilleure visibilité sur le long terme de ces espaces. Plusieurs pistes foncières sont envisageables sur la coulée verte. La liste suivante pourra être modifiée et complétée selon la stratégie souhaitée par les élus et les acteurs de la coulée verte. Elle présente brièvement un panorama des modes d'occupation du sol possible. Par la suite, trois cas applicables au cas Mérignacais seront présentés plus en détail.

Activités agricoles
L'un des enjeux majeurs aujourd'hui est de relancer l'agriculture périurbaine, afin de garder des espaces agricoles à proximité des agglomérations. Pour cela, il est essentiel de mettre en œuvre une stratégie de valorisation de la profession, en offrant des garanties de pérennisation de l'activité. Cependant, la problématique du «petit parcellaire» (par rapport à la taille moyenne des exploitations) ainsi que les conflits d'usage liés aux nuisances de certaines activités, peuvent être des freins au développement des activités agricoles.

Agriculture de proximité
Les citadins sont aujourd'hui de plus en plus en recherche de produits frais et locaux. Plusieurs types d'agriculture de proximité (autre que les jardins potagers «privés») peuvent exister aux abords des aires urbaines. Elles ne nécessitent pas toujours de grandes parcelles, ce qui permet de rentabiliser et d'utiliser le petit parcellaire disponible en zone périurbaine. La plus répandue parmi les types d'agriculture de proximité est l'activité de maraîchage «classique», où la production est redistribuée dans les marchés locaux. Il existe d'autres systèmes de commercialisation des produits agricoles locaux, tels que les «potagers en libre service» ou encore «ventes directes sur pieds», qui connaissent un succès grandissant chez les citadins. Ce type d'activité, représentée principalement par l'association «Chapeau de Paille», consiste pour chaque «client» de venir cueillir ses fruits, légumes et/ou fleurs de saison dans les champs d'une exploitation. Les produits sont ensuite payés en fonction de la quantité récoltée. Enfin, les AMAP, associations pour le maintien de l'agriculture paysanne, oeuvrent également pour la survie de l'agriculture de proximité. Il s 'agit d'un engagement réciproque et solidaire sur le long terme entre un groupe de citoyens consommateurs et une ferme qui les nourrit. Les producteurs ont ainsi une garantie de commercialisation, prise en charge par la population locale.

Jardins collectifs
Ils regroupent les jardins familiaux, d'insertion ou partagés. Actuellement, la demande en faveur des différents réseaux de jardins collectifs existants (fiche développée ci-après) croît de plus en plus en milieu périurbain, notamment aux environs de quartiers d'habitat collectif. Ce lien avec la terre et la proximité avec les voisins permet de renouer le contact avec la nature. Les jardins collectifs sont des modes d'occupation du sol qui permettent de valoriser de petites parcelles, au cœur d'espaces «mités».

Espaces viticoles
Le vignoble représente dans cette région l'activité agricole d'excellence. Ce patrimoine local d'une grande renommée se retrouve sur le territoire de la coulée verte, avec la présence des domaines du Luchey et Pique-Caillou, à l'Est du territoire. Ces exploitations assurent une des stabilités qui perdurent au niveau de sauvegarde et de la valorisation des espaces naturels et agricoles. Mais au vu de la situation viticole actuelle, seules les exploitations d'excellence se maintiennent à un niveau acceptable de rentabilité. Il paraît donc difficile de développer davantage cette activité sur la coulée verte. Par ailleurs, les limites des aires AOC sont particulièrement strictes et les extensions des vignobles existants apparaissent difficilement envisageable.

Ferme pédagogique
Tout comme les jardins collectifs, la ferme pédagogique permet également aux citadins, principalement les enfants, de (re)découvrir le fonctionnement d'une ferme, sous un but pédagogique et ludique (fiche développée ci-après). Pour être attractive et rentable, la ferme pédagogique doit au moins comprendre plusieurs activités ainsi qu'un certain rendement. Les objectifs de la ferme pédagogique peuvent varier en fonction du projet souhaité : ferme de découverte pour la petite enfance, ferme d'insertion pour les enfants et les adolescents en difficultés… le choix de ces thèmes dépendent principalement du lieu envisagé pour l'installation de cette ferme, et du public visé. La ferme pédagogique doit pouvoir assurer, aux côtés des activités d'animation et de découverte, une rentabilité économique à la ferme. Elle peut être réalisée par la vente de produits de la ferme (fromages, lait, œufs…) ou bien par l'exercice d'une activité agricole, comme l'élevage, les cultures... Des subventions existent pour aider à concilier ces deux registres d'activités, notamment versées par le ministère de l'éducation.

Parcs et espaces verts publics
Une coulée verte se définit en tout premier lieu par la présence de parcs et d'espaces verts ouverts au public. Sur le site de Mérignac-Pessac, le Bois du Burck et le parc du Bourgailh sont les principaux espaces verts publics. Afin de répondre à l'enjeu de pérennisation, le renforcement des espaces verts publics paraît inéluctable, notamment pour conforter le label «ville verte». Cela peut ainsi passer par l'aménagement des espaces «libres» appartenant aux collectivités, notamment par exemple l'ouverture et la valorisation des bassins d'étalement présent sur le site.

Equipements sportifs
Le loisir et la détente sont importants à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Pour cela, la présence d'équipements sportifs sur l'ensemble d'un territoire est nécessaire. Ils participent à la pratique d'un espace et à sa valorisation (comme le sont les parcours sportifs, les stades ou encore les parcs accrobranches par exemple) Les communes de Mérignac et de Pessac sont pour l'instant bien dotées pour ce type d'équipements, mais à terme, il peut être envisageable de développer de nouvelles activités sportives non présente sur et autour du site.

Traitement paysager des voiries
La Voie de Desserte Ouest (VDO) est l'une des portes d'entrée de l'agglomération bordelaise. Par conséquent l'image renvoyée par ces pénétrantes est importante pour la notoriété visuelle de la métropole. Le traitement paysager de cette VDO, de part et d'autre de la rocade, mais également des voies secondaires de la coulée verte, constitue une composante à part entière de la stratégie de pérennisation. L'entretien et la valorisation des bords de route permettra de conforter l'identification de cet en espace en tant que «coulée verte».

Continuités douces
Comme il a déjà été dit précédemment, la pratique d'un espace est l'un des moyens pour assurer sa pérennité. Les continuités douces permettent la circulation à pieds, à vélo, en roller et à cheval, en assurant la sécurité des déplacements grâce aux voies réservées (fiche voie verte développée ci-après). L'aménagement d'un réseau de circulations douces à travers les espaces de la coulée verte, permettrait ainsi de proposer des circuits de randonnée, de découverte et d'inciter à la pratique de déplacements doux dans une optique de développement durable. La mise en place de continuités douces fait partie de la stratégie d'appropriation par la pratique de la coulée verte, indispensable à son identification par les riverains, les citadins et par ses utilisateurs.

Centres équestres
Ces activités de plein air sont de plus en plus prisées par les citadins. Elles permettent la valorisation et l'entretien des terrains naturels, acquis ou loués par l'exploitant, avec un minimum

d'équipements. Il existe sur la coulée verte, en secteur intra-rocade, un poney club tenu par Mr et Mme Quenet. Actuellement en plein essor, ce club accueille plus de 250 enfants. Ce grand nombre d'adhérents montre le souhait des citadins d'accéder aux activités équestres. Il existe donc un potentiel sur la coulée verte pour étendre cette activité. Cependant, les rétentions et les blocages fonciers, très présents ici, rendent difficiles l'acquisition ou la location de terrains pour la pâture des équidés. L'encadrement de l'activité équestre est nécessaire pour l'aider dans la recherche du foncier. La SAFER est un des interlocuteurs privilégiés pour les questions transactions foncières. Avec son droit de préemption, elle aide les exploitants à acquérir en priorité des terrains pour leur activité. De même, elle met en place pour les location de terrains, des conventions de mise à disposition entre l'exploitant et le propriétaire, afin d'assurer le loyer et l'entretien des espaces.

Pépinières, horticultures
Parmi les activités en adéquation avec le principe de coulée verte, les pépinières participent à la préservation et à la diversification des espaces naturels. Il existe quelques pépiniéristes au Nord de Mérignac. Il peut être envisagé une installation supplémentaire sur la coulée verte, avec un choix d'essences d'arbres spécifiques, afin d'éviter une situation de concurrence avec les autres pépinières.

Réserves foncières pour l'urbanisation
En attendant l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser existantes sur la coulée verte, les espaces «libres» peuvent faire l'objet d'une occupation du sol provisoire (ou à long terme en cas de changement de destination des sols) en respect avec les principes de préservation et de valorisation des espaces naturels et/ou agricoles. Cette piste opérationnelle concerne plus particulièrement les espaces au sud de la VDO, en partie extra-rocade, identifiés en zone 2AUm au PLU. Elle permettra de préparer les espaces naturels et publics du futur site urbanisé, selon la logique de préverdissement qui améliore l'intégration environnementale du projet.

6- Les outils à mettre en oeuvre pour une pérennisation de la coulée verte

L'état des lieux de la coulée verte a montré la nécessité de mettre en place une stratégie pour préserver, valoriser et pérenniser les espaces naturels et agricoles de cette entité. Pour cela, la stratégie propose plusieurs pistes opérationnelles pour répondre aux objectifs fixés. Afin d'accompagner et de compléter ces usages fonciers, il existe plusieurs outils à disposition des collectivités et des particuliers. Les fiches outils suivantes présentent les grandes lignes et modalités de mise en place des outils. Elles constituent une boîte à outils à disposition des élus pour la mise en œuvre de la stratégie de pérennisation.

Les outils ont été répartis en deux catégories :

Les outils applicables sur la coulée verte :

Ces outils peuvent être mis en place par une collectivité ou un établissement public, et ne nécessite pas de procédure lourde et périlleuse.
- Fiche Acquisition foncière par la SAFER.
- Fiche Droit de Préemption Urbain.
- Fiche Espaces Boisés Classés.
- Fiche Emplacement réservés.

Les outils intéressants mais qui manquent de lisibilité pour une mise en place sur la coulée verte :

Les outils suivants semblent intéressants pour la stratégie de pérennisation de la coulée verte. Cependant, la situation actuelle de la coulée verte ne nous permet pas d'affirmer la possibilité de les mettre en place sur le site. D'autre part, la plupart d'entre eux nécessitent une stratégie supracommunale qui dépasse le cadre de celle de la coulée verte.
- Fiche Contrat d'Agriculture Durable.
- Fiche Conversion à l'Agriculture Biologique.
- Fiche Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.
- Fiche Parc Naturel Urbain.
- Fiche Zone Agricole Protégée.
- Fiche Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels periurbain.

6.1. Les outils applicables sur la coulée verte

Acquisition foncière par la SAFER

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

La SAFER est un acteur incontournable pour la mise en place d'une stratégie foncière sur la coulée verte. Elle a établi depuis environ un an, une convention partenariale avec la ville de Mérignac, qui consiste pour la SAFER de transmettre toute les notification de ventes à la commune. Ainsi, lorsqu'un bien intéresse la ville, la SAFER peut user de son droit de préemption pour acquérir ce bien (à condition qu'il y ait un objectif environnemental ou agricole qui motive l'acquisition).
Cette démarche montre l'intérêt et la faisabilité de l'intervention de la SAFER sur le territoire de la coulée verte, pour la procédure d'acquisition foncière, tel que le droit de préemption.

Définition

Sociétés anonymes, sans but lucratif, contrôlées par l'Etat, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) contribuent, à travers des actions foncières, à l'aménagement équilibré et durable de l'espace rural.
Leurs missions de service public, s'articulent autour de trois axes :
- contribuer au maintien et au développement d'une agriculture dynamique et durable,
- accompagner les collectivités dans leur politique de développement local,
- participer à la protection de l'environnement et des paysages

Depuis la loi du 23 janvier 1990 et la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, les SAFER peuvent recourir au droit de préemption pour «la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement, approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics».

Références juridiques

- Articles 1101 à 1369-3 et 1582 à 1701 du Code civil
- Articles L.141-1 à L.141-5 et R.141-1 à D.141-2 du code rural, relatifs aux missions des SAFER
- Articles L.142-1 à L.142-5 du code rural, relatifs aux acquisitions des SAFER
- Articles L.143- à L.143-15 et R.143-1 à R.143-3 du code rural, relatifs au droit de préemption des SAFER
- Loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 août 1960 et loi n° 62-933 du 8 août 1962
- Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social, complétée par la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990
- Loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999.

Objectifs

Acquérir des terrains pour permettre la mise en place d'un projet de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles.

Conditions préalables

Espaces d'application : tous les espaces propriétés de personnes publiques ou privées, physiques ou morales, tels que particuliers, sociétés, collectivités locales, établissements publics…, méritant d'être préservés au regard de l'intérêt que présentent les espèces faunistiques ou floristiques qu'ils abritent, en considération de leur qualités paysagères, etc.

Procédure de mise en oeuvre

L'achat de terrain peut intervenir selon deux procédures distinctes :

- Soit comme une transaction immobilière classique devant notaire, directement entre le vendeur et l'organisme acquéreur du terrain à protéger.
  > Dans la mesure où ces transactions portent généralement sur des biens ruraux, le notaire est tenu de notifier (lorsque c'est le cas) la déclaration d'intention d'aliéner à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) concernée. Celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour faire jouer son droit de préemption. Les éventuels droits de préemption établis par les textes en vigueur, notamment au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics s'exercent prioritairement au droit de préemption de la SAFER.
  > Si le bien fait l'objet d'un bail rural soumis au statut du fermage, l'exploitant qui en est bénéficiaire est prioritaire, vis-à-vis de la SAFER, pour l'acquisition du terrain. Il doit néanmoins être en place depuis au moins trois ans. L'exploitant dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître sa décision. Les éventuels droits de préemption établis au profit de l'Etat, des collectivités publiques et des établissements publics s'exercent prioritairement à celui du fermier.
  > Une fois le délai de deux mois écoulé, et si le fermier a renoncé à l'exercice de son droit de priorité, la SAFER peut alors exercer son droit de préemption dans un nouveau délai de deux mois.

- Soit dans le cadre d'un engagement contractuel avec la SAFER.
  > Dans cette hypothèse, la SAFER achète le ou les terrains présentant un intérêt particulier pour la préservation des espaces naturels et les rétrocèdent ensuite à l'organisme acquéreur.
  > La SAFER acquiert généralement les terrains à l'amiable, mais elle peut également user de son droit de préemption.

Gestion du site

L'acquisition en pleine propriété d'un terrain présentant un intérêt particulier pour la protection des espaces naturels permet à l'acquéreur de bénéficier de tous les droits liés à la qualité de propriétaire (possibilité de gérer librement le bien, de le céder, d'en tirer des revenus).

Partenaires à mobiliser

- SAFER
- Collectivités locales
- Conservatoires régionaux d'espaces naturels (CREN)
- …

Droit de Préemption Urbain – DPU

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Le droit de préemption est un outil souvent employé pour l'acquisition de biens, qui peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire intercommunale, y compris sur les espaces périurbains faiblement urbanisés. Dans ce sens, il est applicable sur le territoire de la coulée verte. Sa mise en place ne nécessite pas le recours à une procédure lourde, mais dépend principalement d'une volonté politique.

Définition

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité locale, d'acheter en priorité, des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général. Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel le droit est exercé. Toutefois, la commune a le droit d'utiliser le bien à d'autres fins que celui indiqué initialement, à la condition que l'opération soit susceptible de justifier le droit de préempter.

Références juridiques

- Articles L.210-1 à L.211-7 et R.211-1 à R.211-8 du code de l'urbanisme
- Loi du 18 juillet 1985 relative à l'institution du DPU

Objectifs

Acquérir un terrain pour réaliser un projet d'intérêt général.

Conditions préalables

- Les communes dotées d'un document d'urbanisme opposable peuvent instituer, sur simple délibération et après publicité, un droit de préemption urbain (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA des POS, AU des PLU) mais en aucun cas dans les zones NB, NC et ND des POS ou dans les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) des PLU. Ce droit est transféré automatiquement à l'intercommunalité qui possède la compétence pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

- La jurisprudence exige que la préemption repose sur un projet tangible. La commune doit proposer un projet précis justifiant l'utilisation de son droit de préemption. La décision serait illégale en l'absence de véritable motivation.

Procédure de mise en oeuvre

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction. En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

Partenaires à mobiliser

- Collectivités locales
- Propriétaires fonciers privés
- …

Espaces Boisés Classés – EBC

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

La préservation des espaces boisés par l'outil EBC, est une procédure adaptée au contexte de la coulée verte, puisqu'il en existe déjà sur ce territoire, et d'autres peuvent être programmés. Cependant, cet outil est dépendant du Plan Local de l'Urbanisme. En effet, les EBC ne peuvent être instaurés que lors de l'élaboration et des révisions du PLU. Il est donc recommandé d'anticiper et de préparer cette démarche de préservation avant la révision du PLU, pour les espaces susceptibles d'être classés en EBC.

Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Références juridiques

- Articles L.130-1 à L.130-6, L. 42-11, R.130-1 à R.130-23 et R.142-2 à R.142-3 du code de l'urbanisme.
- Circulaire n° 77-114 du 1er août 1977 relative aux terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Objectifs

Protection ou création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain.

Conditions préalables

L'espace boisé doit être identifié comme étant d'un intérêt écologique, pédologique… remarquable.

Procédure de mise en place

Le classement en espaces boisés peut intervenir :
- Soit dans le cadre d'un plan local d'urbanisme (décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale rendant public le plan local d'urbanisme).
- Soit, pour les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable et dans les Départements ayant opté pour la perception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles, par arrêté du Président du Conseil Général (pris sur proposition du Conseil Général, après délibération des communes concernées).

Gestion du site

- Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

- Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre III de la loi n° 84-610 du 16 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives.

Partenaires à mobiliser

- Collectivités locales.
- Office national des Forêts.
- ….

Les emplacements réservés

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Les emplacements réservés sont des outils fréquemment utilisés pour guider et respecter les orientations d'aménagement d'un site. Sur la coulée verte de Mérignac, les emplacements réservés pourraient par exemple permettre d'aider une activité agricole à trouver du foncier pour s'installer ou se développer. Cet outil peut être un moyen utilisé par la collectivité pour faciliter la revalorisation des terrains par la mise en place d'une piste foncière particulière (activité équestre, jardins familiaux…). Les emplacements réservés sont des outils à prendre en considération au niveau de l'élaboration des documents graphiques et du règlement du PLU.

Définition

Un emplacement réservé est un emplacement déterminé par un PLU ou un document tenant lieu, qui a pour objectif de rendre inconstructible le terrain pour lequel il est placé. Est mis en emplacement réservé tout terrain susceptible d'être utilisé pour un projet communal, départemental ou un projet d'Etat.

Le bénéficiaire de la réserve peut la supprimer ou la réduire dans le cadre même de l'évolution des documents d'urbanisme qui l'ont instituée.

Références juridiques

- Article L.123-1 du code de l'urbanisme, relatif aux emplacements réservés .
- Articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme, relatifs au droit de délaissement.

Objectifs

- Réserver des terrains pour la création d'espaces verts publics, de projet d'intérêt général…
- Empêcher les propriétaires de procéder à tous travaux ou projets de construction les concernant.

Conditions préalables

- Les emplacements réservés doivent être déterminés au niveau des documents graphiques du PLU.
- Un emplacement ne peut être réservé que si une destination précise lui est attribuée.
- Un emplacement réservé doit être affecté au bénéfice d'une personne morale.
- Aucun délai n'est fixé pour réaliser l'opération programmée.

Procédure de création

- soit utilisation du droit de préemption par la collectivité : c'est un droit dont dispose toute commune dans des zones bien délimitées, d'acquérir par priorité un bien immobilier faisant l'objet d'un avant contrat de vente, ce droit pouvant être délégué. Il s'ouvre par la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) pour notifier au vendeur sa décision d'acquérir au prix de la transaction ou à un prix fixé par lui. Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement.

- soit utilisation du droit de délaissement par le propriétaire : les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Défini par les articles L.123-17 et L.230-1, il constitue une garantie pour le propriétaire. Il lui permet, dès lors que son patrimoine immobilier est soumis à une prérogative de puissance publique, telle que le droit de préemption, de mettre le titulaire de ce droit en demeure d'acquérir le bien concerné. Cette mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien et précise le prix que le propriétaire demande de son bien.

Chacune des parties doit parvenir à un consensus, pouvant résulter soit d'un accord amiable soit d'une décision judiciaire, notamment en matière de litiges concernant la détermination du prix d'un terrain lors de la mise en demeure par le propriétaire.

Gestion du site

- par la collectivité publique propriétaire du site.
- ou par le propriétaire foncier privé s'il n'y a pas eu acquisition foncière par la collectivité.

Partenaires à mobiliser

- Collectivités locales.
- Services espaces verts.
- …

6.2. Les outils intéressants mais qui manquent de lisibilité pour une mise en place sur la coulée verte

Contrat d'Agriculture Durable – CAD

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Le maintien et le développement de l'agriculture doivent passer par la mise en place d'outil tel que les contrats d'agriculture durable. Dans le contexte mérignacais, la situation et l'état de l'agriculture ne permettent pas pour l'instant de définir si les CAD conviennent à ce territoire. Pour la mise en place de cet outil, la collaboration et l'avis de la chambre d'agriculture est indispensable, afin d'avoir une meilleure visibilité sur le long terme des répercussions de cet outil.

Définition

Le Contrat d'Agriculture Durable (CAD) est un outil de développement de la multifonctionnalité de l'agriculture. Il porte en particulier sur la contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles et à l'occupation et l'aménagement de l'espace rural en vue notamment de lutter contre l'érosion, de préserver la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité et les paysages.

Références juridiques

- Articles R.311-1, R.341-10 à R.341-20 du code rural.
- Arrêté interministériel du 30 octobre 2003 relatif aux aides accordées aux titulaires de contrat d'agriculture durable.
- Décret n° 2003-675 du 22 juillet 2003 relatif à la création des CAD.

Objectifs

Inciter l'exploitant qui souscrit un CAD, à mettre en oeuvre un projet qui prend en compte les fonctions environnementales, économiques et sociales de l'agriculture.

Conditions préalables

Personnes et organismes pouvant conclure un C.A.D. avec l'Etat :
- Toute personne exerçant une activité agricole.
- Les sociétés dont l'objet est la mise en valeur d'une exploitation agricole.
- Les fondations, associations sans but lucratif et les établissements d'enseignement et de recherche agricoles lorsqu'ils mettent directement en valeur une exploitation agricole,.
- Les personnes morales de droit public qui mettent des terres à dispositions d'exploitants de manière indivise.

Procédure de mise en oeuvre

Les contrats d'agriculture durable sont passés entre un exploitant agricole, l'Etat et, le cas échéant des collectivités territoriales pour une durée de 5 années.

Ils comprennent un volet socio-économique, facultatif, plafonné à 15 000 €, qui accompagne les changements de l'exploitation vers une agriculture plus durable (diversification des activités, amélioration de la qualité des produits…) et un volet agro-environnemental, obligatoire, qui rémunère les surcoûts et manques à gagner liés à la mise en place de pratiques plus respectueuses de l'environnement.

Les CAD répondent à la problématique environnementale d'un territoire donné, qui est traduite en deux enjeux au maximum auxquels correspondent trois actions prioritaires par enjeu.

Les actions agro-environnementales qui peuvent être souscrites, font partie du plan de développement rural national et sont adaptées au niveau régional. Il s'agit par exemple de reconvertir les terres arables en prairies, de créer des zones tampons, d'implanter des éléments fixes du paysage comme les haies, de créer ou conserver des zones d'expansion de crues, d'implanter des cultures spéciales d'intérêt faunistique ou floristique, de conserver les modes d'occupation des sols à intérêts paysager et patrimonial.

En outre les CAD permettent de souscrire des mesures dont l'intérêt dépasse le cadre territorial, comme la conversion à l'agriculture biologique ou la protection des races menacées.

Les exploitants choisissent les mesures qu'ils souhaitent contractualiser parmi celles qui sont accessibles sur leur territoire, répertoriées dans un contrat-type territorialisé défini par arrêté préfectoral, et celles qui sont d'intérêt plus général, répertoriées dans un contrat-type départemental.

Outils financiers

L'encadrement budgétaire s'effectue au moyen d'enveloppes départementales de droits à engager et par le respect d'une moyenne départementale annuelle par contrat de 27 000 € pour 5 ans.

Partenaires à mobiliser

- Agriculteurs.
- Chambre d'agriculture.
- Collectivités locales.
- Etat.
- …

Droit de Préemption des espaces naturels et agricoles

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Qu'il soit utilisé par la SAFER ou par le Conseil Général, le droit de préemption est un outil incoutournable pour acquérir des espaces dans le but d'un projet d'intérêt général. La coulée verte étant essentiellement composée d'espaces naturels et agricole, l'utilisation de ce droit de préemption peut permettre à la collectivité d'acquérir certains d'entre eux pour les préserver et les valoriser.

Définition

Le Conseil Général, après accord du Conseil Municipal, peut exercer un droit de préemption dans des zones agricoles ou naturelles qu'il aurait préalablement définies au titre de sa politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (Cf. fiche ENS).

Dans ces mêmes zones agricoles ou naturelles, la commune peut faire appel au droit de préemption de la SAFER.

Références juridiques

- Articles L.143-1 à L.143-6 du code de l'urbanisme
- Articles L.143-1 à L.143-9 et R.143-1 à R.143-3 du code rural, relatifs au droit de préemption des SAFER
- Loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999

Objectifs

Protection et mise en valeur d'espaces naturels et agricoles

Conditions préalables

Les terrains compris dans un périmètre de préemption d'espaces naturels ou agricoles, ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale.

Procédure de mise en oeuvre

- Pour mettre en oeuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le département peut délimiter des périmètres d'intervention avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la chambre départementale d'agriculture et enquête publique. Les périmètres approuvés sont tenus à la disposition du public. Ces périmètres doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

- Le département élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité.

- Les biens préemptés sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action. Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.

- Lorsque le département décide de ne pas faire usage du droit de préemption, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) peut néanmoins exercer le droit de préemption.

Conversion à l'Agriculture Biologique – CAB

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Tout comme le contrat d'agriculture durable, la conversion à l'agriculture biologique nécessite de mieux connaître la situation de l'agriculture et des souhaits quant à son avenir. La mise en place de la CAB demande un fort engagement des agriculteurs en matière d'agriculture biologique, et pour cela, il faut leur garantir en aval le marché de la consommation.

Définition

Un agriculteur qui souhaite se convertir à l'agriculture biologique, peut le faire dans le cadre d'un Contrat d'Agriculture Durable (CAD) à l'aide de l'action " conversion à l'agriculture biologique ", appelée CAB (= CAD Bio).

La CAB consiste pour l'exploitant agricole, à mettre en place le mode de production biologique sur les superficies concernées par la conversion. L'aide correspondante permet, pendant la phase de transition entre l'agriculture conventionnelle et l'agriculture biologique, de compenser le manque à gagner consécutif à la mise en œuvre de pratiques de production conformes à la réglementation en agriculture biologique.

Références juridiques

- Article L.645-1 du code rural relatif aux produits issus de l'agriculture biologique.
- Décret n° 2003-675 du 22 juillet 2003 relatif à la création des CAD.
- Loi d'orientation agricole de 1980.
- Rapport de M. Saddier du 1er juin 2003 relatif à la CAB.
- Règlement européen RCEE n°2092-91 relatif aux productions végétales.

Objectifs

Respect des équilibres naturels.

Conditions préalables

- Il est possible qu'avant la mise en œuvre de l'action CAB au sein d'un CAD bio, l'exploitant doive suivre une formation spécifique. Cette formation pourra s'effectuer dans le cadre d'une formation collective portant sur l'agriculture biologique (réglementation biologique, problématiques techniques et économiques propres, droits et devoirs liés à la signature d'un CAD bio...). Elle pourra aussi se faire sous la forme d'une aide au diagnostic d'exploitation agricole relatif aux points spécifiques à l'agriculture biologique, outre les aspects habituels d'un CAD classique. Elle pourra enfin se réaliser dans le cadre d'un parrainage.

- Le cumul entre une action CAB et une autre action agro-environnementale n'est pas toujours possible. Le caractère cumulable ou non-cumulable dépend du principe suivant : une action agro-environnementale dont les engagements sont déjà inclus dans la réglementation agriculture biologique ne peut pas être cumulée avec une action CAB.

- Le CAD bio a pour objectif d'aider à la conversion, non d'aider au maintien de l'agriculture biologique.

Procédure de mise en oeuvre

L'ensemble de la procédure CAD s'applique à l'action CAB, mais avec certaines particularités (Cf. fiche CAD).

Avant la signature d'un CAD, l'exploitant doit fournir à la DDAF :
- l'attestation d'engagement du respect de mode de production biologique pour les agriculteurs qui rentrent dans le dispositif de conversion à l'agriculture biologique.
- L'attestation de début de conversion en agriculture biologique des parcelles concernées par le CAD pour les agriculteurs qui ont déjà des parcelles engagées en agriculture biologique.

Dans son dossier de demande de CAD, l'exploitant doit fournir le diagnostic d'exploitation, le projet d'exploitation et la synthèse de ces deux documents. Dans le cas d'une demande de CAD bio, le diagnostic d'exploitation doit indiquer :
- les projets de débouchés pour la vente de ses produits bio (nombre, nature, localisation des débouchés possibles),
- les prévisions économiques sur 5 ans avec le prix potentiel en agriculture biologique (c'est-à-dire une étude de marché sommaire),
- l'élaboration du plan de conversion en cas de conversion progressive,
- les éventuelles adaptations de l'exploitation.

Lorsque la formation spécifique est obligatoire, l'exploitant doit fournir à la DDAF (Direction départementale de l'agriculture et de la forêt) les justificatifs correspondants.

L'instruction du dossier se réalise selon les mêmes voies que pour un dossier de CAD classique.

Une fois le dossier de demande de CAD bio, l'exploitant doit s'engager auprès d'un organisme certificateur avant la signature du contrat. Cependant, il est recommandé d'attendre d'avoir reçu un avis favorable de la CDOA (Commission départementale d'Orientation de l'Agriculture) sur le dossier avant de s'engager auprès d'un organisme certificateur.

L'engagement de l'action CAB ne commence qu'une fois le contrat d'agriculture durable signé.

L'agriculteur qui souhaite s'engager dans un CAD conversion à l'agriculture biologique doit respecter les modes de production biologique définis pour les productions végétales et animales par la réglementation communautaire. Il doit aussi :
- soumettre son activité à un régime de contrôle effectué par des organismes certificateurs agréés (Ecocert, Qualité France, AFAQ-ASCERT international, Qualité Nord-Pas de Calais, ULASE, AGROCERT, ACLAVE, CERTIPAQ).
- notifier son activité en agriculture biologique à la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt.
- notifier chaque année son activité en agriculture biologique à l'Agence bio.
- respecter au minimum les principes de bonnes pratiques agricoles habituelles sur l'ensemble de l'exploitation.
- respecter un certain nombre de conditions en cas de mixité agriculture conventionnelle et biologique.

Toute modification des réglementations communautaires ou nationales relatives à l'agriculture biologique entraîne immédiatement une modification des engagements à respecter par l'exploitant.

Gestion du site
L'agriculteur doit gérer son terrain agricole selon les méthodes de l'agriculture biologique
Outils financiers
Une enveloppe fermée de financement spécifique à la conversion à l'agriculture biologique est prévue au sein des enveloppes régionales, pour être répartie entre départements. Une fois cette enveloppe consommée sur le plan départemental, aucun nouveau CAD Bio ne pourra être signé dans l'année en cours. Les aides accordées au titre de mesures agro-environnementales de conversion à l'agriculture biologique sont dégressives. Ces aides compensent le manque à gagner consécutif à la transition entre l'agriculture conventionnelle et l'agriculture biologique.
Partenaires à mobiliser
- CDOA. - Chambre d'agriculture. - Collectivités locales. - DDAF. - …

Intégration de sentiers pédestres au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée – PDIPR

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Le PDIPR est un document qui s'établie à l'échelle départementale. Les sentiers de la coulée verte ont la possibilité d'être intégrés dans ce document. Pour cela, il faut faire une demande au Conseil Général, qui autorise ou non cette intégration. Bien que cet outil soit en harmonie avec la stratégie de pérennisation de la coulée verte, sa mise en œuvre relève d'une procédure départementale. Il ne pourra être utilisé qu'après accord du Conseil Général.

Définition

La loi a donné aux Conseils Généraux le pouvoir et l'obligation d'établir des Plans d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée afin de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée ; elle accorde par ailleurs aux chemins inscrits sur ce plan une protection juridique spéciale.

Différentes formes de randonnées sont concernées : la simple promenade ou les grands itinéraires de randonnée ; la forme pédestre et éventuellement équestre.

Pour les véhicules à moteur, le département peut également établir un Plan des Itinéraires de Randonnée Motorisée dans les mêmes conditions que celles prévues pour le PDIPR.

Un sentier inscrit au PDIPR devient inaliénable.

Références juridiques

Pour l'instauration des PDIPR:
- Loi n°83-663 du 22 juillet 1983 (transfert de compétences).
- Décret n°86-197 du 6 février 1986.

Pour la mise en place du PDIPR :
- Circulaire du 30 Août 1988 .
- Article L.361-1 du Code de l'environnement.

Objectifs

- Faciliter la pratique de la randonnée en garantissant la continuité des itinéraires.
- Préserver, protéger un patrimoine rural naturel et paysager.

Conditions préalables

Les sentiers pouvant être inscrit au PDIPR :
- En premier lieu les voies publiques : routes nationales et départementales ainsi que voies communales. Ces voies ne subissent aucune modification de leur régime juridique du fait de leur inscription au plan.
- Les chemins relevant du domaine privé du département : outre les routes départementales qui appartiennent au domaine privé du département, celui-ci peut également être propriétaire de chemins qu'il affecte à son domaine privé ; on pense à des chemins compris dans son domaine privé forestier. Pour qu'ils soient inscrits au plan, ils doivent faire l'objet de conventions écrites.
- Les emprises de la servitude destinée à assurer le passage des piétons sur les propriétés riveraines du domaine public maritime : l'inscription de ces sentiers dans le PDIPR ne modifie en rien la charge foncière instituée par la loi au profit des piétons.
- Les chemins ruraux : ils constituent l'assise principale des itinéraires de randonnée.
- Les chemins du domaine privé de l'Etat (chemins affectés à l'exploitation des forêts domaniales gérées par l'Office National de la Forêt) ou ceux appartenant à d'autres personnes publiques (collectivités publiques, établissements publics). Pour qu'ils soient inscrits au plan, ils doivent faire l'objet de conventions écrites.
- Les chemins appartenant à des personnes privées : ces chemins sont réservés à l'usage privé de leurs propriétaires. Pour qu'ils soient inscrits au plan, ils doivent faire l'objet de conventions écrites. Parmi ces chemins, il peut y avoir les chemins d'exploitation qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds ou à leur exploitation : ceux-là requièrent l'accord de tous les propriétaires concernés pour leur inscription au plan.

Procédure de mise en oeuvre

Le département est tenu d'établir un PDIPR, mais aucune date limite d'adoption ni de délai de mise en oeuvre, ni conditions d'élaboration et d'adoption du plan n'ont été imposés par la loi si ce n'est que :
- Le Conseil Général doit délibérer pour approuver le principe de l'élaboration et l'adoption du plan.
- Les communes concernées par les itinéraires doivent obligatoirement donner leur avis sur le projet de plan et lorsque des chemins ruraux doivent y être inscrits, elles doivent donner un avis conforme (c'est à dire que le Conseil Général doit s'y conformer à la différence de l'avis simple).
- Les itinéraires qui empruntent des chemins privés doivent faire l'objet d'accords de leurs propriétaires sous forme de convention

L'inscription d'un chemin rural au PDIPR doit être subordonnée à une délibération du conseil municipal. Une fois que le chemin rural est inscrit au PDIPR :
- Il peut être emprunté sans convention.
- La commune qui projette son aliénation ou sa suppression doit obligatoirement proposer un itinéraire de substitution au Département qui donne son accord si cette substitution est appropriée à la pratique de la randonnée et n'allonge pas le parcours de manière excessive ou ne diminue sensiblement la qualité des paysages traversés.
- Faute de respecter cette obligation, la suppression ou l'aliénation est sanctionnée d'une nullité absolue, c'est à dire que toute personne qui y a intérêt (notamment association de randonneurs ou le département lui-même) peut saisir la justice.
- La suppression d'un chemin rural qui résulte d'une opération d'aménagement foncier n'est effective qu'après délibération favorable du conseil municipal ou acceptation tacite. Par contre lorsque le chemin rural est inscrit au PDIPR la Commission communale d'aménagement foncier doit attendre un accord explicite de la commune. Cet accord doit proposer un itinéraire de substitution.

Gestion du site
Les sentiers de randonnées inscrits au PDIPR sont gérés par la commune, ou groupement de communes.
Outils financiers
Les chemins de randonnée destinés à être inscrits au PDIPR bénéficient pour leur création d'une subvention du Conseil Général. Le PDIPR permet également aux communes de bénéficier de subventions pour l'entretien, le balisage, la mise en place de panneaux sur les sentiers inscrits. Les subventions sont attribuées à condition que le travail soit effectué par un chantier d'insertion, et que la demande soit faite par la communauté de communes ou le pays.
Partenaires à mobiliser
Le PDIPR est un document opposable au tiers et doit être communiqué à tous les acteurs de la gestion de l'espace : Préfet, Communes, DDAF, DDE, DIREN, ONF, CDT, Fédérations de pêche et de chasse, Comités sportifs, Associations de défense de l'Environnement...

Parc Naturel Urbain – PNU

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Le Parc Naturel Urbain est un concept récent (2005) qui manque encore de lisibilité quand à sa mise en œuvre et à son avenir. Les critères pour la mise en œuvre d'un PNU ne sont pas encore bien délimités, c'est pourquoi il est difficile d'évaluer la pertinence d'inscrire la coulée verte dans un périmètre de PNU.

Définition

Un Parc Naturel Urbain est un espace naturel protégé situé dans un milieu urbain, et qui présente un caractère remarquable.

Le PNU est un projet collectif de territoire associant animation, préservation de l'environnement et de maintien d'activité économique.

Il vise à valoriser les lieux dans toutes leurs dimensions : paysage, écologie, développement local, urbanisme, histoire et culture.

Références juridiques

Articles L.335-1 à L.335-3 du Code de l'Environnement

Objectifs

- préserver le patrimoine
- respecter la diversité et la mixité des milieux
- assurer une fréquentation maîtrisée
- mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural, paysager, historique et culturel
- maintenir l'activité économique sur le site
- sensibiliser et éduquer à l'environnement

Conditions préalables

Un PNU peut être créé si l'espace concerné présente un caractère remarquable et qu'il importe de le protéger contre toute atteinte naturelle ou artificielle pouvant l'altérer.

Procédure de mise en place

Article L.335-2 :

« Dans chaque commune dont le territoire comprend le milieu naturel, le périmètre du parc naturel urbain est arrêté par une décision de l'assemblée délibérante. Ce périmètre peut inclure une zone périphérique urbanisée, destinée à assurer la cohérence de la protection et de la valorisation du milieu naturel, qui peut être soumise au respect de prescriptions architecturales particulières».

«A l'intérieur des espaces protégés, peuvent être soumises à un régime particulier, ou le cas échéant interdites, les activités susceptibles d'altérer le caractère du parc.»

«Les modalités de protection, d'aménagement et de mise en valeur du parc naturel urbain font l'objet d'une charte entre les collectivités territoriales ou leurs groupements intéressés, ainsi que les établissements publics concernés. Cette charte définit notamment les orientations de la gestion du parc naturel urbain. Des conventions pourront intervenir entre les différents acteurs concernés par le parc naturel urbain, afin de mettre en œuvre les objectifs de la charte.»

«L'Etat, les collectivités territoriales et les autres personnes morales de droit public adhérant à la charte, s'assurent de la cohérence de leur actions et des moyens qu'ils y consacrent.»
«la charte constitutive est adoptée par décret portant classement en parc naturel urbain et sa révision intervient au moins tous les dix ans.»

Gestion du site

La charte définie les modalités de gestion du parc naturel urbain.

Partenaires à mobiliser

- Collectivités locales.
- ONF.
- Conseil Général.
- …

Zone Agricole Protégée – ZAP

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Il n'existe pas encore de zone agricole protégée dans le périmètre de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cet outil pourrait permettre de sauvegarder et maintenir les espaces agricoles de la coulée verte. Cependant, il peut également être un frein au développement des activités agricoles car sa mise en place nécessite une réglementation très stricte. L'avis et les conseils de la chambre d'agriculture sont primordiaux pour l'instauration d'une ZAP dans la coulée verte.
Notons qu'une ZAP à Sadirac (commune du Schéma Directeur valant SCOT) est en cours d'élaboration).

Définition

La ZAP est un outil de préservation des zones agricoles présentant un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, et pouvant faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées.

Références juridiques

- Article L.112-2 du code rural relatif à la définition d'une ZAP.
- Articles R.112-1-4 à R.112-1-10 du code rural, relatifs à la mis en place d'une ZAP.
- Loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006, article 36.
- Loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, articles 107 et 108.

Objectifs

Dans l'espace périurbain, la ZAP peut permettre de protéger les zones agricoles lorsque l'agriculture n'est plus en mesure de résister à la pression urbaine et que son maintien répond à un objectif d'intérêt général au titre de la préservation de l'espace agricole, du paysage ou de l'environnement. À des fins paysagères, la ZAP peut notamment permettre de conserver des coupures vertes entre zones urbanisées.

Conditions préalables

La zone agricole doit faire l'objet d'un intérêt agronomique particulier.

Procédure de mise en place

La ZAP peut être instituée à l'initiative d'une commune. Elle est délimitée par arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et enquête publique. La délimitation de cette zone est annexée au plan local d'urbanisme (PLU), dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture.

Une ZAP ne peut être levée ou modifiée, que par arrêté préfectoral après avis des organismes agricoles.

Partenaires à mobiliser

- Chambre d'agriculture.
- Collectivités locales.
- Commission départementale d'orientation de l'agriculture.
- Institut National des appellations d'origine.
- …

Périmètre de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Faisabilité sur la coulée verte de Mérignac-Pessac

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains résultent d'une loi récente et nous ne disposons pas de suffisamment de recul pour en dresser le bilan.

Il n'en demeure pas moins que, dans son essence même, ce nouvel outil semble augurer d'une avancée certaine par rapport à la problématique de l'aire métropolitaine bordelaise :
- il s'applique en effet sur des territoires périurbains, soit ceux qui font globalement l'objet de la pression foncière la plus importante,
- il permet de lutter contre la spéculation foncière grâce aux possibilités d'interventions des collectivités voire de la SAFER ou futur établissement public foncier qui reste à créer sur l'aire métropolitaine,
- la régulation foncière peut faciliter le maintien de l'agriculture périurbaine dans la mesure où l'on constate que bon nombre de terrains ne sont plus loués ou entretenus dans l'espoir qu'ils deviennent constructibles,

Nous noterons cependant que ces périmètres sont uniquement à l'initiative des Conseils Généraux.

Définition

Le «Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains» créé par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, constitue un nouvel outil au service de la préservation des espaces agricoles périurbains qui résistent mal à pression spéculative sur le foncier dans les espaces proches des agglomérations ou dans les sites touristiques...

L'initiative de l'élaboration de tels plans appartient au Conseil Général qui doit en délimiter les périmètres d'intervention après avis de la Chambre départementale d'agriculture et enquête publique.

Les dispositions juridiques de tels périmètres permettent au département ou autres personnes publiques mais toujours avec l'accord de ce dernier, d'acquérir les terrains concernés. L'article L143-3 du code rural mentionne précisément ces personnes et les procédures dont elles peuvent user. Ce sont les communes ou leurs groupements, les SAFER, les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers locaux qui ont la faculté d'utiliser les droits d'expropriation, de préemption ou encore toute procédure amiable.

Cependant ce dispositif ne se résume pas à la constitution de réserves foncières consacrées à l'agriculture. Il doit répondre à une préoccupation de valorisation et de gestion des terres dans le cadre d'un programme d'actions pour lequel les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces naturels doivent, aux côtés des élus, être porteurs d'un projet.

Références juridiques

- Articles L.143-1 à L.143-6 du code de l'urbanisme.
- Articles L.143-1 à L.143-9 et R.143-1 à R.143-3 du code rural, relatifs au droit de préemption des SAFER .

Objectifs

Protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Conditions préalables

Ces périmètres ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU ou un secteur constructible d'une carte communale.

Procédure de mise en œuvre

- Pour mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le département peut délimiter des périmètres d'intervention avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la chambre départementale d'agriculture et enquête publique. Les périmètres approuvés sont tenus à la disposition du public. Ces périmètres doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

- Le département élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité.

- Les biens préemptés sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action. Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.

- Lorsque le département décide de ne pas faire usage du droit de préemption, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) peut néanmoins exercer le droit de préemption.

- L'effet juridique des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels est fort car dans la mesure où il faut un decret pour retirer de ce périmètre un ou plusieurs terrains.

Partenaires à mobiliser

- Conseil Général .
- Chambre d'agriculture.
- Collectivités locales.
- SAFER.
- …

Annexes

Annexe I. compte rendu avec le SYSDAU

Annexe II. compte rendu avec la chambre d'agriculture

Annexe III. compte rendu avec la SAFER

Annexe IV. compte rendu avec le Poney Club de Mérignac

Annexes V. Définitions agricoles

Coulée verte de Mérignac	Marie Récalde – Directrice du SYSDAU	Compte rendu de réunion	10 juillet 2006

La coulée verte est un espace naturel périurbain inscrite au schéma directeur de l'agglomération. L'une des orientations de ce dernier est de préserver et de valoriser ces espaces naturels.

Le Sysdau prépare la révision du schéma directeur avec une réflexion particulière sur l'avenir des espaces naturels et forestiers (travail en collaboration avec l'a-urba, la DRAF, la chambre d'agriculture).

Coulée verte de Mérignac :

- au niveau intra-rocade : l'enjeu de la préservation est difficile à garantir sur le long terme, le mitage urbain et les futures zones à urbaniser mettent sous pression fortement cet espace. Au sud des Eyquems, dans le secteur de Malbos, le mitage est important, ce qui fragilise fortement le maintien d'une activité agricole non subventionnée. Néanmoins, la présence des domaines viticoles et du bois du Burck permet d'avoir des espaces stables et pérennes. L'enjeu est d'arriver à mettre en place des modes d'occupation du sol (tels que jardins collectifs) dans le court terme, au niveau des espaces " libres ", et pourquoi pas, au niveau des zones à urbaniser.

Au regard du bon niveau d'équipements sportifs sur le secteur, l'aménagement d'une nouvelle offre semble peu approprié.

- Au niveau extra-rocade : la préservation des espaces naturels et agricoles semble plus facile à garantir. La vocation agricole des espaces concernés est pour l'instant assuré (dynamisme agricole et forestier).

Quels outils de valorisation, préservation, pérennisation ?

Selon Marie Récalde, la préservation des espaces naturels ou agricole, ne peut passer que par une valorisation économique de ces espaces (garantir un usage rentable).
- jardins collectifs : forte demande dans certaines communes de la CUB. L'opportunité de développer cette activité sur le site (y compris en intra-rocade) est une piste à explorer.
- Centre équestre : activité à valoriser, qui passe sans doute par une participation publique importante pour permettre son maintien. Marie Récalde confirme qu'il s'agit d'une activité dynamique sur le site.
- Valorisation des espaces naturels par les agriculteurs : une nouvelle forme de contractualisation est à inventer pour permettre de concilier la sauvegarde de l'activité agricole, et celle des espaces naturels.

De même, il faut inciter la population à pratiquer cet espace, et permettre ainsi sa reconnaissance en tant qu'espace naturel à préserver :
- Mettre en place un maillage de chemins pour les piétons, les vélos, à travers l'ensemble de la coulée verte, des lotissements, des espaces agricoles…
- Créer des passerelles de part et d'autre de la rocade pour faciliter le cheminement des circulations douces.
- Ouvrir les bassins d'étalement au public pour offrir de nouveaux espaces aux circulations douces et à des pratiques compatibles avec l'usage de gestion des écoulements.

Coulée verte de Mérignac	M. Coulon - Chargé d'études Service aménagement foncier Chambre d'agriculture	Compte rendu de réunion	12 juillet 2006

Questions de départ :

- Est-il pertinent ou pas de pérenniser la coulée verte de Mérignac ?
- Que peut apporter le partenariat avec la chambre d'agriculture ?
- Quelles sont les pistes à explorer ?

Etat des lieux de la coulée verte : Mérignac et Pessac (indissociable) :

- structures viticoles actives et dynamique (cependant, l'appellation ne peut pas s'étendre, les structures non plus)
- élevage laitier de Mr Dubourg (le plus important du Département), 120 bêtes, vente directe de lait à la ferme, a besoin de surfaces (possède des terres à Cadaujac)
- bergerie de Mr Rousset à Pessac
- élevage bovin bientôt à la retraite au niveau de la zone 1AU, hors coulée verte
- club hippique de Mr et Mme Quenet : ont besoin d'un peu d'espace (difficultés pour eux d'obtenir des baux agricoles. L'occupation des terrains se fait de gré à gré entre M. Quenet et les propriétaires qui refusent de s'engager sur du long terme = logique de spéculation).
- qualité des terrains pas extraordinaire, faible potentiel agronomique.
- structure foncière diluée et morcelée ce qui rend difficile une exploitation agricole efficace et rentable.
- problème de la disponibilité foncière pour l'installation de nouvelles activités agricoles.
- A quoi correspond le foncier d'un point de vue agricole sur la coulée verte ?
- peu de zones A sur le secteur : il est difficile pour un agriculteur d'envisager de s'installer en secteur N, sans visibilité à court, moyen et long terme sur la pérennité de son activité (problème de reconnaissance des vocations agricoles dans la CUB, remise en cause du zonage du PLU qui ne favorise pas la pérennisation de l'activité agricole. Pour rappel la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur le PLU) : la question essentielle de la pérennité d'une activité agricole s'articule autour de la nécessité d'offrir une structure économiquement viable.
- idée d'une " agriculture publique ", avec salariés municipaux.
- Mr Coulon évoque la nécessité d'engager une étude précise pour recenser l'activité agricole du secteur (inventaire foncier notamment).

Pistes foncières :

> Fermes pédagogiques :

Notion actée par le réseau " bienvenue à la ferme "
Exemple de la ferme pédagogique de Brannens qui fonctionne très bien.
Dans le contexte Mérignacais, le risque est de se confronter à un problème d'insertion, de mise en place, d'appropriation par les urbains des " nuisances des fermes " ; espaces vastes et morcelé : il faut nécessairement mettre en place une ferme avec plusieurs activités (mission pédagogique mais aussi nécessité de rentabilité économique de l'activité agricole).
Projet : ferme de réinsertion : est ce que le lieu est adapté ? (Problème de cohabitation avec les riverains ?)

> Centres équestres :

Centre des Quenet : ils auraient besoin d'environ 10 hectares supplémentaires.
Problème d'acquisition de baux
L'activité souhaiterait avoir une lisibilité plus grande par rapport aux cheminements équestres.
Sur le plan de l'activité agricole, bien qu'il s'agisse d'une " exploitation anecdotique ", le maintien de ce centre équestre peut contribuer à valoriser les espaces naturels et agricoles de la coulée verte, notamment dans cette partie la plus fragile (intra-rocade).

> Jardins collectifs :

Un des moyens pour gérer les espaces naturels et agricoles en milieu urbain.
Demande existante, surtout dans les quartiers d'habitat social.
Exemple des Jardins familiaux d'Eysines.
Exemple des Jardins de Cocagne : jardins de réinsertion pour public en difficultés sociales.
La qualité agronomique des sols doit être évaluée pour concrétiser ces options maraîchères.
Penser à la question de l'eau lors de la mise en place des jardins.

> Cueillette en libre service :

Agglomération de Lille : expérimentation d'un mode de gestion par Xavier Collette (Ferme du Paradis) : ferme qui appartient au réseau " Bienvenue à la ferme ".

> Autres exploitations :

Éleveur d'escargot, lombriculture…. Attention à ses types d'exploitation qui servent souvent d'alibi pour une implantation résidentielle dans des espaces naturels ou agricoles (inscription à la MSA).

3 données importantes :
- le foncier (disponibilité et homogénéité)
- le futur exploitant
- la garantie de pérennité (perspectives de rentabilité)

Outils fonciers à explorer :

> contrat d'agriculture durable (vérifier les critères d'éligibilité avec la DDA)
> droit au paiement unique : aides européennes
> groupement foncier agricole : portage foncier
> zone agricole protégée (ZAP) : servitude d'utilité publique levée par le préfet après avis de la chambre d'agriculture (normalement pour les zones A mais à vérifier si les ZAP peuvent être mises en place sur d'autres zones). Dans une ZAP, il peut y avoir plusieurs thématiques. La ZAP peut être un projet fédérateur (il n'y en a pas encore sur la CUB…)Convention partenariale avec la ville de Mérignac depuis environ 1 an : toutes les notifications de ventes reçues à la SAFER sont transmises à Mérignac. Si la commune est intéressée, elle peut demander à la SAFER de

Coulée verte de Mérignac	Mme Combrié et Mr Escaffre SAFER	Compte rendu de réunion	18 juillet 2006

Convention partenariale avec la ville de Mérignac depuis environ 1 an : toutes les notifications de ventes reçues à la SAFER sont transmises à Mérignac. Si la commune est intéressée, elle peut demander à la SAFER de préempter (s'il y a un objectif environnemental ou agricole qui motive une acquisition).

En tant qu'opérateur foncier, la SAFER peut aussi intervenir dans le cadre d'une convention de mise à disposition : gestion temporaire de parcelle, selon le principe du fermage. Le propriétaire met à disposition ses terres auprès de la SAFER qui se charge de trouver un exploitant (signe un bail). La convention est établie de 1 à 6 ans renouvelable 1 fois, et résiliable tous les ans. La SAFER est responsable de la gestion et de l'entretien des terres si l'exploitant n'assume pas ses fonctions, il est le garant auprès du propriétaire.

La SAFER peut être mandatée par la collectivité afin de préempter : intervention au prix notifié ou au prix révisé. La SAFER fixe son prix, le service des domaines approuve (ou non).
La SAFER intervient également dans le " démarchage " direct auprès des propriétaires, avec négociation à l'amiable des prix.
Pas de préemption en zone forestière.
En zone périurbaine, la SAFER peut être sollicitée pour préempter 1 à 5 hectares pour des projets de maraîchage, chevaux, horticulture…

Coulée verte :
Problème de l'accession au foncier, notamment en raison du prix du foncier ; terrains spéculatifs ; petites emprises foncières, peu de ventes, rétention foncière importante.
Dans les petites niches foncières, on peut installer des maraîchers (problème de la mise en concurrence si plusieurs maraîchers) : niches avec points de ventes, avec relation directe entre l'exploitant et le consommateur.
AMAP : Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne.
Pour ce types d'exploitation (AMAP, jardins collectifs…), il faut que le portage foncier se réalise par la collectivité : au moins 1,5 - 2 hectares.
Pour engager une valorisation agricole, il faut une lisibilité sur le long terme voir le très long terme avec une garantie de non constructibilité.

Loi relative au développement des territoires ruraux : elle instaure les PPAEN : périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains. Il s'agit d'un zonage supplémentaire entre l'urbain et le rural, une zone tampon. Le PPAEN est à l'initiative du Conseil Général qui en est le maître d'ouvrage. Un programme d'action (défini entre le département et les communes) précise les aménagements ainsi que les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages dans ces périmètres. Les terrains situés en zone urbaine ou à urbaniser dans un PLU ne pourront être inclus dans ce dispositif. Le PPAEN doit par ailleurs être compatible avec le SCOT.

Coulée verte de Mérignac	Poney Club de Mérignac – Mr et Mme Quenet	Compte rendu de réunion	19 juillet 2006

Implantation du Poney Club il y a 6 ans.
250 enfants licenciés de 6 à 12 ans.
Activité essentiellement réservée aux enfants.

Le poney club a besoin de s'agrandir pour développer son activité en plein essor. Pour cela, les propriétaires souhaitent acquérir ou disposer d'environ 10 hectares au niveau local. Dans l'idéal, il faut compter 1 ha / animal.
Le projet des Quenet consisterait notamment en la création d'un " pôle adulte " permettant l'acquisition en complémentarité du Poney Club destinés aux enfants.

La problématique principale est liée à la rétention foncière de propriétaires locaux, réticents à vendre ou à louer leurs terrains.
De même, la présence d'une urbanisation illégale à proximité du club génère au sein du quartier des pressions foncières et des inquiétudes de la part des riverains (cohabitation parfois conflictuelle avec les gens du voyage en cours de sédentarisation).

Les Quenet ne souhaitent pas forcement acquérir, mais principalement utiliser des terrains avec une garantie de pérennité (qui doit passer par des conventions avec la SAFER, la commune, des emplacements réservés…).

Si une voie verte est mise en place, il faudra veiller à la bonne intégration des différents modes de déplacement : partage des voies entre vélos, chevaux et piétons.
Actuellement, les continuités manquent : franchissement du Peugue au sud des terrains des Quenet.
Par ailleurs, une interface avec le Bourgailh et à développer, mais le problème du franchissement de la rocade est un obstacle conséquent.

Terrains convoités :

- 58 rue de Malbos DM 58 a,b,c 2 6
- DM 143 b,c rue de Malbos
- Chemin rural de Malbos DM 34, 35, 36
- DM 19 rue de Malbos
  Chemin du Monteil DO 16 garies
- Avenue de l'alouette DO 7 et 88
  DM 149 a,b,c campus de Bissy
- DO 100 101 102
  DO 97, 112 99 rue de Malbos et avenue du Rouquet
  DO 34 a

Parmi les terrains visés par les Quenet, le foncier de Mr Cousteau, exploitant prochainement à la retraite, présente un intéressant potentiel (proximité du siège d'exploitation en façade de la VDO).

A compter de cette année là, les Quenet se fixent une échéance de 5 ans pour réaliser leur projet d'extension sur le secteur. Passé ce délai, ils envisagent une délocalisation d'une partie de leurs activités (vraisemblablement hors CUB).

Annexe : définitions agricoles

Définition d'Exploitation agricole

Une exploitation agricole est une unité économique qui participe, même pour une faible part, à la production agricole.
La définition statistique de l'exploitation agricole est donnée par décret du 24 janvier 2000 prescrivant le recensement général de l'agriculture.

Elle se définit comme une unité économique répondant simultanément aux trois conditions suivantes:
- elle produit des produits agricoles
- elle atteint ou dépasse une certaine dimension :
    - 1 hectare de SAU (superficie agricole utilisée),
    - sinon 20 ares de cultures spécialisées,
    - sinon présence d'une activité suffisante de production agricole estimée en effectif d'animaux, en surface de production ou en volume de production;
- elle est soumise à une gestion courante indépendante.

Les exploitations agricoles dites professionnelles, au sens de la statistique agricole répondent aux même exigences que ci-dessus mais doivent en complément employer au minimum l'équivalent d'une personne à ¾ de temps et dégager une marge brute standard d'au mois 8 UDE (voir lexique).

Le recensement général de l'agriculture prend en compte l'ensemble des exploitations répondant aux contions fixées ci-dessus. Celles situées en deçà ne sont pas recensées.

Orientation technico-économique des exploitations (OTEX) :

Cette classification européenne est effectuée en deux temps:

1°: calcul des MBS (marges brutes standard) de l'exploitation par valorisation des superficies et du cheptel, à l'aide de coefficients régionaux qui estiment pour chaque production par hectare ou par tête la différence entre la valeur du produit et les charges affectables.

2°: affectation de l'exploitation dans une classe d'OTEX en fonction de la part de MBS apportée par ses différentes composantes.

Par exemple: si 2/3 de la MBS globale proviennent d'»une production déterminée, végétale ou animale l'exploitation est classée dans la rubrique correspondante; sinon selon le poids des productions animales elle sera en polyculture ou en combinaison polycultures élevage.
(Source: annuaire de la statistique agricole)

Catégorie	***Appellation OTEX***
Vignes:	- Vins d'appellation - Viticulture hors appellations
Maraîchage:	- Maraîchage
Fleurs:	- Fleurs et horticulture diverses
Fruit:	- Fruits/autres cultures permanentes
Elevage herbivore:	Bovins lait - Bovins viande - Bovins lait viande - Ovins, caprins et autres herbivores - Poly élevage à orientation herbivore - Grandes cultures et herbivores
Elevage granivore:	- Poly élevage à orientation granivore - Granivores
Grande culture:	- Céréales et oléo protéagineux - Cultures générales - Polyculture
Autres orientations agricoles:	- Exploitations non classées - Autres combinaisons cultures élevage

Communauté urbaine de Bordeaux

Préservation et mise en valeur de la coulée verte de Mérignac-Pessac

Phase 3 : Outils et programme d'actions

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

01/12/08 Définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

La réflexion conduite par l'a-urba sur la mise en valeur de la coulée verte Mérignac-Pessac est organisée en trois phases. Après un premier travail de diagnostic (rapport de décembre 2006) et l'élaboration d'un plan projet en 2007, il s'agit ici, pour clore ce processus, de définir un programme d'actions permettant de traduire et organiser de façon opérationnelle et réglementaire le projet d'ensemble élaboré pour la préservation de cet espace de respiration à la porte sud-ouest de l'agglomération.

Équipe projet

Sous la direction de
Jean-Baptiste Rigaudy

Chef de projet
Bob Clément, ingénieur urbaniste

Équipe projet
Catherine Le Calvé, architecte urbaniste
Arnaud Guegen, ingénieur agronome

Avec la collaboration de
Sylvain Tastet
Sandra Rinjonneau

Composition de l'étude

L'étude se compose d'un ensemble de fiches-actions, objet du présent rapport, et d'un jeu de planches de synthèse :

- Plan Programme
- Traduction réglementaire du projet
- Orientations d'aménagement
- Action foncière et gestion partenariale

Sommaire

1 | La boîte à outils (rappel)
1.1 Les outils génériques
1.2 Les outils spécifiques au volet agricole

2 | Les actions transversales
2.1 Pilotage global du projet
2.2 Communication, concertation
2.3 Traduction réglementaire du projet
2.4 Veille foncière
2.5 Mise en valeur du paysage
2.6 Maintien et mise en valeur de l'agriculture
2.7 Préservation de la biodiversité
2.8 Parcours et déplacements

3 | Les sites de projet
3.1 Les éco-quartiers nord VDO
3.2 Le pôle équestre
3.3 Les fermes pédagogiques
3.4 Le parc ouvert au public
3.5 Le Bioparc
3.6 L'écosite du Bourgailh
3.7 Le pôle de production agricole ouest
3.8 Le pôle viticole urbain

4 | Synthèse de programme d'action

Annexes

Note de synthèse

Le travail conduit dans le troisième volet de l'étude de la coulée verte Mérignac-Pessac a tout d'abord permis de préciser la programmation d'ensemble du site dans la perspective de mise en valeur des espaces naturels et agricoles.

Trois secteurs de projets à caractère agricole ont été précisés (pôle équestre, ferme pédagogique à Mérignac et ferme auberge à Pessac), ainsi qu'un projet de parc public en limite intra-rocade.

Il s'agit pour le reste du site de conforter d'une part des activités à caractère privé (pôle de production agricole ouest, pôle viticole urbain) et d'autre part, des projets d'ensemble portés par la collectivité (Ecosite du Bourgailh, Bioparc, écoquartiers).

Au delà des spécificités programmatiques propres à chaque site, un enjeu fort du projet de territoire de la coulée verte réside dans la mise en relation des sites existants et futurs par un réseau maillé de modes doux relié à ceux de Mérignac et Pessac, ainsi qu'aux grands itinéraires départementaux. A ce titre, la proposition de cheminement principal est-ouest apparaît véritablement comme la colonne vertébrale du projet, articulant les différents sites déjà aménagés ou en cours de projet.

Sur le plan opérationnel, chaque secteur de projet a fait l'objet d'un travail d'identification des actions à conduire, notamment en terme de traduction réglementaire et d'action foncière et partenariale. Un même travail a été conduit pour chacune des grandes thématiques d'aménagement (paysage, agriculture, biodiversité, déplacements) et pour les différents volets de la conduite de projet. Une organisation articulée autour d'un comité technique global, d'un comité technique agricole et d'un comité de pilotage unique est ainsi proposée comme garantie d'une gestion cohérente du site dans l'ensemble de ses enjeux.

1 | La boîte à outils (rappel)

1 | La boîte à outils (rappel)

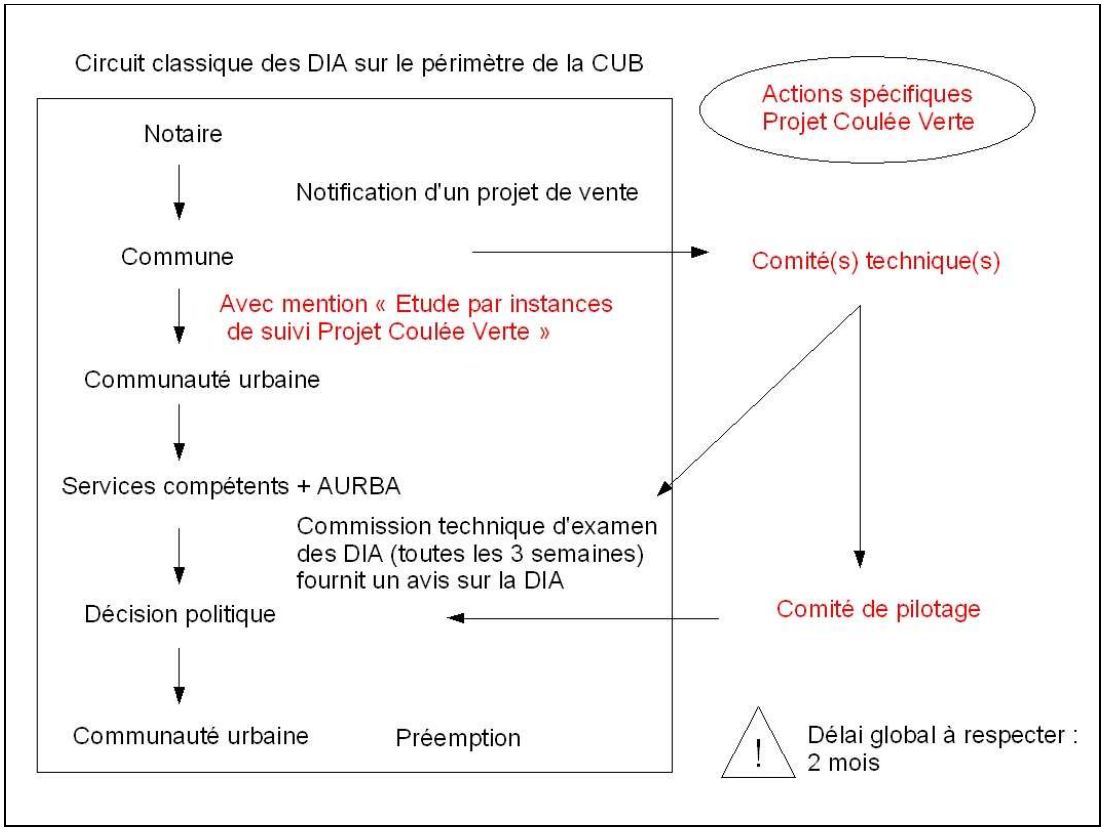
1.1 | Les outils génériques

1.1.1 | Les outils du foncier

- Le droit de préemption urbain :

principe	Permet l'achat prioritaire de terrains par la collectivité en vue d'opérations d'intérêt général
+	Procédure aisée à mettre en oeuvre (cf schéma)
-	Ne s'applique qu'aux zones U et AU
opportunités	Faible intérêt sur le périmètre de la coulée verte. Veille foncière à mettre en place néanmoins (cf 3.1)

Fiche détaillée en page 98 du Rapport Diagnostic Phase 1 Coulée Verte Mérignac-Pessac 12-2006



1.1.2 | Les outils réglementaires

Les outils intégrés au PLU

- L'orientation d'aménagement :

principe	Propose un parti d'aménagement pour un secteur
+	Permet de préciser le schéma d'aménagement du secteur concerné en complément des dispositions réglementaires du zonage
-	
opportunités	Intéresse les différents secteurs de projet (cf chapitre 3)

- L'emplacement réservé :

principe	Rend inconstructible un terrain susceptible d'être utilisé pour un projet communal, départemental ou d'Etat
+	Empêche les propriétaires de procéder à tout travaux ou projet de construction sur le terrain Permet de faire respecter une orientation d'aménagement
-	Droit de délaissement
opportunités	Intéresse les différents secteurs de projet (cf chapitre 3)

Fiche détaillée en page 96 du Rapport Diagnostic Phase 1 Coulée Verte Mérignac-Pessac 12-2006

- La servitude de localisation :

principe	Permet d'identifier un secteur pressenti pour une opération d'intérêt général dont la traduction précise en emplacements réservés n'est pas encore aboutie
+	
-	N'est possible qu'en zones U et AU
opportunités	Peu intéressant du fait de la contrainte de zonage

- L'espace boisé classé :

principe	Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements sur un périmètre donné
+	Dispositif de protection opposable
-	Peut contraindre l'évolution raisonnée d'un secteur
opportunités	Intéresse l'ensemble du périmètre de la coulée verte

Fiche détaillée en page 95 du Rapport Diagnostic Phase 1 Coulée Verte Mérignac-Pessac 12-2006

- Les dispositions au titre de l'article L 123-1 7 :

principe	Complète les dispositions du règlement pour des secteurs d'intérêt patrimonial ou paysager particulier
+	Permet de prendre en compte de façon fine les caractéristiques d'un site remarquable
-	
opportunités	Intéresse les différents secteurs de projet (cf chapitre 3)

Les outils hors PLU

- Intégration de sentiers pédestres au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) :

principe	Créer un réseau de sentiers pédestres (et équestres) inaliénable
+	Protection juridique : un sentier inscrit au PDIPR devient inaliénable Subvention financière apportée par le Département aux communes pour la création puis l'entretien et le balisage de chemins inscrits au PDIPR
-	Procédure départementale. En cas de suppression d'un chemin communal au PDIPR, la commune doit proposer un itinéraire de substitution
opportunités	Outil intéressant pour la coulée verte sur le plan financier (Subvention Conseil général)

Fiche détaillée en page 101 du Rapport Diagnostic Phase 1 Coulée Verte Mérignac-Pessac 12-2006

1.1.3 | Les démarches partenariales

- La servitude conventionnelle :

principe	Permettre le passage d'un cheminement public sur une propriété privée (dispositif encadré par les articles 544, 637 à 639 du code civil). Une contrepartie financière ou en nature est à prévoir pour l'entretien des espaces
+	Dispositif couramment utilisé
-	Résulte d'une négociation avec le propriétaire
opportunités	Utile pour assurer la continuité des cheminements, notamment le cheminement principal Est-Ouest

- La convention avec le privé :

principe	Permettre l'usage de terrains privés à des fins d'utilité publique sans faire porter l'acquisition des terrains par la collectivité. En contrepartie, la collectivité prend à sa charge les coûts de gestion induits
+	Démarche partenariale souple (pas de cadre juridique rigide, sauf en cas d'Espace Boisé Classé : cf article L 130-5 du code de l'urbanisme). Epargne la collectivité d'acquisitions foncières lourdes
-	Requiert l'accord des propriétaires (négociation à conduire)
opportunités	Intéressant pour le projet de coulée verte (cf § 2.3)

- La charte :

principe	Démarche partenariale engageant l'ensemble des acteurs d'un champ d'intervention particulier dans le respect d'objectifs et de principes d'action communs
+	Démarche contractuelle souple (pas de cadre juridique imposé)
-	N'a pas de valeur opposable
opportunités	Intéressant pour la coulée verte, notamment sur le plan de la mise en valeur du paysage (cf § 2.5)

1 | La boîte à outils (rappel)

1.2 | Les outils spécifiques au volet agricole

1.2.1 | Les outils à mettre en oeuvre pour stabiliser les espaces agricoles

- La protection des espaces naturels dans le schéma de cohérence territorial (SCOT)

principe	D'après l'article R122-3 du code de l'urbanisme « Le document d'orientations générales (d'un SCOT) [...] précise : [...] 2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. [...] Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites. »
+	Les espaces agricoles et naturels protégés et identifiés par le SCOT, présentent la garantie de ne pas devenir urbanisables à moyen terme (20 ans).
-	Une révision du SCOT peut néanmoins supprimer cette protection.
partenaires	SYSDAU
opportunités	Le SD valant SCOT doit être révisé avant le 13 décembre 2010, les protections telles que définies dans l'article R122-3 peuvent y être instaurées.

- La protection des espaces naturels et agricoles dans un PLU

principe	Classement des espaces naturels en zone N et des espaces agricoles en zone A
+	Les espaces agricoles et naturels classés dans le PLU, présentent la garantie de ne pas devenir urbanisables à court terme (5-10 ans).
-	Une révision du PLU peut néanmoins supprimer cette protection.
partenaires	Communes
opportunités	Dispositif déjà en oeuvre sur le territoire

- La zone d'agriculture protégée

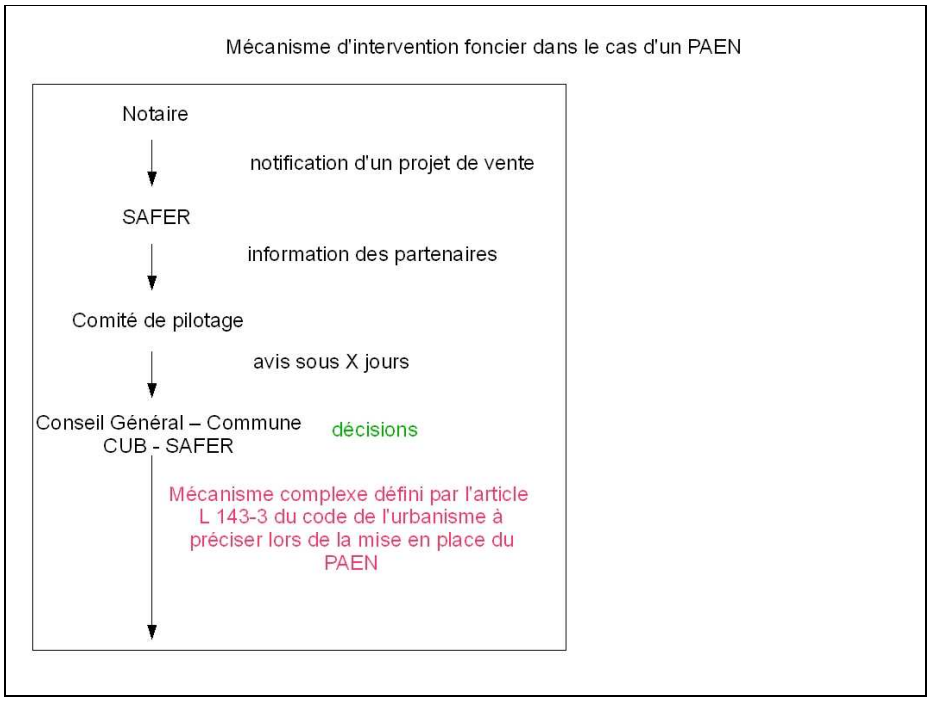
principe	servitude annexée au PLU
+	fige les espaces agricoles (servitude levée ou modifiée par un arrêté préfectoral) a priori effet direct sur le prix du foncier
-	lourdeur (enquête publique), longueur et complexité de la procédure (intervention du préfet), absence de programme d'action et d'outils d'acquisitions; objet premier de cet outil est la protection d'un terroir ou d'un potentiel agricole
opportunités	à écarter

Fiche détaillée en page 104 du rapport diagnostic phase 1 coulée verte Mérignac – Pessac 12-2006

- Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) :

principe	Périmètre d'intervention (préemption, expropriation) et programme d'action
+	fige les espaces agricoles (périmètre levé ou modifié par un décret), possibilité de préemption et d'expropriation, a priori effet direct sur le prix du foncier, programme d'action
-	lourdeur (enquête publique), longueur et complexité de la procédure, action à l'initiative du Conseil général (absence actuelle de stratégie)
partenaires	Conseil Général - SAFER
opportunités	à envisager à long terme

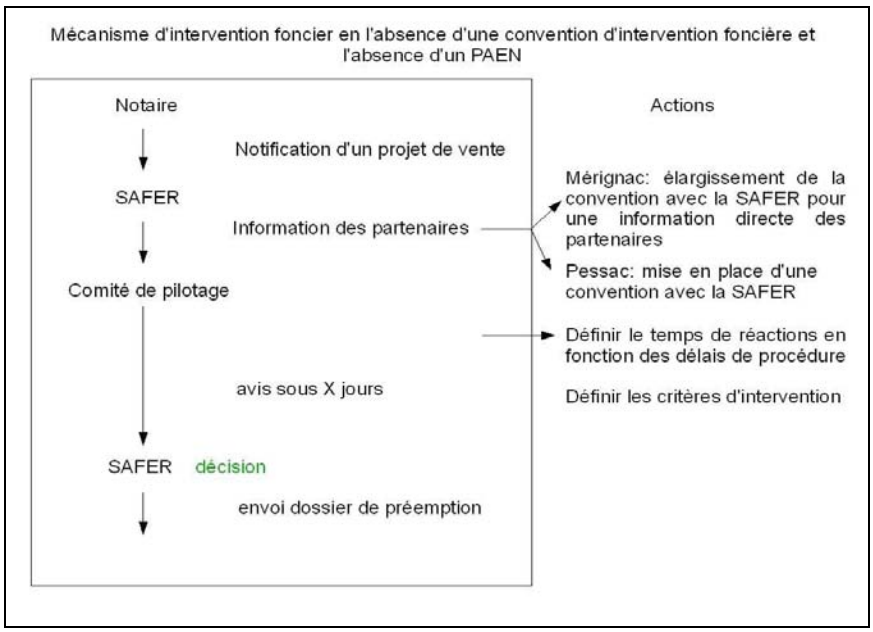
Fiche détaillée en page 105 du rapport diagnostic phase 1 coulée verte Mérignac – Pessac 12-2006



- Le droit de préemption de la SAFER
cas n°1: préemption pour le compte de « l'agriculteur »

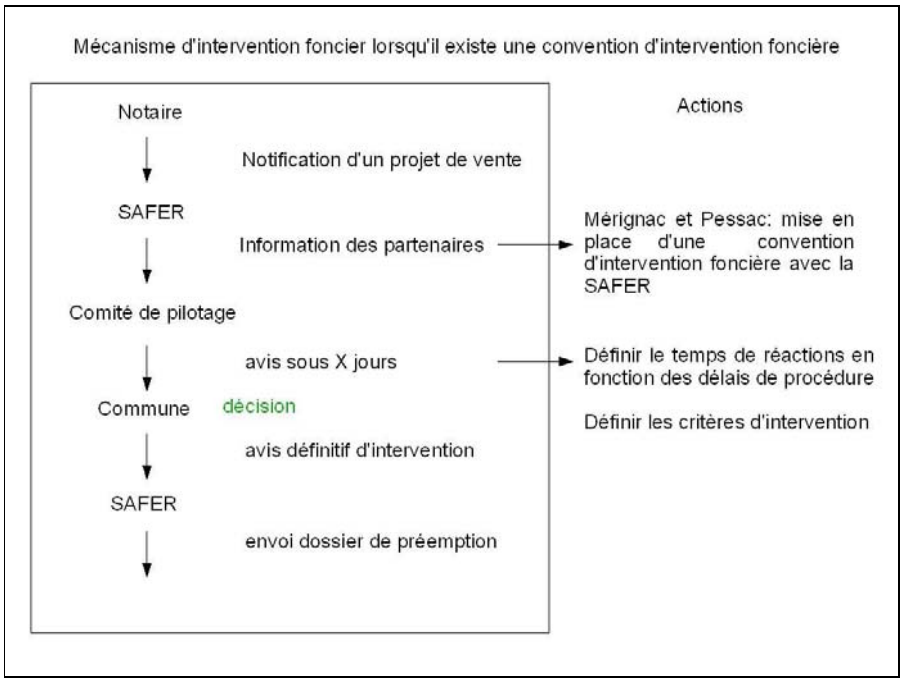
principe	Préemption directe par la SAFER si besoin d'installation, de réinstallation, de maintien d'agriculteurs, ou si besoin d'agrandissement, d'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes...
+	Action directe de la SAFER sans mobilisation de fonds des collectivités
-	Les caractéristiques foncières d'un territoire (petite parcelles, prix de vente supérieur aux prix agricoles entraînant un retrait du terrain de la vente en cas de préemption ou valeur supérieur à la rentabilité agricole), l'absence de projet(s) agricole(s) (absence d'extension d'exploitation agricole en place, pas de projet d'installation) ou l'existence de contraintes urbaines peut entraîner la non préemption de la SAFER. La SAFER à obligation de céder à un agriculteur le bien acquis dans un délai de 5 ans.
partenaires	SAFER
opportunités	Les entités foncières de la frange ouest peuvent remplir les conditions d'une préemption de la SAFER (grandes surfaces et exploitants en places) si la vocation agricole était remise en cause

Fiche détaillée en page 93 du rapport diagnostic phase 1 coulée verte Mérignac – Pessac 12-2006



cas n°2 : préemption pour le compte de la collectivité

principe	La Convention d'Intervention Foncière entre la SAFER et les Communes (où tout regroupement de Communes) donne à la SAFER la possibilité d'acquérir les terres disponibles et de les rétrocéder aux Communes. Celles-ci ont alors l'obligation de louer ces terres à des agriculteurs
+	La collectivité propriétaire des biens peut instaurer des conditions pour l'exploitation de ses terrains (cf § 1.2.2)
-	La garantie financière est apportée par la collectivité à la SAFER pour acquérir au prix notifié
partenaires	SAFER
opportunités	à envisager à moyen terme : mise en place d'une convention d'intervention foncière y associer un mécanisme de veille foncière



- La convention de mise à disposition

principe	la SAFER peut aussi intervenir dans le cadre d'une convention de mise à disposition (gestion temporaire de parcelle, selon le principe du fermage). Le propriétaire met à disposition ses terres auprès de la SAFER qui se charge de trouver un exploitant via la signature d'un bail
+	La SAFER est responsable de la gestion et de l'entretien des terres si l'exploitant n'assume pas ses fonctions, il est le garant auprès du propriétaire
-	Gestion précaire de l'espace agricole : la convention est établie de 1 à 6 ans renouvelable 1 fois et résiliable tous les ans
partenaires	SAFER
opportunités	action pouvant être rapidement mise en oeuvre

La condition sine qua non à la mise en oeuvre de ces outils fonciers est l'élaboration d'un projet agricole et la garantie à très long terme de non constructibilité de cet espace. L'achat à l'amiable pour le compte de la collectivité est une autre solution envisageable.

1.2.2 | Mesures en faveur d'une agriculture plus durable

Le durable en agriculture se décline en trois échelles: l'échelle agro-environnementale, l'échelle économique et socio-territoriale.

a| pour les agriculteurs déjà en place :

Eco-conditionnalité des aides de la politique agricole commune (PAC)

principe	Les subventions agricoles issues de la PAC sont éco-conditionnées
+	Un agriculteur qui ne respecte pas les règles environnementales ne perçoit pas la totalité de ses aides
-	Ne concerne que les exploitations percevant des subventions PAC couplées ou découplées à la production. La viticulture, les centres hippiques, le maraîchage... en sont exclus
partenaires	Exploitants agricoles – Direction Départementale de l'Agriculture
opportunités	Existe de fait - la région Aquitaine via ses plans élevage et végétal pour une « Agriculture respectueuse de l'environnement en Aquitaine » peut y adjoindre des aides

Mesures agro-environnementales territorialisées[1] 2007 -2013

principe	Financement du développement de la multifonctionnalité de l'agriculture : contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles et à l'occupation et l'aménagement de l'espace rural
+ agro-environne-ment	L'efficacité environnementale est renforcée par des actions ciblées et des mesures définies par rapport aux enjeux spécifiques de chaque zone. Le respect de la conditionnalité et des exigences complémentaires relatives aux pratiques de fertilisation et d'utilisation de produits phytosanitaires remplace le respect des bonnes pratiques agricoles habituelles
+ économique	Soutien d'efforts environnementaux qui ont un coût pour l'exploitation
-	La contractualisation est une démarche volontaire entre l'agriculteur et l'état (DDAF) Contrat de 5 ans
partenaires	Exploitants agricoles – Direction Départementale de l'Agriculture
opportunités	Des compléments de subvention peuvent être apportés par les collectivité territoriales La collectivité peut aussi apporter une aide au montage du dossier

1 Les mesures agroenvironnementales territorialisées prennent la suite des contrats d'agriculture durable (CAD) (première programmation de développement rural 2000-2006) eux mêmes issues des Contrats Territoriaux d'Exploitations (CTE)

Conversion Agriculture Biologique[2] / Maintien à l'agriculture Biologique

principe	Aide financière pour la conversion / maintien de l'agriculture biologique
+ agro-environne-ment	Pratiques tendant vers le respect des écosystèmes naturels : recyclage des matières organiques, rotation des cultures et lutte biologique interdiction de l'usage de produits chimiques de synthèse. Un cahier des charges précis définit les règles permettant d'être certifié
+ économique	L'interdiction au cours des 3 premières années de vendre en biologique, peu fragiliser économiquement les exploitations. La plus value liée à la marque ne permet pas forcément de combler les efforts environnementaux. Les subventions permettent de pallier (partiellement) se problème.
-	La contractualisation est une démarche volontaire entre l'agriculteur et l'état (DDAF)
partenaires	Exploitants agricoles – DDA - FRCIVAM[3] - collectivités territoriales
opportunités	Des compléments peuvent être apportés par les collectivité territoriales (pas de financement régionaux et départementaux spécifiques) La collectivité peut apporter une aide au montage du dossier accompagnement économique (étude, formation…) et/ou assuré le débouché de la production

Fiche détaillée en page 99 du rapport diagnostic phase 1 coulée verte Mérignac – Pessac 12-2006

Recréer du lien entre agriculteurs et consommateurs

principe	Mise en oeuvre de circuits courts : point de vente à la ferme, boutique de vente en commun...
+ agro-environne-ment	La ré-instauration du dialogue entre agriculteurs et consommateurs et les débats qui peuvent en naître peuvent inciter l'agriculteur à modifier ses pratiques
+ économique	La diminution d'intermédiaires permet de redistribuer la plus-value financière aux producteurs
-	L'aspect environnemental est indirect et non garanti La vente est un tout autre métier pour l'agriculteur, qui demande du temps et un investissement personnel supplémentaire.
partenaires	Exploitants agricoles
opportunités	Fonction des projets des agriculteurs en place

Clauses environnementales des baux ruraux

principe	Les terrains d'une collectivité dès lors qu'ils appartiennent au domaine privé de la collectivité peuvent faire l'objet de bail avec l'agriculteur comportant des clauses environnementales[4]. En cas de non respects des clauses, le bailleur peut refuser le renouvellement
+ agro-environne-ment	L'article R. 411-9-11-1 du code rural énonces quinze pratiques sur lesquels des clauses environnementales peuvent être incluse dans des baux ruraux[5]: non retournement des prairies, ..., conduite de cultures suivants le cahier des charges de l'agriculture biologique (cf annexe 1)
+ économique	Les mesures environnementales ayant un coût, les loyers peuvent être revu à la baisse pour tenir compte des nouvelles exigences environnementales (il est ainsi prévu que le préfet puisse revoir à la baisse le seuil minimal des fermages)
-	La collectivité doit porter le foncier
partenaires	Exploitants agricoles - DDA
opportunités	La collectivité dispose ici des moyens de mise en oeuvre de sa vision de l'entretien du territoire

b| pour les nouveaux agriculteurs :

2 Ancien « CAD Bio »

3 CIVAM : Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural - association de promotion du développement durable dans le milieu rural

4 Les personnes morales privées ne peuvent imposer des clauses environnementales que sur les terrains situés dans les zones spécifiques visées par l'article L. 411-27 du Code rural : zones humides, zones natura 2000...

5 Les baux équestres sont depuis 2005 des baux ruraux

Installation d'exploitation sous la forme d'AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne)

principe	Dans une AMAP, les consommateurs choisissent avec l'agriculteur les légumes à cultiver, le prix de la souscription, et les modalités de distribution des produits (fréquence, lieu, horaires...). Ensuite, chaque consommateur achète à l'avance sa part de récolte qu'il viendra récupérer pendant la saison de production selon les modalités définies
+ agro-environnement	Le producteur s'engage techniquement et économiquement à fournir des produits de haute qualité (nutritionnelle, organoleptique, environnementale et sociale) selon les modalités définies avec le groupe de consommateurs
+ économique	La diminution d'intermédiaires permet de redistribuer la plus-value financière aux producteurs
+agro-environnement	**L'aspect environnemental est non garanti, non suivi et non encadré (si la démarche est en dehors de l'agriculture biologique, de MAE...)**
+ économique	L'installation de telles structures ne bénéficie pas de subventions spécifiques. L'installation d'agriculteurs en dehors du cadre des mécanismes existants : jeune agriculteur (cf. annexe) ou biologique (cf. suivant) peut être financièrement difficile surtout lorsque le coût du foncier est élevé
partenaires	Exploitants agricoles – FRCIVAM[6] - DDA (aides Jeunes agriculteurs) – Région Aquitaine (mesure d'aide à l'installation non spécifique aux AMAP) - CNASEA[7]
opportunités	Étant donné les contraintes spatiales du site, la mise en place de telles structures présentant une rentabilité à l'hectare plus importante que des exploitations classiques est plus facilement envisageable

Installation biologique

principe	Les aides financières pouvant être accordée pour la conversion / maintien à l'agriculture biologique peuvent s'appliquer lors de la création d'une installation
+ agro-environnement	Pratiques tendant vers le respect des écosystèmes naturels : recyclage des matières organiques, rotation des cultures et lutte biologique interdiction de l'usage de produits chimiques de synthèse Un cahier des charges précis définit les règles permettant d'être certifié
+ économique	L'interdiction au cours des 3 premières années de vendre en biologique, peu fragiliser économiquement les exploitations. Plus value liée à la marque ne permet pas forcément de combler les efforts environnementaux. Les subventions permettent de pallier (partiellement) ses problèmes
-	La contractualisation est une démarche volontaire entre l'agriculteur et l'état (DDA)
partenaires	Exploitants agricoles – FRCIVAM – DDA (aides Jeunes agriculteurs) – Région Aquitaine (mesure d'aide à l'installation non spécifique aux AMAP) - CNASEA
opportunités	Étant donné les contraintes spatiales du site, de telles structures présentant une rentabilité à l'hectare importante sont plus facilement envisageables que des exploitations classiques Des compléments peuvent être apportés par les collectivité territoriales (pas de financement régionaux et départementaux spécifiques). La collectivité peut apporter une aide au montage du dossier accompagnement économique (étude, formation…) et/ou assuré le débouché de la production.

Fiche détaillée en page 99 du rapport diagnostic phase 1 coulée verte Mérignac – Pessac 12-2006

6 CIVAM : Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural - association de promotion du développement durable dans le milieu rural

7CNASEA: Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles

2 | Les actions transversales

2 | Les actions transversales

2.1 | Pilotage global du projet

Action(s) à conduire : Mise en place des comités de suivi

Comité de pilotage :

Ville de Mérignac Ville de Pessac Communauté Urbaine de Bordeaux Conseil Général SYSDAU a'urba

Comités techniques :

Comité technique global *traite de l'ensemble des sujets techniques intéressant le projet*	Comité technique agricole *traite spécifiquement des questions relatives au volet agricole*
Ville de Mérignac Ville de Pessac Communauté Urbaine de Bordeaux a'urba Paysagiste conseil	Ville de Mérignac Ville de Pessac Communauté Urbaine de Bordeaux Conseil Général Conseil Régional Chambre d'agriculture de Gironde Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural (CIVAM) d'Aquitaine SAFER a'urba

Méthode de travail

Reporting périodique des différents comités techniques sur l'avancement de leurs travaux au comité de pilotage

Actions prioritaires des instances de suivi

Le projet passant en phase opérationnelle, il convient rapidement de désigner, au sein des collectivités locales, un chef de projet pour le pilotage global du projet Coulée Verte :

- Coordination des actions des différents intervenants : communes, Communauté Urbaine de Bordeaux, Syndicat mixte du Bourgailh, Conseil Général, a'urba, ...

- Mise en oeuvre des actions transversales :
  - désignation d'un paysagiste conseil
  - lancement d'une étude faunistique et floristique
  - consultation de maîtrise d'oeuvre pour l'élaboration d'un projet de conception du réseau modes doux
  - organisation et animation des comités techniques agricoles (cf § 2.6)
  - suivi réglementaire du projet (cf § 2.3)
  - mise en oeuvre du processus de veille foncière (cf § 2.4)
  - définition et mise en oeuvre d'une stratégie de communication et concertation (cf § 2.2)

- Suivi budgétaire du projet :
  - élaboration d'un budget prévisionnel sur la base des choix retenus politiquement
  - définition des clés de répartition financière entre collectivités locales intéressées au projet
- - inscription des dépenses dans les budgets des collectivités

2.2 | Communication, concertation

Action(s) à conduire:

- Nommer le projet et définir une charte graphique
- Définir une stratégie de concertation
- Élaborer les supports de communication
- Valider l'utilisation de la maison du Bourgailh comme lieu de concertation principal sur le projet

Maîtrise d'ouvrage

A préciser

Maîtrise d'oeuvre

En régie ou recours à un prestataire

Echéance

1er semestre 2008

2.3 | Traduction réglementaire du projet

Action(s) à conduire
Identifier les dispositions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre du plan programme validé, en particulier : périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, dispositions d'urbanisme portées au PLU.

Mener les études complémentaires pour formaliser les dispositions dans les différents volets.

Engager les procédures pour rendre ces dispositions opposables aux échéances projetées.

Maîtrise d'ouvrage
CUB / Communes / Conseil général

Maîtrise d'oeuvre
Services CUB / A'urba

Echéance
A définir avec le Conseil Général, pour le PAEN retenu
Septembre 2008 pour la prochaine modification ou révision du PLU

Méthode

- instauration d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains ;
- vérification de l'adéquation des projets avec les règles du PLU opposables ;
- identification des amendements et des nouvelles dispositions à intégrer et des échéances ;
- lancement d'une étude spécifique "entrée de ville" pour les séquences relevant de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme (amendement Dupont) ;
- lancement des études complémentaires nécessaires sur les différents volets du PLU : orientations d'aménagement, zonage, emplacements réservés, prescriptions par zone, protections patrimoniales, etc ;
- intégration dans les prochaines procédures de modification ou révision du PLU.

Les actions réglementaires sont identifiées sur chaque fiche d'actions transversales ou de site de projet et sont reportées sur les planches "Traduction réglementaire du projet" et "Orientations d'aménagement".

2.4 | Veille foncière

Objectif

Identifier les mouvements fonciers et valider les acquisitions foncières nécessaires à la mise en oeuvre des projets identifiés sur le périmètre de la coulée verte

Méthode

	Terrain en zone U	Terrain en zone N ou A
Initiateur	Commune	SAFER
Procédure	Voir Schéma § 1.1.1.	Voir schémas § 1.2.1

Les secteurs d'acquisition et de veille prioritaires figurent sur la planche "Action foncière et gestion partenariale".

2.5 | Mise en valeur du paysage

Action(s) à conduire
Préserver et mettre en valeur les caractères paysagers du site de la coulée verte en encadrant les projets à venir par une charte d'ensemble, à destination de tous les acteurs, et établie en cohérence avec les différents dispositifs réglementaires mis en place, notamment les orientations d'aménagement par sites de projet.
Assurer la gestion transversale de l'ensemble des actions et projets par une mission de coordination générale confiée à un paysagiste.

Maîtrise d'ouvrage
CUB / Communes

Maîtrise d'oeuvre
A définir

Echéance
Suite à validation du plan programme

Méthode

encadrement du projet
- Formalisation d'un diagnostic ciblé complémentaire aux études déjà menées sur les communes de Mérignac et Pessac dans le cadre de leurs chartes paysagères (structuration des paysages, forme du bâti, palette du végétal, etc.) ;
- Élaboration d'orientations d'aménagement par secteurs fixant les affectations principales, les grands principes d'organisation, desserte, traitement des espaces publics, ainsi que les principes qualitatifs de traitement du bâti et des espaces libres. Ces orientations doivent prendre en compte les différentes situations rencontrées : secteurs à urbaniser ou équiper, espaces naturels à mettre en valeur, séquences d'entrée de ville, elles peuvent aussi s'intéresser aux principes de réhabilitation de certaines poches déjà urbanisés. Les orientations peuvent être doublées de dispositions spécifiques du PLU visant à la préservation des ensembles ou éléments remarquables du patrimoine bâti et/ ou naturel ;
- Élaboration d'une Charte « coulée verte » à destination des nombreux intervenant, publics et privés, fixant la cohérence d'ensemble du projet et développant des recommandations détaillées en matière d'aménagement et de traitement paysager. L'élaboration de cette charte s'appuiera largement sur les chartes paysagères existantes sur les communes de Pessac et Mérignac.

conduite du projet
- Établissement d'un cahier des charges précisant la mission de **consultation d'un paysagiste coordonnateur** du projet à l'échelle du site.

2.6 | Maintien et mise en valeur de l'agriculture

Action(s) à conduire: Mise en place du comité technique agricole

Membres :
- Communauté Urbaine de Bordeaux
- Mairie de Pessac
- Mairie de Mérignac
- Chambre d'agriculture de Gironde
- Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural (CIVAM) d'Aquitaine
- SAFER
- Conseil Général
- Conseil Régional
- a'urba

1. déterminer les modalités d'appropriation du projet par le monde agricole

Acteurs :	Chambre d'Agriculture - CIVAM
Actions :	définir le mode de concertation et/ou de participation des exploitants au projet
Échéance :	1er semestre 2008

2. valider le diagnostic agricole et fixer les actions de soutien ou d'orientation à mettre en oeuvre pour une agriculture plus durable

Acteurs :	Chambre d'Agriculture – Conseil Général – Conseil Régional - CIVAM
Actions :	– valider le diagnostic (une attention particulière devra être faite à l'évaluation de la durabilité des exploitations en place) – faire ressortir les atouts et contraintes de l'agriculture au contexte et au projet (biodiversité, paysage...) – déterminer les actions correctrices ou compensatrices envisageables (individuelles et/ou collectives) – déterminer un plan d'action et les financements associés
Échéance :	1er semestre 2008

3. définir les modalités de maintien d'entités agricoles viables – définir une stratégie d'action foncière

Acteurs :	SAFER - Chambre d'Agriculture – Conseil Général
Actions :	– définir la stratégie foncière : convention de mise à disposition, acquisition, mise en place d'un périmètre de protection PAEN ; – validation de l'organisation de veille foncière (cf. schéma) ; – définir un planning, un budget, et la feuille de route des partenaires.
Échéance :	1er semestre 2008

4. étudier l'opportunité d'implanter de nouvelles structures agricoles (jeunes agriculteurs, centre équestre, ferme pédagogique, relais de vente...)

Acteurs :	Chambre d'Agriculture – Conseil Général – Conseil Régional – CIVAM – SAFER - CNASEA
Actions :	– déterminer les besoins en fonction de la demande et de l'espace disponible – fixer le type de structure à implanter (AMAP, agriculteur biologique, ...) – réunir les conditions d'installations : foncier, bâtiments, subventions....
Échéance :	1er semestre 2008

2.7 | Préservation de la biodiversité

Action(s) à conduire: Mise en place du groupe de réflexion sur la biodiversité

Membres :
- CUB
- Mairie de Pessac
- Mairie de Mérignac
- DIREN
- Université de Bordeaux I – UFR biologie / unité écologie des communautés
- associations environnementales
- associations communales de chasse agrée
- a'urba

1. Recueillir et compiler les éléments relatifs aux fonctionnements des écosystèmes du site et évaluer l'opportunité d'effectuer des inventaires

Acteurs :	Associations environnementales - universitaires - associations communales de chasse agréées
Actions :	– collecter les informations – déterminer l'opportunité de réaliser des inventaires au regard des connaissances existantes, et des potentialités du territoire – définir le cahier des charges des inventaires faunistiques et floristiques si besoin
Échéance :	1er semestre 2008

2. Déterminer les actions à mener pour rétablir les continuités écologiques terrestres

Acteurs :	Service gestionnaire de la Rocade - associations environnementales - universitaires - associations communales de chasse agrée
Actions :	– évaluer l'effet d'un franchissement supplémentaire de la rocade sur le fonctionnement écologique du territoire : impact sur le mouvement de la faune et compatibilité entre passage à faune et cheminements doux / chemins cavaliers (cf. § 2.8) – préciser les autres besoins de restauration de milieux et ou de continuité écologique (haie, traversée du cimetière...)
Échéance :	1er semestre 2008

2.8 | Parcours et déplacements

1. Cheminements, poches de stationnement et traitement des entrées

Objectifs

Constituer et équiper un réseau de cheminements modes doux (piétons / vélos) sécurisé et maillé avec les réseaux existant sur les communes de Pessac et Mérignac et le réseau départemental

Traiter de façon cohérente les accès principaux au site à la fois en terme de stationnement et de Relais-information-service

Maîtrise d'ouvrage

CUB / communes

Maîtrise d'oeuvre

A définir en concertation avec le paysagiste coordonnateur du projet

Echéance

A moyen terme

Méthode

1/ élaboration d'un projet sur la base du plan programme joint et en concertation avec le paysagiste coordonnateur du projet
2/ inscription d'ER et/ou de servitudes de localisation à la prochaine modification ou révision du PLU
3/ acquisitions foncières et élaboration de conventions avec les propriétaires privés
4/ travaux

Actions spécifiques

Action	**Création d'une passerelle modes doux au-dessus de la rocade : négociation du projet avec la CUB et les services de l'Etat**
Echéance	1er semestre 2008
Acteurs	CUB, Etat, Communes

Actions réglementaires, foncières et partenariales prioritaires

Action	**Création d'emplacements réservés pour modes doux**
Echéance	A la modification du PLU suivant l'élaboration du projet
Acteurs	Services CUB / a'urba

Action	**Stratégie à définir pour traiter le point dur sur l'itinéraire Est/Ouest au droit des parcelles DM171/DM172/DM48 (Acquisition foncière ou servitude conventionnelle)**
Echéance	2008
Acteurs	CUB, Ville de Mérignac

Action	**Servitude conventionnelle avec l'exploitation Luchey-Halde**
Echéance	2008
Acteurs	CUB, Ville de Mérignac

Action	**Convention avec la Communauté Urbaine pour le passage dans le cimetière intercommunal**
Echéance	2008
Acteurs	CUB, Ville de Mérignac

2. Signalétique et mobilier

Objectif

Définir et mettre en oeuvre une signalétique et un équipement de confort cohérents sur l'ensemble du périmètre de la coulée verte.

Maîtrise d'ouvrage

CUB / communes

Maîtrise d'oeuvre

A définir en concertation avec le paysagiste coordinateur du projet.

Echéance

A moyen terme

Méthode

1/ lancement de consultation(s) pour la conception du projet de signalétique et d'équipement (définition du jalonnement, charte graphique, définition du mobilier) en concertation avec le paysagiste coordinateur du projet
2/ consultation de fournisseurs sur la base du projet élaboré en 1/

EVOLUTION DU SCHEMA DIRECTEUR DES PISTES CYCLABLES DEPARTEMENTALES
CHARENTE MARITIME
DORDOGNE
LOT ET GARONNE
LANDES
GAILLAN
LESPARRE
NAUJAC-SUR-MER
ST-CIERS
ETAULIERS
BLAYE
LACANAU
LE PORGE
LEGE
CLAOUEY
LA TESTE
LE PYLA
PETIT NICE
BIGANOS
MIOS
SALLES
BELIN
HOSTENS
VILLANDRAUT
ST-SYMPHORIEN
BAZAS
LE POTEAU
ROAILLAN
LE NIZAN
LANGON
CASTETS EN DORTHE
Véloroute RD 809
SAUVETERRE
CREON
LATRESNE
BOULIAC
MERIGNAC
BORDEAUX
LEOGNAN
LABREDE
CESTAS
ST-ANDRE DE CUBZAC
RD 800 - "Rocade de Bordeaux"
RD 801 - "Bordeaux - Lacanau"
RD 802 - "Lège - Mios - Bazas"
RD 802E1 - "Lège - Claouey"
RD 803 - "Bouliac - Sauveterre de Guyenne"
RD 804 - "Sud Bassin"
RD 804E1 - "La Teste - Cazaux"
RD 805 - "Hostens - Labrède"
RD 806 - "Bazas - Le Poteau"
RD 807 - "Gaillan - Lège"
RD 808 - "Blaye - Etauliers"
RD 809 - Véloroute du canal de Garonne (Le Nizan - Hure)
Pistes cyclables du schéma directeur de 1992 révisé en 1996
Recherches de tracés en cours afin d'assurer la continuité cyclable
Direction des Infrastructures
Carte éditée par le B.E.G.S.
juin 2007
Conseil Général de la Gironde
Embellir la vie pour toute la vie

3 | Les sites de projet

3 | Les sites de projet

3.1 | Les éco-quartiers nord VDO

Action(s) à conduire : Réalisation d'une étude préalable

Objectifs de l'étude :

- définir le projet urbain du secteur Nord VDO, actuellement classé en 2AU au PLU pour préparer la future évolution réglementaire du PLU sur ce secteur
- qualifier le projet en matière d'éco-quartier
- évaluer les conditions de mise en oeuvre des projets : planification d'ouverture à l'urbanisation, définition des programmes de construction et d'équipement, programmation foncière, préparation des phases d'adaptation du PLU.

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Mérignac

Maîtrise d'oeuvre

a'urba

Echéance

Cette action figure au programme 2008 de l'a'urba. Suite à la demande de la Ville de Mérignac, le démarrage de l'étude est prévu au printemps 2008.

Méthode

Phase 1 : analyse du site, diagnostic, expertise environnementale, recherche sur les concepts de création d'écoquartier et premiers scénarios d'aménagement,

Phase 2 : mise au point d'un schéma de référence, orientations programmatiques et simulation de constructibilités, analyse de l'impact des programmes sur la capacité des équipements publics existants et notamment sur les besoins en terme d'équipements scolaires.

Phase 3 : modalités opérationnelles et réglementaires

Actions réglementaires associées

Action	A définir dans le cadre de l'étude (a minima, nouvelle orientation d'aménagement et changement de zonage)
Echéance	A la modification du PLU suivant l'étude préalable
Qui	Services CUB / a'urba

3.2 | Le pôle équestre

Exploitations concernées :
Poney club des Quenet, centre équestre de Romainville

Objectif :
Le pâturage par les chevaux des prairies de la coulée verte contribue à maintenir l'identité du site.
L'activité équestre est un mode d'agriculture parfaitement adapté à la proximité urbaine. En effet la contrainte que pourrait constituer la présence de nombreux citadins pour une exploitation classique constitue pour un centre équestre une importante clientèle. La relation avec l'animal et les balades dans la nature constitue par ailleurs de formidables opportunités de sensibilisation à la protection de l'environnement.

1. Le poney club de Mérignac

Structure actuelle	Le poney club de M. et Mme Quenet 250 enfants licenciées de 6 à 12 ans à compléter par le diagnostic agricole
Projet	Conforter l'activité tout en maintenant une structure familiale
Méthode	1) stabiliser le foncier aujourd'hui pâturé et l'élargir si besoin (acquisition – convention de mise à disposition) 2) favoriser les déplacements des cavaliers (cf. ci-dessous) 3) aides à l'exploitation si besoin
Maîtrise d'ouvrage	M. et Mme Quenet – mairie de Mérignac
Échéance	à définir

2. Centre équestre de Pessac

Structure actuelle	Le centre équestre de Romainville : structure associative sur le domaine communal du bois des sources du Peugue 40 chevaux – écuries de 23 boxes (chevaux) et de 7 boxes (poneys) - 4 moniteurs - 500 adhérents - 14ha environs
Projet	Maintenir l'activité en l'état (Délégation de Service Public pour 6 ans à compter du 1er septembre 2002)
Méthode	Poursuivre les missions déjà confiées depuis 2002 : - assurer l'accueil des classes transplantées et des enfants des centres de Loisirs Sans Hébergement, - participer à l'animation de la ville et aux différentes manifestations, - s'engager dans la politique d'amélioration de l'accueil et des conditions d'exercice de l'équitation et de valorisation du site du Peugue.
Maître d'ouvrage	Mairie de Pessac
Maître d'oeuvre	Association Sportive et Culturelle Beaudésert
Échéance	à définir

3. Cheminements équestres

Etat actuel	à compléter par le diagnostic agricole
Projet	Favoriser les cheminements équestres au sein du territoire de la coulée verte notamment entre les parties Est et Ouest de la rocade.
Méthode	1) Intégrer des cheminements équestres dans les cheminements doux 2) Réaliser un franchissement de la rocade (cf § 2.7 et 2.8)
Maîtrise d'ouvrage	à définir
Maîtrise d'oeuvre	à définir
Échéance	à définir

Remarques:
Statut agricole de l'activité équestre
La loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005 à reconnu le secteur du cheval comme une activité agricole. L311-1 du Code Rural : « son réputées agricoles les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle ». Une circulaire du 21 mars 2007 affine les conséquences sur les plans juridique, fiscal et social.

Conséquences
1°) régime social : les exploitants appartiennent au régime social agricole ;
2°) aides à l'installation : les candidats souhaitant s'installer dans le secteur du cheval peuvent bénéficier des aides à l'installation (dotation jeune agriculteur et prêts bonifiés). Les projets d'exploitation de centre équestre (cours, prise en pension, location à des fins de promenade ou de randonnée), entraînement de chevaux de course, débourrage, entraînement de chevaux de loisirs et de sport) sont éligibles ;
3°) les baux auxquels les activités équestres donnent lieu deviennent des baux ruraux.

Actions réglementaires associées

Action	Modification de zonage
Échéance	A envisager suivant le projet et à intégrer à la prochaine révision du PLU
Qui	Services de la CUB / a'urba

3.3 | L'accueil à la ferme

Exploitations potentiellement concernées :
Exploitation agricole de M. Brossard (Pessac), exploitation de M. Cousteau (Mérignac), à compléter par le diagnostic agricole.

Objectif :
Les fermes pédagogiques vise à plusieurs objectifs : proposer des approches pédagogiques variées, initier à l'économie agricole, appréhender les relations ville-campagne, contribuer au développement local.
En plus des objectifs pédagogiques, les fermes pédagogiques ont d'autres fonctions qui ne sont plus à prouver : sociales, thérapeutiques, patrimoniales, récréatives, échanges,...

1. Ferme découverte de Mérignac

Structure actuelle	La Ferme d'animation[8] de Mérignac est actuellement localisée avenue de Bellevue près de l'aéroport. Caractéristiques: 12 ha (dont 6 ha en location), 80 mammifères, 50 volailles. Elle accueille les Écoles de Mérignac, les centres de loisirs et deux centres pour personnes handicapées
Projet	Relocaliser la ferme d'animation de Mérignac dans l'emprise de la coulée verte. Ce déménagement doit permettre de : – rapprocher la ferme des habitants de Mérignac – permettre d'accueillir une population plus large – devenir centre permanent d'initiative à l'environnement – créer du lien avec les exploitations agricoles de la coulée verte et les autres structures de Mérignac
Méthode	Hypothèse 1 ou 2 en fonction du diagnostic agricole
Hypothèse 1: Montage public	Acquisition de l'ancienne exploitation des Cousteau : 1) reconversion du bâtiment agricole en ferme découverte (réalisation des nouveaux bâtiments pédagogiques, d'accueil du public et de service des employés) 2) utilisation du foncier acquis pour les animaux de la ferme et/ou du poney club
Hypothèse 2 : Montage public privé	Acquisition de terrains sur la coulée verte et maintien de l'exploitation 1) Création ex-nihilo de la ferme découverte selon les préceptes du développement durable (réalisation des nouveaux bâtiments pédagogiques, d'accueil du public et de service des employés) 2) convention pour l'utilisation des près
Invariants	3) Aménagements du milieu pour l'accueil des animaux (ex : creusement marre) et la réalisation de jardin potager. 4) Déménagement des animaux, des équipements pédagogiques et du matériel agricole 5) Créer des liens avec la maison du développement durable, et le château Tenet.

8 Structure gérée par une collectivités ou des associations avec peu ou pas de production agricole commercialisée. Définition issue de la circulaire interministérielle du 05 avril 2001.

Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Mérignac
Maîtrise d'oeuvre	à définir
Échéance	à définir

2. Ferme auberge de Pessac

Structure actuelle	Structure inexistante
Projet	Cadrage en cours
Méthode	Hypothèse 1 ou 2 en fonction du diagnostic agricole
Hypothèse 1 : Montage public	Création de la ferme auberge 1) acquisition de terrains 2) création ex-nihilo de la ferme auberge
Hypothèse 2 : Montage public privé	Aide à la conversion de l'exploitation de M. Brossard en ferme auberge 1) Stabilisation du foncier (acquisition – convention de mise à disposition) 2) Aides financières ou matérielles à la conversion
Invariants	à compléter par la Mairie de Pessac
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Pessac
Maîtrise d'oeuvre	à définir
Échéance	à définir

3. Synergies entre les deux structures

	Mérignac	Pessac
Points communs	– Découverte de la nature	
Différences		A compléter
Complémentarités à développer	– Jardin et bâtiments HQE – Initiation à l'environnement – Structure tournée vers la ville	A compléter

Actions réglementaires associées

Action	Modification de zonage
Échéance	A envisager suivant le projet et à intégrer à la prochaine révision du PLU
Qui	Services de la CUB / a'urba

3.4 | Le parc ouvert au public

Objectifs

L'espace constitué par un ensemble continu de parcelles privées situées en bordure Est de la rocade et classées en espace boisé classé, bénéficie d'une grande qualité de plantations. L'objectif est d'ouvrir ces tènements à l'accueil du public en compensation de l'urbanisation des secteurs Nord VDO et en complément au Bois du Burck (qui subit à ce jour une surfréquentation préjudiciable au maintien de ses qualités environnementales).
En outre, ces boisements doivent conserver une vocation de maillon dans le corridor écologique global que constitue la coulée.
Il doit également permettre d'assurer la continuité du cheminement mode doux principal Est-Ouest de la coulée verte.

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Mérignac

Maîtrise d'oeuvre

A définir

Echéance

A définir

Méthode

Mode opératoire :

Maintenir le statut privé des parcelles et **établir des conventions entre les propriétaires et la Ville de Mérignac** pour l'aménagement et la gestion de ces boisements (au titre de l'article L 130-5 du code de l'urbanisme).

Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement retenu devra préserver de l'intrusion du public des secteurs de boisement destinés au maintien et au développement de la biodiversité (**secteurs « sanctuarisés »**).

3.5 | Le Bioparc

Action(s) à conduire
Constituer un parc d'activités dédié aux filières biotechnologies, santé et nutrition, constituant un jalon sur la « Route de l'Innovation » entre l'Aéroparc et les centres de recherche et de formation tel le campus universitaire.

Assurer une bonne intégration de l'ensemble des programmes envisagés dans le projet global de la coulée verte, privilégiant une approche écologique et s'appuyant sur la trame végétale du site.

Maîtrise d'ouvrage
CUB / Communes de Pessac et Mérignac

Maîtrise d'oeuvre
A définir

Echéance
2008-2009 pour la traduction du projet dans les documents de planification
A définir pour la phase opérationnelle.

Méthode

encadrement du projet
- Formalisation d'un diagnostic complémentaire portant notamment sur un relevé des arbres remarquables
- Poursuite des études déjà menées pour élaborer des prescriptions qualitatives portant notamment sur la séquence d'entrée de ville relevant de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme .
- Traduction des orientations issues des études dans une prochaine procédure de révision du PLU.
- Elaboration d'un cahier des charges qualitatif pour la commercialisation des lots.

conduite et suivi du projet
- Mise en place d'un groupe de suivi technique pour l'accompagnement des projets en phase de conception avant dépôt des permis de construire.

3.6 | Le parc du Bourgailh - le parc résidentiel de tourisme - le parc à thème

Objectifs

Le site de la colline du Bourgailh et ses abords fait l'objet d'une programmation d'ensemble pilotée par le Syndicat Mixte du Bourgailh, dite « Ecosite du Bourgailh ».

L'ensemble du site (1270 ha) est couvert par un périmètre de Zone d'aménagement différé.

L'écosite du Bourgailh se veut exemplaire en matière de développement durable. Ainsi, chacun de ses projets vise l'intégration des meilleurs pratiques en développement durable dans le ou les domaines concernés par chaque projet. La programmation d'ensemble vise à proposer une offre de loisir et de détente permettant de changer le regard du citoyen sur le monde.

Etat d'avancement et actions à conduire par le syndicat mixte

Projet	Colline du bourgailh (30 ha)
Description	Aménagement d'un belvédère sur la colline et utilisation des biogaz pour alimenter les serres municipales
Etat d'avancement	Réalisé

Projet	Forêt du Bourgailh (67 ha)
Description	Aménagement de cheminements et d'espaces de récréation dans la forêt du Bourgailh
Etat d'avancement	Réalisé pour l'essentiel
Actions à conduire	Quelques aménagements complémentaires à finaliser

Projet	La maison du Bourgailh
Description	Lieu d'initiation à l'environnement à destination du grand public et des scolaires (environ 500 m2). Réalisation exemplaire en matière HQE. Prendra la place de l'actuel centre de recyclage. Y seront associés des jardins agro-biologiques pédagogiques et des espaces d'exposition temporaires notamment pour les fêtes annuelles du Bourgailh.
Financement	Ville de Pessac
Actions à conduire	Lancement de l'appel d'offre début 2008 Relocalisation du centre de recyclage au nord de la colline du Bourgailh (CUB) Ouverture visée en 2010

Projet	**Parc à thème (40 ha)**
Description	Parc animalier contemporain associant sensibilisation aux milieux et espèces menacées et programmes de recherche scientifique. Une première phase est prévue sur la commune de Pessac (20 ha), une seconde sur la commune de Mérignac (20 ha). L'objectif est d'accueillir 250 000 à 350 000 visiteurs par an.
Montage / financement	Délégation de service public
Actions à conduire	Lancement de l'appel d'offre début 2008 Désignation du délégataire fin 2008 Acquisitions foncières à finaliser en 2008 Ouverture au public 2012/2013 pour la première phase

Projet	**Parc résidentiel de tourisme (27 ha)**
Description	Location d'unités d'habitation à destination de familles en déplacement touristique sur l'agglomération ou de professionnels en mission sur le secteur. Les constructions répondront aux normes HQE et le parc fera l'objet d'un traitement paysager soigné.
Montage / financement	Opération privée
Actions à conduire	Poursuite des acquisitions foncières (2008)

Projet	**Bioparc (21 ha)**
Description	Cf. § 3.5

Projet	**Requalification de l'avenue du Beutre**
Maîtrise d'ouvrage	CUB
Etat d'avancement	Etudes de définition

3.7 | Le pôle de production agricole ouest

Exploitations concernées :
A compléter par le diagnostic agricole

Objectif :
1° maintenir l'espace de production agricole (viabilité des exploitations en place et installation de nouveaux agriculteurs)
2° anticiper les mutations foncières
3° encourager les modes d'agricultures durables

Action(s) à conduire
à définir par le comité de pilotage (missions 2, 3 et 4)

1. Exploitation 1

Structure actuelle	Exploitation agricole de M. et Mme XXX Forces *(à compléter par le diagnostic agricole)* Faiblesses Opportunités Menaces
Projet	A définir par le comité de pilotage agricole
Méthode	A définir par le comité de pilotage agricole
Maîtrise d'ouvrage	A définir par le comité de pilotage agricole
Maîtrise d'oeuvre	A définir par le comité de pilotage agricole
Échéance	A définir par le comité de pilotage agricole

2. Mesures agro-environnementales

Projet	A définir par le comité de pilotage agricole
Méthode	A définir par le comité de pilotage agricole
Maîtrise d'ouvrage	A définir par le comité de pilotage agricole
Maîtrise d'oeuvre	A définir par le comité de pilotage agricole
Échéance	A définir par le comité de pilotage agricole

3.8 | Le pôle viticole urbain

Exploitations concernées:
Château Picque Caillou, château Chêne Vert (propriété de la SCI château Picque caillou), château Luchey Halde (Ecole nationale d'ingénieur des travaux agricole de Bordeaux)

Objectif:
Favoriser l'ouverture visuelle et la pratique de cet espace de production afin de pouvoir en mesurer sa qualité et ce sans en altérer son fonctionnement.

1. Préserver l'espace de production viticole

Méthode	1) Confirmer la vocation agricole de ce territoire au PLU et au SCOT 2) Inscrire cet espace dans le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains si un tel projet émerge 3) Ne pas entraver le fonctionnement de l'activité agricole
Maîtrise d'ouvrage	A définir
Maîtrise d'oeuvre	A définir
Échéance	A définir

2. Favoriser la perception et la pratique de cet espace de production

Méthode	1) Maintenir les grillages (ne pas les remplacer par des murs) 2) Convention de gestion des cheminements nécessaire à la continuité des itinéraires de la coulée verte. 2) Mettre en place des cheminements doux à proximité des espaces de production sans entraver l'activité.
Maîtrise d'ouvrage	A définir
Maîtrise d'oeuvre	A définir
Échéance	A définir

4. Favoriser le lien entre producteurs et consommateurs

Méthode	1) Valoriser le point de vente existant (Luchey Halde) 2) Communiquer sur les techniques de production du vin et de la vigne (panneaux à réaliser par les étudiants de l'ENITA par exemple)
Maîtrise d'ouvrage	Ecole nationale d'ingénieur des travaux agricole de Bordeaux (ENITAB)
Maîtrise d'oeuvre	A définir
Échéance	A définir

Annexes

Annexe 1 : détail des quinze pratiques sur lesquelles des clauses environnementales peuvent être incluses dans des baux ruraux prévus par l'article R. 411-9-11 du code rural

« Art. R. 411-9-11-1. - Les clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux dans les cas prévus aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 411-27 portent sur les pratiques culturales suivantes :

1° Le non-retournement des prairies ;

2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;

3° Les modalités de récolte ;

4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement ;

5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;

6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;

7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;

8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;

9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;

10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;

11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;

12° La diversification de l'assolement ;

13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;

14° Les techniques de travail du sol ;

15° La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. »

Annexe 2: Mécanisme d'installation classique de jeunes agriculteurs

Montant des aides

La dotation d'installation (DJA)

		Zone de plaine	Zone défavorisée	Zone de montagne
Actifs à titre principal	mini	8.000 €	10.300 €	16.500 €
	maxi	17.300 €	22.400 €	35.900 €
Actifs à titre secondaire	mini	4.000 €	5.150 €	8.250 €
	maxi	8.650 €	11.200 €	17.950 €

Les prêts

Les prêts à taux réduits (ou prêts bonifiés)

	Zone de plaine	Zone défavorisée et de montagne
Taux des prêts Plafonds	2,5 % 110.000 €	1 % 110.000 €

Autres avantages

· *Avantages sociaux*

Exonération partielle des cotisations sociales pour les agriculteurs entre 18 et 40 ans pendant 5 ans :

1 re année : 65 %	2 e année : 55 %	3 e année : 35 %	4 e année : 25 %	5 e année : 15 %

La DJA est sortie de l'assiette des cotisations sociales depuis le 1er janvier 2004.

· *Avantages fiscaux*

- Abattement de 50 % sur le bénéfice réel imposable pendant cinq ans, cet abattement est porté à 100 % l'année où la DJA est inscrite au bilan ;
- Réduction de la taxe départementale de publicité foncière sur les acquisitions d'immeubles ruraux ;
- Dégrèvement de 50 % de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour une durée de cinq ans (les collectivités locales peuvent accorder un dégrèvement supplémentaire pour une durée maximum de 5 ans).

·*Accès prioritaire aux droits à produire ou droits à aides*

·*Accès prioritaire au foncier :*

- priorité au regard du contrôle des structures ;
- actions SAFER.

Procédure administrative

· Dépôt de la demande : la demande, qu'elle porte à la fois sur la dotation et sur les prêts ou seulement sur ces derniers, est adressée au préfet (DDAF) par le candidat antérieurement à son installation.
· Le dossier est examiné par la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et le préfet prend la décision d'attribution des aides.
· La dotation est payée par le Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles (CNASEA).

Conditions

Conditions personnelles

- être ressortissant de l'un des pays de l'Union européenne, des Vallées d'Andorre ou d'un pays membre de l'Association européenne de libre échange ou d'un Etat ayant signé un traité ou une convention internationale interdisant une restriction d'activité fondée sur la nationalité ;
- être âgé de 18 à 39 ans ;
- être titulaire d'un diplôme au moins égal au bac professionnel option « conduite et gestion de l'exploitation agricole » ou au brevet de technicien agricole (BTA) complété par un stage de formation de 6 mois hors de l'exploitation familiale. Cependant, les candidats nés avant le 1er janvier 1971 peuvent justifier de la capacité professionnelle par la possession d'un diplôme d'un niveau équivalent au brevet d'études professionnelles agricoles (BEPA) et ne sont pas dans l'obligation d'effectuer le stage 6 mois ;
- avoir effectué un stage de 40 heures qui permet au candidat de préparer son projet d'installation.

Conditions liées au projet

- réaliser un plan de développement de l'exploitation (PDE) sur cinq ans faisant apparaître les capacités techniques et économiques de l'exploitation nouvelle ;
- établir un projet dégageant un revenu prévisionnel suffisant au terme des cinq premières années qui suivent l'installation ;
- pour une installation individuelle, l'exploitation doit constituer une unité économique indépendante comportant ses propres bâtiments et des moyens de production suffisants ;
- l'installation peut se réaliser dans le cadre sociétaire ;
- l'installation peut se réaliser à titre principal ou à titre secondaire.

Annexe 3: Aides des collectivités territoriales au développement agricole

Conseil général

Le Conseil Général met au service des exploitants, des entreprises, des coopératives et des salariés une palette d'outils destinés à soutenir l'activité agricole et forestière girondine :

- l'**aide à l'équipement agricole et aux démarches qualité** : accompagnement financier à la modernisation des exploitations agricoles et des structures collectives.
  Ex: prise en charge des frais de certification pour l'agriculture biologique, prise en charge d'études techniques

- -les **dispositifs en faveur des pratiques raisonnées** : agri-environnement, élevage extensif et traitements des effluents viti-vini, phyto et d'élevage sont soutenus.
  Ex: aide aux investissements majorés pour l'agriculture biologique.

- l'**accompagnement économique et social des structures agricoles** : favorise la création d'emplois au sein de structures collectives, intervient auprès de jeunes installés et finance des mesures en faveur des exploitations (ou structures collectives) les plus fragiles.

- - le **soutien aux organismes professionnels** : contribue au développement et à la promotion de l'action agricole dans toutes ses composantes (production, environnement, transformation, et commercialisation) et accompagne les programmes d'actions scientifiques, techniques et professionnels du monde agricole.
  Ex: soutien au fonctionnement des CIVAM

- le **soutien à la filière forestière** : favorise la diversification forestière, les essences locales et le développement du bois-énergie

Conseil régional

- **aide à l'installation agricole**:
  - accès au foncier:
    Ex: portage du foncier pour les hors cadre familial et Aide régionale à la libération des exploitations (ARLE)
  - accompagnement de l'installation: Réunir les conditions pour la réussite des projets en amont et après installation par des prestations conseils ciblées
    Ex: financement du diagnostic préalable à l'installation
  - financement de l'installation
    Ex: majoration des aides régionales aux filières de qualité

- **agriculture durable**
  - Agriculture respectueuse de l'environnement en Aquitaine (Area) - plan végétal et plan élevage
    Ex:
  - **Agriculture solidaire**

- **agriculture de qualité**
  - Recherche, expérimentation agricole
  - Soutien au développement des filières de qualité
    Ex: Soutien à l'appui technique, et à la promotion de l'agriculture biologique au travers des actions menées par Bio d'Aquitaine et Arbio
  - Investissements dans les exploitations agricoles en filière végétale
  - Protection des cultures

- **agriculture de marché**
  - Agritourisme: Soutenir les projets des exploitants agricoles destinés à améliorer la valeur ajoutée de leur outil de production : projets d'agritourisme, projets de transformation à la ferme…
    Ex: création, modernisation et mise aux normes des installations de restauration et d'animation - loisirs dont vente de produits et fermes pédagogiques ; Investissements structurants de l'activité d'accueil sur l'exploitation d'agriculteur s'engageant à adhérer pendant 5 ans à une charte reconnue telle que : Destination vignoble, Bienvenue à la Ferme, Accueil Paysan

  - Valorisation commerciale et promotion des produits agricoles

Annexe 4 : Diagnostic agricole

Organisation

Réalisation de l'étude : a'urba
Expert associé : Chambre d'agriculture

Déroulement de la mission

Etape 1 : Collecter les données nécessaires à une meilleure connaissance du contexte agricole

Etude pédo agro:

Recueil et analyse des données pédologiques afin de:

- comprendre la localisation actuelle des activités agricoles et sylvicoles
- déterminer le potentiel agronomique des exploitations
- fournir une base d'expertise pour d'éventuelles reconversions agricoles (autres cultures, implantation de jardins familiaux…).

Etudes des activités agricoles

Afin d'avoir une vision plus précise des activités agricoles de la coulée verte il sera déterminer

- le nombre exacte d'exploitations
- leurs localisations
- le régime de propriété des parcelles
- les types de pratiques agricoles
- les aspects liés à la PAC et au droit à la Prime Unique

Étape 2 : Réalisation des enquêtes

La quinzaine d'enquêtes d'exploitants agricoles (cf annexe) sera effectuée selon la méthode IDEA qui:

- permet de prendre en compte la diversité des exploitations (activités, localisations, formes juridiques …)
- permet une comparaison entre les différentes exploitations de la coulée verte, c'est à dire permettre une comparaison entre des systèmes de production très différents ;
- permet une comparaison à des références nationales et/ou locales ;
- est reproductible à d'autres secteurs agricoles de la Communauté Urbaine de Bordeaux ;
- est reproductible dans le temps (suivi des exploitations) ;
- permet une communication auprès du grand public (3 échelles de la durabilité) ;
- apporte une plus value à l'agriculture locale et aux agriculteurs (diagnostic d'exploitation);

Etape 3 : Détermination de la durabilité des exploitations agricoles de la coulée verte au regard du contexte local et international

La durabilité de chacune des exploitations sera évaluer au sous l'angle des 3 piliers du développement durable :

- agro - environnementale ;
- socio - territoriale ;
- économique

Cette étude permettra de réaliser une fiche par exploitation traitant des points forts et des points faibles actuels, de leur rôle dans le fonctionnement de la coulée verte et enfin des perspectives qui s'offrent à elles.

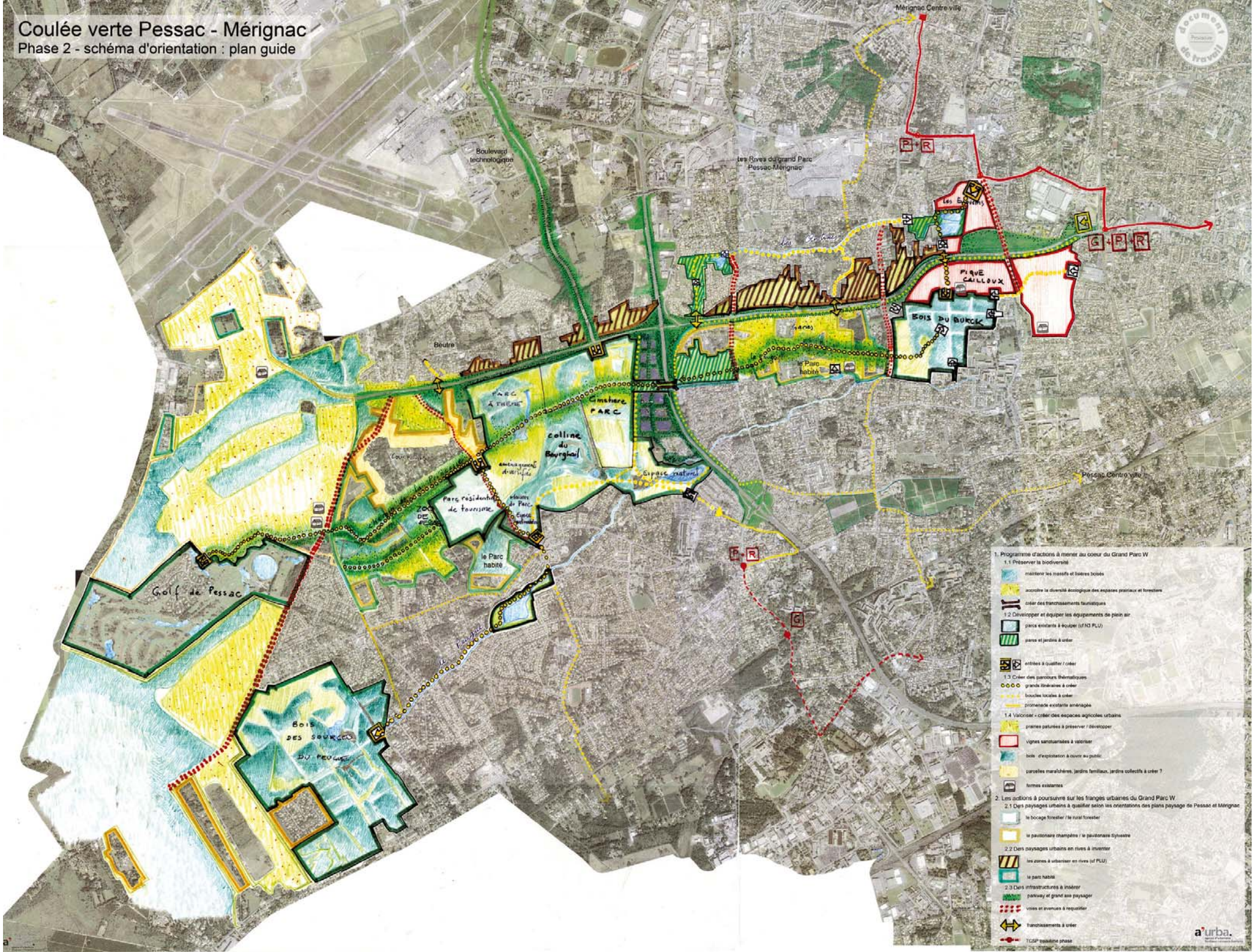
Conclusion du diagnostic :
Le comité de pilotage aura pour mission
- de valider l'analyse
- de réaliser un document synthétique faisant état de la durabilité de l'activité agricole au sein de la coulée verte
- déterminer les actions correctrices ou compensatrices envisageables (individuelles et collectives
- déterminer un plan d'action et les financements associés

Identification des exploitants agricoles de l'est vers l'ouest :

- château luchey halde – enita
- château picque caillou et château chene vert – SCI château picque caillou
- poney club – M. et Mme Quenet
- exploitation agricole 1 – M. Brossard
- exploitation agricole 2 – M. Dubourg
- exploitation agricole 3 – M. Cousteau

Coulée verte Pessac - Mérignac

Phase 2 - schéma d'orientation : plan guide



Communauté urbaine de Bordeaux

Préservation et mise en valeur de la coulée verte

Complément de la phase 1 : diagnostic agricole

Rapport d'étude

Juillet 2008 provisoire étape **définitif**

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Chambre d'agriculture Gironde

Objet de l'étude

L'objectif premier de cette étude est de déterminer la pérennité des activités agricoles de la coulée verte de Pessac-Mérignac. L'agriculture maintenant le caractère naturel des espaces qu'elle entretient, l'analyse permet de rendre compte des possibilités de maintenir la vocation naturelle de cette coulée verte.
Cette étude permet donc de qualifier la durabilité d'un espace naturel à travers l'analyse de ses activités primaires.

Équipe projet a'urba

Sous la direction de
Jean-Baptiste Rigaudy

Équipe projet
Arnaud Guéguen
Bob Clément
Avec la collaboration de
Laurent Dadies
Raymonde Ducazeaux
Joëlle Martineau

Équipe projet chambre d'agriculture de la Gironde

Sous la direction de
Laurent Courau

Équipe projet
Gaël Grosjean
Benjamin Lebault

Composition de l'étude

L'analyse des activités agricoles de la coulée verte de Pessac et Mérignac constitue le fil conducteur de ce document.
Après avoir listé et caractérisé les exploitations agricoles encore présentes sur ce territoire, ce document tend à expliquer les origines et les spécificités des différentes agricultures rencontrées. A la suite de ce diagnostic, il est fait état des projets des agriculteurs et de leurs compatibilités avec les ambitions portées par la collectivité pour ce site. Enfin ce document tente de mettre en avant les pistes à suivre pour pérenniser cette agriculture.

Sommaire

0 | Préambule
0.1 Méthode
0.2 Difficultés rencontrées
0.3 Protection des données personnelles

1 | L'agriculture en 2008 dans la coulée verte
1.1 Les grandes caractéristiques du site
1.2 Les exploitations
1.3 Les chiffres clefs de l'agriculture en 2008
1.4 Etude pédo-agronomique : définition des potentiels agricoles
1.5 Les rapports entre l'agriculture et le milieu
1.6 Analyse multi-critères de la durabilité des exploitations

2 | Projets et perspectives d'évolution
2.1 Plan des agriculteurs dans la coulée verte
2.2 Intentions et projets des agriculteurs
2.3 Les axes d'intervention de la collectivité
2.4 Le devenir de l'agriculture dans la coulée verte

3 | Actions transversales
3.1 L'agriculture dans la coulée verte
3.2 Un nécessaire renforcement des liens entre collectivités et agriculteurs

Abréviations

Annexes

0 | Préambule

0 | Préambule

0.1 | Méthode

Le volet diagnostic agricole de l'étude de préservation et de mise en valeur de la coulée verte est le fruit du premier partenariat d'étude entre l'a-urba et la chambre d'agriculture de la Gironde.

La chambre d'agriculture de la Gironde a été chargée d'identifier toutes les exploitations agricoles de la zone d'étude, et d'en évaluer la durabilité. Un travail de cartographie et d'enquêtes a été mené et a permis de dresser un état des lieux de l'activité agricole. En parallèle, une expertise pédologique a été réalisée sur la zone et a permis d'évaluer le potentiel agronomique des sols sur les sites de projets définis par la collectivité (ferme pédagogique, ferme auberge et pôle équestre).
L'a-urba a, quant à elle, synthétisé l'ensemble des informations transmises par la chambre d'agriculture et mis en perspective les éléments de projets agricoles avec ceux de la collectivité.

0.2 | Difficultés rencontrées

Un questionnaire permettant d'analyser la durabilité des exploitations agricoles selon les 3 piliers du développement durable en agriculture (agro-écologique ; socio-territoriale ; économique) a été élaboré par la chambre d'agriculture de la Gironde avec le concours de l'a-urba sur la base de la méthode IDEA (annexe 1).

Cependant ce questionnaire n'a pas pu être utilisé dans le cadre de la présente étude. En effet avant le démarrage des enquêtes, le questionnaire a été expédié aux principaux agriculteurs de la zone afin de le tester et le valider. Les exploitants nous ont fait savoir qu'ils ne répondraient pas à ce questionnaire équivalent, selon leurs dire, à un « contrôle de la DDA » et très éloigné de la fonction première de la chambre d'agriculture de conseil auprès des exploitants. Cette réaction est, selon toute vraisemblance, à mettre sur le compte du questionnaire trop ambitieux qui, pour mieux analyser la durabilité des exploitations, demandait aux agriculteurs de dévoiler leurs pratiques et les bases de leur production, et ce sans concertation préalable sur le projet.
Afin de ne pas compromettre le diagnostic agricole, la décision a donc été prise de revenir au **questionnaire « traditionnel »** de la chambre d'agriculture de la Gironde (cf. annexe 1) **moins précis mais plus consensuel**. En effet ce dernier **ne permet pas d'évaluer finement la durabilité des exploitations**. Le questionnaire de la « méthode IDEA » reste cependant un outil d'analyse performant qu'il conviendra d'utiliser par la suite uniquement lorsque l'adhésion au projet sera remportée et que la confiance avec les agriculteurs sera établie.

La phase d'enquêtes s'est déroulée sans problème majeur, tous les exploitants ont répondu au questionnaire, hormis le responsable du poney club des « Deux Poteaux » et l'exploitant B, éleveur, qui a seulement quelques bêtes sur Pessac. Leurs activités étant, semble t-il, très limitées sur la zone, l'absence de précision les concernant n'a que peu d'incidence sur la qualité globale de l'étude. Notons que l'exploitant C n'a pas souhaité répondre à la demande officielle de la chambre d'agriculture, mais qu'il a quand même consenti à une discussion informelle avec l'enquêteur. La retranscription de cet entretien permettant de mieux connaître sa situation, figure en annexe sous la forme d'une analyse sensible en non quantitative de son activité.

0.3 | Protection des données personnelles

Conformément aux dispositions de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les agriculteurs enquêtés lors de cette étude ont consenti à ce que la chambre d'agriculture traite et diffuse les données relatives à leurs exploitations. Cependant afin de protéger l'identité des exploitants, seul le nom de leur structure figure dans cette étude.

1 | L'agriculture en 2008 dans la coulée verte

1 | L'agriculture en 2008 dans la coulée verte

1.1 | Les grandes caractéristiques du site

La coulée verte est un espace à dominante agricole et naturelle de 2 400 ha. Elle est le prolongement des grands espaces naturels situés à l'ouest de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB).

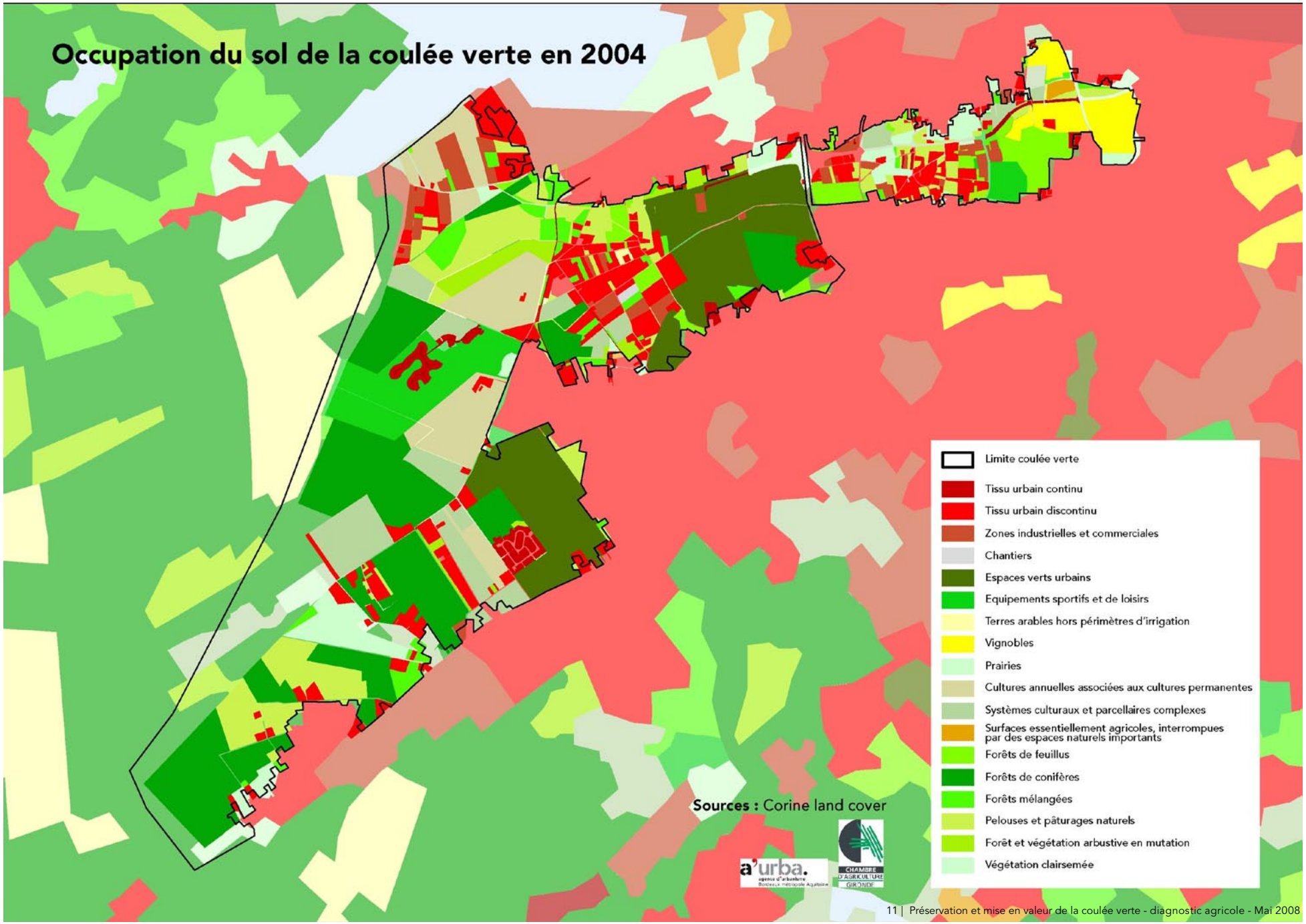
La coulée verte s'étend sur deux communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux : le nord de Pessac et le sud de Mérignac. Longue de 8,6 km, elle peut être divisée en deux parties : 300 ha situés à l'intérieur de la rocade, sur la seule commune de Mérignac, 2 100 ha à l'ouest de la rocade à cheval sur les deux communes.

Selon les calculs effectués sur la BD ortho de l'IGN[1] de 2004, une fois enlevé les routes et la partie située sur la commune de St-Jean-d'Illac, la coulée verte présente une surface de 2 112 ha, qui se répartissent de la façon suivante : 37,8 % du territoire est artificialisé soit un peu moins de 800 ha, 21,8 % du territoire est agricole soit environ 460 ha et 40,4 % du territoire est occupé par la forêt et les milieux semi-naturels soit plus de 850 ha.

La coulée verte débute et comprend à son extrémité Est, les domaines viticoles de Luchey-Halde, Pique-Cailloux et Chêne Vert et s'étend, à l'Ouest, jusqu'à la limite communale de Saint-Jean-d'Illac.

La coulée verte est enclavée dans un tissu urbain. Elle est en effet bordée au nord par l'aéroport et les zones pavillonnaires sud de Mérignac, à l'Est par le quartier de Mérignac Arlac, au sud par un bâti résidentiel dense. Seule la partie ouest, quasi-exclusivement agricole, n'est pas sous une pression urbaine immédiate mais est à proximité d'un golf.

[1] Ces calculs ont été effectués par photo-interprétation selon la nomenclature Corine Land Cover.


Occupation du sol de la coulée verte en 2004
Limite coulée verte
Tissu urbain continu
Tissu urbain discontinu
Zones industrielles et commerciales
Chantiers
Espaces verts urbains
Equipements sportifs et de loisirs
Terres arables hors périmètres d'irrigation
Vignobles
Prairies
Cultures annuelles associées aux cultures permanentes
Systèmes culturaux et parcellaires complexes
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
Forêts de feuillus
Forêts de conifères
Forêts mélangées
Pelouses et pâturages naturels
Forêt et végétation arbustive en mutation
Végétation clairsemée
Sources : Corine land cover
a'urba.
CHAMBRE D'AGRICULTURE GIRONDE

1.2 | Les exploitations

La chambre d'agriculture a identifié 11 exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation au sein de la coulée verte en mars 2008 (cf. point méthodologique en page 15).

Sur ces 11 exploitations, on dénombre 6 éleveurs dont un des plus gros producteurs laitiers de Gironde en la personne, l'exploitant du GAEC Tartifume, qui possède une importante surface sur la zone, son cousin, second gros producteur de lait mais aussi de volailles, qui ne possède que peu de terrain au sein même de la coulée verte (l'exploitant de la SCEA de la Ferme du Bleu), l'exploitant A, pluri-actif et éleveur de bovins viande, l'exploitant B, éleveur dont seul le siège d'exploitation seulement se trouverait sur la zone, l'exploitation D, exploitant agricole à la retraite, propriétaire dont les terres sont actuellement en fermage au GAEC Tartifume qui ne possède plus d'activité d'élevage, et enfin l'exploitant agricole C à la retraite, propriétaire possédant quelques bovins à titre personnel.

A ces exploitants viennent s'ajouter les centres équestres et poney club, dont l'activité est récemment passée de la classification « sport et loisirs » à « agricole ». Ils sont au nombre de trois : la ferme équestre de Romainville (Association « Beaudésert «), le poney club « Bon Air », et enfin le poney club des « Deux Poteaux ».

Pour les exploitants viticoles, l'identification par la Chambre d'agriculture a été simple, étant donné leur faible nombre et leur renommée.

Trois châteaux sont présents sur zone : Luchey-Halde (ENITA), Picque Caillou et Chêne Vert dont les vignes sont aussi exploitées par le GFA Château Picque Caillou. Il n'y a donc formellement que deux exploitations pour trois châteaux.

Notons qu'il n'existe pas de terres agricoles exploitées par des agriculteurs dont le siège d'exploitation se trouverait hors de la coulée verte.
Sur les 11 exploitations identifiées précédemment citées, 7 ont fait l'objet d'une enquête en bonne et due forme, une autre à fait l'objet d'une enquête informelle et 2 exploitations n'ont pas souhaité y répondre. La dernière exploitation (exploitant D) n'a pas fait l'objet d'enquête étant donné que son exploitant à la retraite n'a plus d'activité d'élevage.

Remarque : lors de la phase d'enquête, une pépinière (SAS Brettes - espaces verts, aménagement paysager, élagage, horticulture…) qui aura à terme des activités de production sur site, était en cours de construction sur la commune de Mérignac à l'extrémité de la coulée verte. Cette dernière exploitation n'a pas fait l'objet d'enquête étant donné qu'elle n'était pas encore ouverte lors de l'étude[2].

[2] Cette exploitation ne fait donc pas partie des 11 exploitations dénombrées en mars 2008.

1 | L'agriculture en 2008 dans la coulée verte

Nom de l'exploitant	Nom et raison sociale de la structure	Enquête	Type d'activité	Surfaces intra coulée verte	Productions intra coulée verte et mode de vente	Main d'œuvre	Spécificités
ENITA - établissement public administratif	Château Luchey-Halde – ENITA	oui	viticulture	22 ha de vigne AOC en pleine propriété	20 % de la vente en direct	7 salariés	Location salle de réception et membre du réseau destination vignoble
	Château Picque-Caillou et Chêne vert (GFA Picque Caillou)	oui	viticulture	21 ha de vigne AOC dont 6 ha en fermage	50 % de la vente en direct	6 salariés	Possibilité de visite de l'exploitation
	Poney club Bon Air	oui	poney club	4,5 ha de prairies dont 3 ha en location verbale	39 poneys, 3 chevaux - accueil tout public	2 salariés	Ecole française d'équitation
	Centre équestre de Romainville	oui	centre équestre	17 ha (propriété de la commune de Pessac)	22 chevaux, 18 poneys, 40 doubles poneys, 3 ânes, 2 boucs, 3 moutons - accueil tout public	10 salariés et 2 apprentis	Ecole française d'équitation
	Poney club des Deux poteaux	non	poney club	< ? >	< ? >	< ? >	< ? >
Exploitant C - retraité	Exploitation C	oui mais informelle	élevage bovin lait	< ? >	< ? >	< ? >	< ? >
Exploitant A	Exploitation A	oui	élevage bovin viande	110 ha (dont 107 ha en location verbale et 35 ha de prairie)	41 bovins - vente aux abattoirs	1 mi-temps (pluri-activité)	
Exploitant B	Exploitation B	non	élevage bovin	< ? >	< ? >	< ? >	< ? >
	GAEC Tartifume	oui	élevage bovin lait	154 ha (dont 37 ha en fermage et 86 ha en grande culture)	Quota laitier : 1 115 000 l (dont 35 % en vente directe et 200 vaches laitières)	3 salariés et demi et 2 mains d'oeuvre familiales	Installation ICPE 5 chevaux en pension
	SCEA de la ferme bleue	oui	élevage bovin lait et volaille	22 ha en pleine propriété (dont 14 ha en grande culture)	500 poules pondeuses et 500 poulets de plein air (dont une partie en vente directe)	1 salarié et demi et 1 main d'oeuvre familiale	Installation ICPE

Point méthodologique

Afin de parvenir à identifier les exploitants agricoles sur la zone d'étude, plusieurs bases de données ont été utilisées. En effet, il n'existe pas de fichier recensant les exploitants agricoles par commune.

Il a donc fallu composer avec les données disponibles dans les différents services de la chambre d'agriculture. Tout d'abord le fichier des détenteurs d'animaux du service élevage qui permet d'identifier les personnes en possession d'animaux, mais qui ne permet pas de différencier les exploitants agricoles des simples détenteurs d'animaux. L'exploitant agricole tire profit de la vente du bétail ou de la production du bétail (lait par exemple) tandis que le simple détenteur ne tire pas de revenu agricole de sa possession d'animaux. Le statut n'étant pas précisé dans ce fichier, la chambre d'agriculture a effectué une première sélection au regard du nombre de têtes de bétail détenu, et grâce aux connaissances des techniciens du service élevage de la chambre d'agriculture, les deux principaux éleveurs de la zone ont ainsi été directement identifiés : SCEA de la Ferme du Bleu et GAEC Tartifume, tous deux éleveurs laitiers. L'exploitant du GAEC Tartifume, installé sur la zone depuis longtemps, a apporté son aide afin d'affiner la pré-sélection effectuée par la chambre d'agriculture. Une vérification téléphonique s'en est suivie afin de confirmer ou d'infirmer les résultats obtenus.

1.3 | Les chiffres clefs de l'agriculture en 2008

Au regard des enquêtes menée, il apparaît que l'activité agricole est aujourd'hui une activité économique pour 7 exploitations[3] ayant leur siège sur la coulée verte. Cette agriculture ne représente aujourd'hui qu'à peine un petit peu plus de 350 ha, mais participe pleinement à la production de vin A.O.C. Pessac-Léognan, à la production de denrée alimentaire à l'échelle nationale, à la formation des citadins à l'équitation...

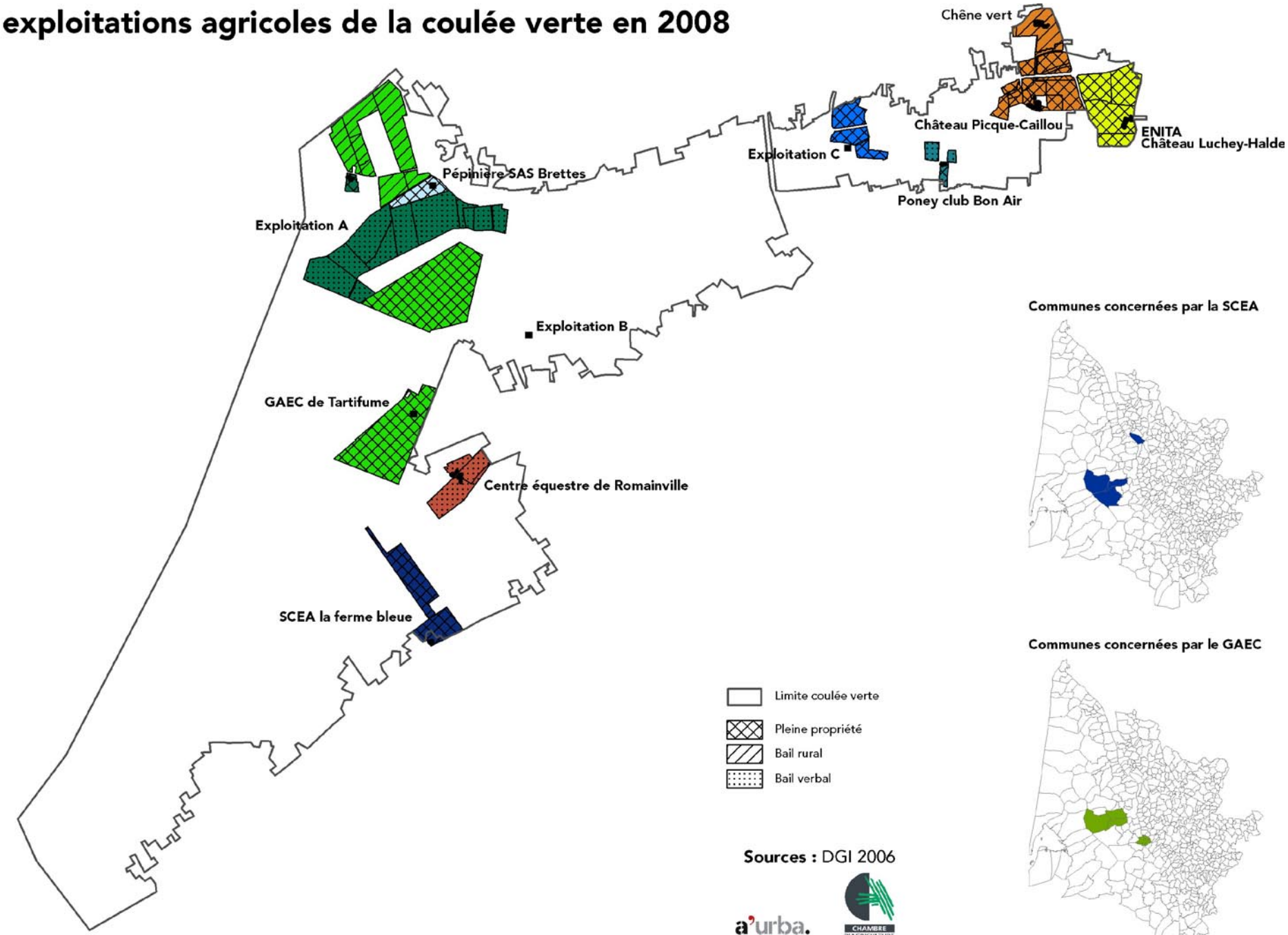
L'activité agricole sur la coulée verte de Pessac-Mérignac représente :

- 43 ha des 1 600 ha, d'une des appellations viticoles les plus prestigieuses du bordelais : l'A.O.C. Pessac-Léognan ;
- 2 châteaux viticoles en exploitation depuis les années 1880 (châteaux Picque-Caillou et Chêne vert) ;
- 97 poneys, 30 chevaux, 3 ânes, 2 boucs, et 3 moutons ;
- 251 bovins : 210 vaches laitières, 41 bovins viandes ;
- 500 poules pondeuses et 500 poulets de plein air.

Toutes ces activités économiques génèrent 35,5 emplois directs sur l'ensemble de la zone.

[3] L'activité de M. Coustaud n'est pas ici comptabilisée étant donné son statut de retraité. L'activité de la pépinière, du poney club des deux poteaux, et de l'exploitation de M. Brossard ne sont pas prises en compte fautes d'éléments suffisants issus de l'enquête.

Les exploitations agricoles de la coulée verte en 2008



1.4 | Etude pédo-agronomique : définition des potentiels agricoles

1.4.1 | Contexte géologique et géo-morphologique

La configuration topographique de ce territoire est à mettre en relation avec le système étagé des terrasses graveleuses de la Garonne. Ces terrasses, qui disparaissent à l'ouest sous les Sables des Landes, sont disséquées par des affluents de la Garonne drainant le massif landais.

Le plateau landais
Le territoire concerné par le projet s'ouvre ainsi à l'ouest sur le plateau landais, établi à une altitude moyenne de 50 m.

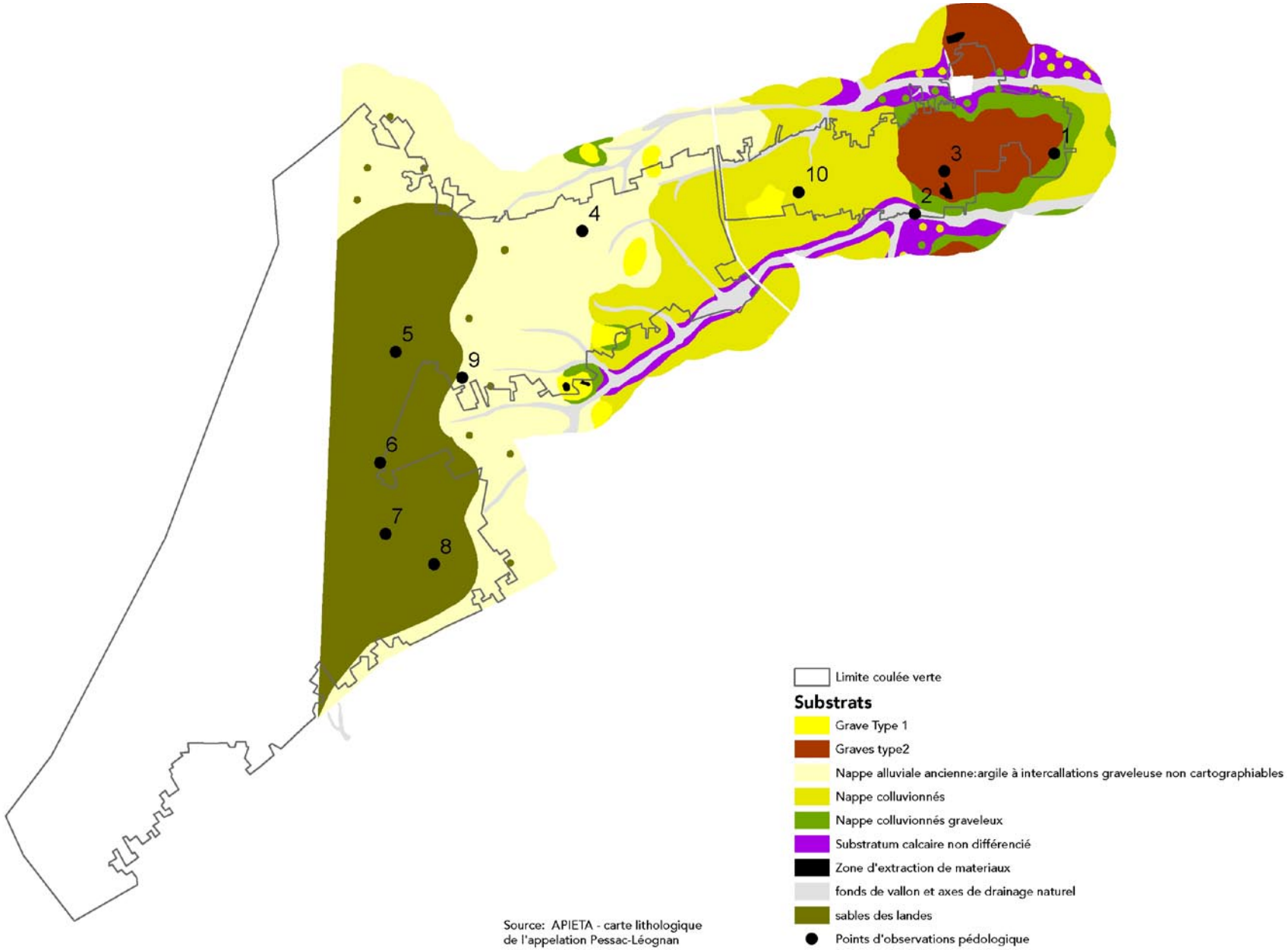
Photo 1 : plateau landais (obs. 5) - Source : CA33

Dans ce secteur, le substratum géologique, noté Fxa-b, est constitué par la nappe alluviale ancienne (APIETA), à dominante graveleuse en position de butte et argileuse au niveau des dépressions. Ces alluvions sont recouvertes par une épaisseur variable de sables, rattachés à la formation géologique dite des Sables des Landes (ou « sables fauves » - APIETA).

Les terrasses graveleuses

A l'est, le territoire se rétrécit, encadré par deux petites vallées à la faveur desquelles s'écoulent « les Ontines », au nord, et « le Peugue », au sud.
Ces deux ruisseaux, qui confluent à hauteur du C.H.U., délimitent ainsi un secteur dont l'altitude décroît progressivement, jusqu'à 25 m environ au niveau du Château Luchey-Halde.
Ce secteur, au relief plus marqué, correspond aux formations alluviales, notées Fxb et Fxb1 (graves de type I et II - APIETA), qui constituent les plus anciennes terrasses graveleuses de la Garonne. Ces formations sont partiellement recouvertes par des colluvions sableuses, notées CFd, qui s'accumulent sur les pentes faibles et dans les parties concaves.

Carte pédologique



Source: APIETA - carte lithologique de l'appelation Pessac-Léognan

1.4.2 | Pédologie et occupation des sols

La variabilité et la répartition spatiale des sols s'appuient sur le zonage géologique et géographique de la zone d'étude, à savoir, le plateau landais à l'ouest, les terrasses graveleuses à l'est et les vallées des « Ontines » et du « Peugue », au nord et au sud.

Le Plateau Landais

Sables des Landes

Les Sables des Landes se caractérisent par les habituelles associations de sols podzolisés, riches en matières organiques (taux de MO autour de 4 %) et très acides (pH souvent inférieur à 4,5), avec ou sans horizon clair intermédiaire, avec ou sans alios humique, au fur et à mesure que l'humidité due aux battements de la nappe augmente (obs. 5, 6 ; lieux-dits Tartifume, Sabatey…).
D'une manière générale, les Sables des Landes sur alluvions anciennes portent la forêt de pins, ainsi qu'un certain nombre de cultures irriguées modernes, comme le maïs.

Photo 3 : cultures irriguées au premier plan et forêt de pins en arrière plan (obs. 6) - Source : CA33

Nappe alluviale ancienne

Lorsque l'épaisseur des sables diminue (Bois de la Princesse, Papot, Courtillas, Beauséjour, la Chaille, cimetière…), on retrouve des faciès associés à la nappe alluviale ancienne : sols podzolisés plus graveleux en position haute (obs. 4) et sols sableux noirs, plus ou moins hydromorphes (obs. 7, 8, 9), dans les zones dépressionnaires où la nappe est bloquée par l'imperméabilité du substratum argileux.

Les buttes graveleuses sont souvent colonisées par les associations pins / fougères / bruyères (obs. 4), alors que les dépressions portent plutôt des chênes, des bouleaux ou des taches de lande rase.

Photo 4 : mande rase, chênes et bouleaux (obs. 9) - Source : CA33

Alluvions graveleuses
Les alluvions graveleuses des terrasses ne sont généralement guère podzolisées et se caractérisent souvent par une rubéfaction assez marquée.
Les formations portent des sols bruns acides, à dominante sablo-graveleuse, un peu lessivés.

En position de plateau et de sommet de buttes, on trouve des sols sablo-graveleux acides, moyennement drainés, qui supportent une flore typique de la lande atlantique : pins maritimes, callunes, bruyères, chênes tauzin et fougères.

Photos 5 et 6 : sols graveleux rubéfiés et flore associée (obs. 3) - Source : CA33

En haut des versants convexes et sur les pentes moyennes, on observe également des sols graveleux, plus rubéfiés, à matrice sablo-argileuse, avec des horizons profonds argilo-sableux bariolés peu perméables. Ces sols sont souvent colonisés par des châtaigniers, cerisiers tardifs, houx et robiniers faux acacias.

Ces alluvions graveleuses constituent en outre les terroirs privilégiés pour la vigne, qui s'y installe préférentiellement sur les buttes aux talus accentués.

Photo 7 : vignoble du château Luchey-Halde (obs. 1) - Source : CA33

Colluvions sableuses
Les colluvions sableuses de pente, prédominantes sur les versants doux (nord et est en particulier), portent des sols à dominante sableuse, plus ou moins humiques et/ou hydromorphes.
Ces sols sont généralement colonisés par des chênes pédonculés, des pins sylvestre, des cerisiers, voire des bouleaux verruqueux en zones podzoliques. En milieu agricole, ces sols laissent place à des prairies, utilisées comme pâtures pour l'élevage bovin.

Les vallées des « Ontines » et du « Peugue »
Les vallées affluentes de la Garonne, qui entaillent les terrasses graveleuses, laissent apparaître aux abords des ruisseaux le substratum calcaire tertiaire.

1.5 | Les rapports entre l'agriculture et le milieu

Le terroir

L'aire d'appellation d'origine contrôlée (A.O.C.) Pessac-Léognan a été établie et délimitée sur les bases des caractéristiques édaphiques[4] du site elles-mêmes conditionnées par la topographie (cf. partie 1.4). La reconnaissance du terroir viticole assure une certaine renommée aux exploitations qui y produisent du vin et conditionne de ce fait la localisation des exploitations viticoles sur la coulée verte. Les trois châteaux Picque-caillou, Chêne vert et Luchey-Halde sont ainsi situés sur deux croupes de graves reconnues comme éléments du terroir viticole de l'A.O.C. Pessac-Léognan.
Il faut cependant noter que le seul fait de produire en aire A.O.C. n'est pas un gage de certification de son produit. En effet le vin étant aussi le fruit de techniques culturales de la vigne et de mode de vinification, l'appellation Pessac-Léognan du vin est aussi subordonnée au respect de règles techniques définies dans un cahier des charges spécifique à chacune des appellations.

La ressource en eau

La culture de maïs grain ou ensilage sur des sols aussi drainant que les sables des landes (cf. partie 1.4) est conditionnée par une irrigation estivale. La ressource en eau superficielle étant limitée, les exploitants qui cultivent cette céréale d'été ont effectué des forages[5] sur leurs terres afin de disposer d'une ressource en eau suffisante afin de leur permettre de mener à terme leurs cultures quelques soient les conditions climatiques.

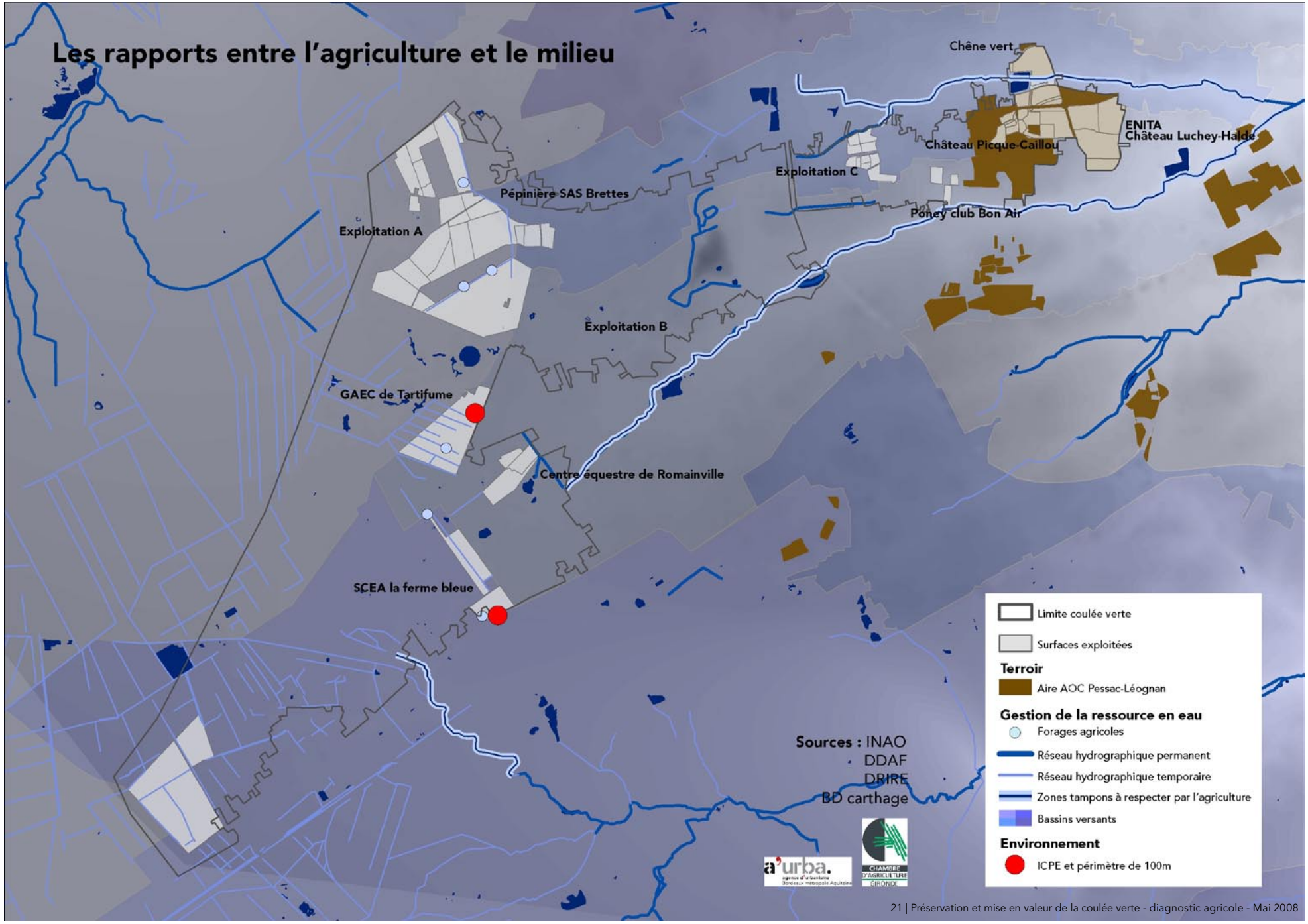
Notons que certaines terres ressuyant mal en hiver ou en début de printemps ont été équipées de système de drainage afin de pouvoir y implanter plus tôt dans l'année ces cultures.
Certaines de ces parcelles sont ensuite irriguées l'été. Les équipements ici consentis (drain, système d'aspersion, forage) constituent des atouts techniques pour les structures qui les exploitent.

Afin de protéger les cours d'eau des pollutions diffuses d'origine agricole, deux dispositions ont été récemment introduites dans le droit agricole. Il s'agit d'une part de l'obligation d'implanter le long des cours d'eau des bandes enherbées de 10 mètres de large (5 mètres de part et d'autre) afin de percevoir les aides issues de la Politique Agricole Commune (principe d'éco-conditionnalité des aides), et d'autre part, quelque soit la culture, de respecter des zones de non traitement (ZNT) depuis les rives des cours d'eau. Cette ZNT varie en fonction des molécules utilisées et des pratiques mises en oeuvre. La première mesure vise à mettre en place des zones tampons naturelles susceptibles d'épurer naturellement les eaux de ruissellement, tandis que la seconde mesure tend à limiter la contamination directe des cours d'eau par des produits phytosanitaires lors de traitements aériens.

[4] Edaphique : qualifie ce qui est relatif au substratum (sol et eau). Se dit de l'ensemble des facteurs environnementaux liés à la nature du sol et du sous-sol.

[5] Forage soumis à déclaration/autorisation par la police de l'eau

Les rapports entre l'agriculture et le milieu



L'environnement
Deux des exploitations de l'ouest de la coulée verte sont soumises aux règles des installations classées pour l'environnement (ICPE) du fait du nombre important d'animaux élevés. La réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement vise à soumettre le fonctionnement de ces activités agricoles à certaines prescriptions, dans le but de prévenir les dangers et les inconvénients qu'elles génèrent.
A ce titre, il convient de respecter une distance minimale de 100 m entre ces ateliers de production et l'habitation d'un tiers, d'un stade et terrains de campings et les zones destinées à l'habitation dans les documents d'urbanisme

1.6 | Analyse multi-critères de la durabilité des exploitations

Le développement durable, « mode de développement censé satisfaire les besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs »[6] est aujourd'hui un concept universellement reconnu pour sa pertinence et pour sa nécessité. L'agriculture n'échappe pas à ce questionnement, car elle est le lien indéfectible entre l'homme et le milieu naturel et ce plus particulièrement à travers l'entretien du milieu et la production de denrées alimentaires.

Selon les auteurs de la méthode IDEA « l'agriculture durable s'appuie sur la mise en résonance des trois grandes fonctions caractéristiques de l'agriculture :
- la fonction de producteur de biens et de services – fonction économique ;
- la fonction de gestionnaire de l'espace – fonction écologique ;
- la fonction d'acteur du monde rural – fonction sociale.

Les systèmes agricoles sont en interaction permanente avec les écosystèmes contigus [...] avec la société humaine par le marché et les relations sociales de proximité. La qualité de ces interactions et la combinaison harmonieuse de ces trois fonctions dans un système technico-économique cohérent constituent alors l'essence de la durabilité agricole.

La mise en oeuvre d'enquêtes IDEA, telles que initialement envisagées, aurait pu permettre d'appréhender d'une façon rationnelle et objective ces différentes fonctions de l'agriculture de la coulée verte.

6 Définition adoptée à la conférence de Rio (1992)

Cependant sans disposer d'une telle qualité d'information, il a semblé nécessaire de mettre sur une même échelle de valeur des exploitations aussi diverses que l'élevage et la viticulture qui bénéficient jusqu'à présent d'auras contrastées. Le tableau d'analyse de la durabilité et de la pérennité des exploitations ci-après reprend les trois grandes échelles de la durabilité : durabilité agro-écologique, durabilité socio-territoriale et durabilité économique. Contrairement à la méthode IDEA qui se base sur l'analyse quantitative des résultats d'enquêtes pour les définir, l'évaluation des exploitations présentée ci-dessous (et développée en annexe 3) est le fruit d'une interprétation d'éléments de fonctionnement des exploitations remis dans le cadre de la conjoncture et du contexte agricole actuel.

L'analyse présentée dans le tableau ne peut donc en aucun cas être prise comme la transcription fidèle de la réalité, mais doit plutôt être considérée comme un nouvel élément de connaissance qu'il conviendra d'affiner pour en faire une exploitation digne de ce nom.

Aux trois critères de la méthode IDEA, il a été rajouté deux éléments qui semblaient importants pour cette étude : la pérennité foncière et humaine à dix ans de l'exploitation. Ces évaluations se basent d'une part sur le mode de faire valoir des terres exploitées et d'autre part sur l'âge de l'exploitant et de la reprise possible de son exploitation dans le cas où il serait âgé de plus de 50 ans.

	Durabilité			Pérennité	
	agro-écologique	**socio-territoriale**	**économique**	**foncière**	**humaine à 10 ans**
Château Luchey Halde – ENITA	forte	moyenne	forte	très forte	très forte
Château Picque caillou et Chêne vert	faible à moyenne	moyenne	forte	forte	forte
Poney club Bon air	forte	forte	moyenne à forte	faible	forte
Centre équestre de Romainville	forte	forte à très forte	sans objet	très forte	sans objet
Poney club des deux poteaux	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue
Exploitation C	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue	faible
Exploitation A	très forte	moyenne	inconnue	nulle	faible
Exploitation B	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue
GAEC de Tartifume	moyenne	moyenne à forte	forte	moyenne	très forte
SCEA de la ferme bleue	moyenne	moyenne à forte	forte	très forte	très forte

Pour chacun des 5 critères définis, est affectée une valeur sur une échelle à 5 niveaux : nulle, faible, moyen, fort, très fort.

Il est indéniable que la viticulture de la coulée verte présente une image de marque importante. Mais il n'en reste pas moins que l'élevage parfois décrié pour les problèmes environnementaux qu'il pourrait susciter, est plus proche de la viticulture qu'il n'y paraît. Ces deux agricultures sont en effet toutes deux basées sur des systèmes de productions de hautes performances ce qui leur permet d'atteindre des durabilités économiques élevées, largement renforcées par une forte valorisation des produits à travers la vente directe et l'accueil du public. Il y a, par ailleurs, autant de mesures en faveur de l'environnement à se développer pour une meilleure gestion de la ressource en eau et le traitement des effluents pour la culture de maïs et l'élevage des exploitations de l'ouest, qu'à l'est pour le traitement des effluents viticoles et les traitements phytosanitaires de la vigne.

L'une des conclusions majeures que l'on peut tirer de cette analyse est qu'il ne faut pas uniquement se fier à l'aura d'une filière pour définir la durabilité globale d'une exploitation.

2 | Projets et perspectives d'évolution

2 | Projets et perspectives d'évolutions

2.1 | La place des agriculteurs dans la coulée verte

Au cours des discussions menées lors de la phase d'enquêtes, il est apparu que les exploitants agricoles avaient pour la plupart déjà entendu parler de la coulée verte (parfois sous des noms différents) mais sans vraiment savoir à quoi cela correspondait. Certains imaginaient que cela se référait à un zonage particulier du PLU, comme il est possible de classer des parcelles en zones Naturelles, Agricoles… Pour les autres agriculteurs, c'est une expression qu'ils ont pu découvrir au moment de la phase d'enquête.

Une fois les questions propres au vocabulaire explicitées, les agriculteurs se sont largement exprimés sur le projet de coulée verte auprès de la chambre d'agriculture lors des enquêtes.

La première remarque qui a été faite, concerne la crainte pour ces exploitants agricoles de se retrouver « mis sous cloche » ou « dans une réserve », pour reprendre leurs expressions. Certains craignent que la coulée verte deviennent un « zoo où les citadins viendraient passer leurs week-ends pour voir à quoi ressemble un agriculteur ». Leurs mots sont assez durs et imagés, mais reflètent de réelles inquiétudes.

Deuxièmement, ils reprochent à la collectivité d'avoir pris la décision de figer le caractère agricole et naturelle du site sans concertation avec les agriculteurs. Pour beaucoup, l'enquête à laquelle nous les avons soumis arrive trop tard et ne changera rien aux projets. Ils pensent que les décisions sont déjà arrêtées et que leur point de vue ne sera donc pas ou peu pris en compte.

Par ailleurs, une majorité d'exploitants craint que cette « mise sous cloche » ne leur permette pas de profiter économiquement de la vague d'urbanisation qui a jusqu'à présent touché tous les terrains anciennement agricoles. En effet, malgré leur volonté de conserver leur activité agricole, ils souhaiteraient que quelques unes de leurs terres agricoles deviennent des terrains constructibles, afin de profiter de la hausse des prix du foncier dans la CUB. Ils regrettent d'être les seuls à ne pas en profiter sous prétexte que l'on a décidé pour eux qu'ils représentaient le poumon vert de la CUB.

Toutes ces remarques traduisent un manque de communication entre les collectivités et les personnes vivant au sein même de la coulée verte.

2.2 | Intentions et projets des agriculteurs

Une volonté d'extension des superficies exploitées pour conforter les activités existantes
Le travail de terrain a également permis de recueillir les projets des agriculteurs. Malgré des commentaires quelques peu négatifs à l'égard du projet de la coulée verte et la volonté pour certains de vendre des parcelles en terrain à bâtir, la majorité des agriculteurs souhaiterait pouvoir acquérir ou louer des parcelles supplémentaires afin de développer ou de consolider leurs activités[7].

L'exploitant du GAEC Tartifume souhaiterait acquérir la parcelle actuellement classée en EBC située au nord de son pivot d'irrigation, sur la commune de Mérignac. Cette parcelle a subi un incendie important en 2006 ce qui pourrait permettre de revoir la classification en EBC. Cette acquisition lui permettrait d'agrandir la surface sous pivot et ainsi augmenter sa production de maïs d'ensilage destinée à ses vaches laitières.

L'exploitant de la SCEA de la ferme bleue souhaiterait acquérir la parcelle située au nord de son siège d'exploitation et à l'ouest de sa parcelle équipée d'un pivot, afin là aussi d'agrandir la surface irriguée sous pivot.

Le Poney club « Bon Air » souhaiterait acquérir quelques hectares de prairies afin d'asseoir son activité et développer une activité d'élevage. Le Bioparc prévu à l'ouest de la rocade pourrait éventuellement être une alternative, selon ce qu'il est prévu d'y implanter.

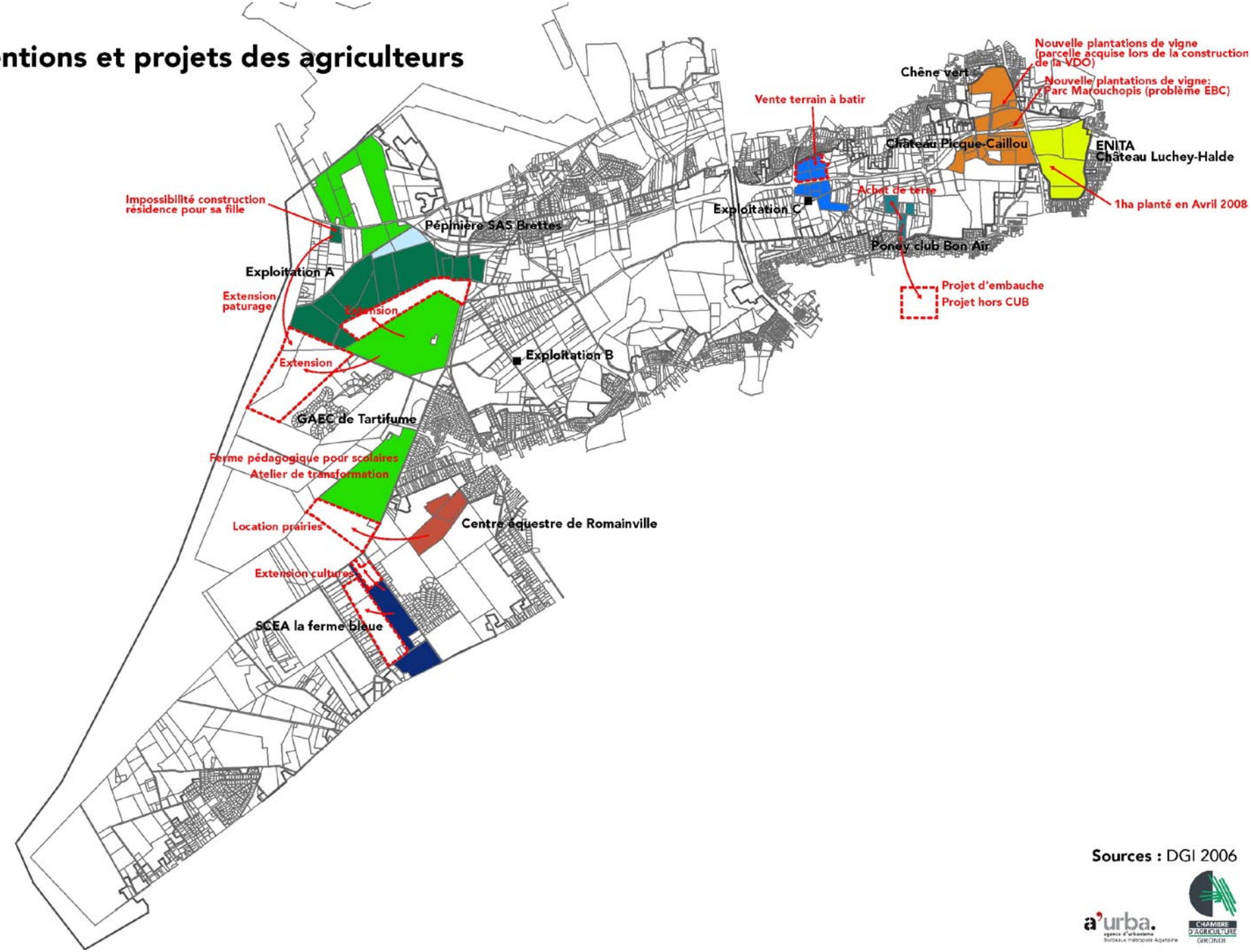
Le Centre Équestre de Romainville souhaiterait pouvoir disposer de prairies à proximité de l'exploitation (intérêt porté sur les parcelles au sud de chez René Dubourg), notamment pour les chevaux en convalescence.

L'exploitant A souhaiterait acquérir les parcelles qu'il exploite actuellement grâce à un accord verbal passé avec les propriétaires. Ces parcelles sont situées au sud de son siège d'exploitation. Par ailleurs, il souhaiterait construire un logement pour sa fille sur le siège d'exploitation qui est aussi le logement familial. Cette dernière serait susceptible de reprendre l'exploitation lors de son départ à la retraite, or il vient de se voir refuser le permis de construire par la mairie de Mérignac.
Il serait intéressant de réétudier ce dossier en vue de pérenniser cette exploitation.

Le gérant du Château Picque-Caillou, souhaite planter des vignes sur la parcelle comprise entre le nord de la coulée verte et le sud du Château Chêne Vert. Cette parcelle lui appartient mais le nouveau découpage en EBC (contradictoire avec l'autorisation de défricher qui lui a été délivrée) l'en empêche. Des requêtes ont déjà été déposées à la mairie de Mérignac afin de revenir au découpage précédent, mais celles-ci sont restées vaines.

[7] Remarque méthodologique : seuls les projets des agriculteurs questionnés sont ici pris en compte.

Intentions et projets des agriculteurs



Sources : DGI 2006

Un désir de diversification économique

A ces projets d'expansions spatiales, s'ajoutent des projets de développement économique souvent compatibles avec un renforcement de l'intégration des activités dans le contexte péri-urbain de la coulée verte.

L'exploitant de la SCEA de la ferme bleue émet le souhait de développer la production de légumes, volailles et produits de la ferme pour la vente directe.

L'exploitant du GAEC de Tartifume, quant à lui, fort d'un quotat laitier de 1 150 000 litres déjà valorisé à 35 % en vente directe et à 20 % auprès de la laiterie haut de gamme « Petit Basque », aimerait augmenter sa diversification. Il envisage pour cela d'une part de créer un atelier de transformation du lait : yaourt, fromage et d'autre part de créer une ferme pédagogique sur le thème unique de la production laitière réservée aux scolaires en partenariat avec l'académie de Bordeaux.

Le poney club Bon Air projette de développer son activité en dehors de la coulée verte soit en créant une bergerie en montagne (dans les Alpes) capable d'accueillir six chevaux pour une activité de ski-joëring, soit en développant en plaine une offre de séjours-randonnées. Quel que soit le projet retenu, la nouvelle activité viendrait en complément de l'offre existante actuellement au sein de la coulée verte.

2.3 | Les axes d'intervention de la collectivité

Évaluation des projets au regard du contexte physique

Le volet pédo-agronomique effectué par la chambre d'agriculture permet d'évaluer les potentialités agronomiques des 3 sites de projets à caractère agricole émanant du Plan Programme de la coulée verte.

Ferme pédagogique et pôle équestre
Ces deux sites sont implantés sur le secteur des terrasses graveleuses (obs. 10). Ils occupent de ce fait des sols à dominante graveleuse (lieu-dit « Gariès », « Bon Air », château d'eau) et des sols colluvionnés sableux, plus ou moins hydromorphes selon la concavité des terrains (lieu-dit « le Rouquet », « Marion de Jacob »).

Compte tenu de la proximité de l'appellation d'origine contrôlée Pessac-Léognan (Château Picque-Caillou, Château Luchey-Halde), l'activité de la ferme pédagogique pourrait être recentrée autour de la production viti-vinicole.

Dans cette optique, il pourrait être intéressant d'associer la ferme et le pôle équestre, de manière à pouvoir échanger des parcelles et privilégier ainsi les terroirs les plus graveleux pour la vigne et ceux plus sableux et hydromorphes pour les pâturages.

Le recours à un entretien mécanique des vignes réalisé au cheval et l'utilisation du fumier comme amendement de base d'une fertilisation organique pourraient permettre de renforcer cette association et de valoriser ainsi une démarche intégrée, environnementale, labélisée « agriculture biologique ».

L'idée pourrait, d'ores et déjà, être proposée aux Chateaux Picque-Caillou et Luchey-Halde, afin de déterminer si une telle association les intéresserait.

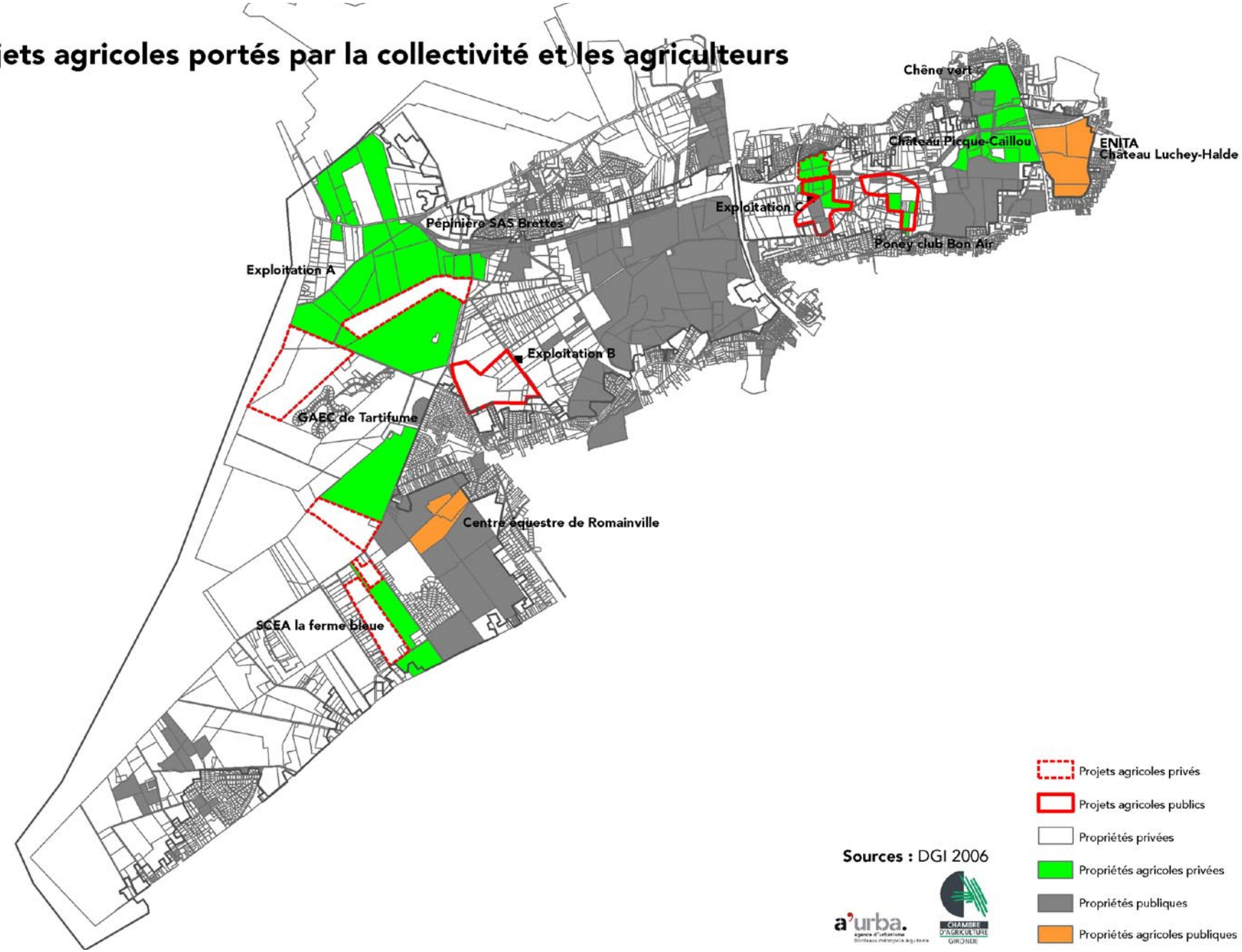
Ferme auberge
Le site envisagé pour ce projet est localisé dans le secteur du plateau landais. Il correspond à une zone dépressionnaire, caractérisée par des sols sableux noirs, plus ou moins hydromorphes, sur substrat argileux peu profond (v. photo 9).
La richesse en matières organiques et l'humidité de ces sols pourraient offrir, à condition de relever le pH (chaulage), des potentialités agronomiques favorables à une production orientée vers le maraîchage biologique, dont les produits pourraient en outre être valorisés par l'activité restauration de la ferme auberge.

Évaluation des projets au regard du contexte humain

Ferme pédagogique
Le site envisagé pour ce projet est largement localisé sur les terres que cultive l'exploitant C en pleine propriété. D'après l'entrevue avec la chambre d'agriculture, il ne semblait pas informé de ce projet. D'une manière plus générale, étant donné les événements passés (nombreuses expropriations), il est réticent à quelque projet que ce soit (cf. annexe 2). Une importante négociation et concertation avec cet acteur est un préalable à la mise en œuvre de ce projet.

Ferme auberge et pôle équestre
Aucun des propriétaires terriens identifiés sur les zones de projets n'est agriculteur hormis l'exploitant B qui y possède, semble-t-il, uniquement son siège d'exploitation. Ces espaces ne présentent donc pas de projets agricoles. Il conviendra donc de négocier directement avec les propriétaires terriens.

Projets agricoles portés par la collectivité et les agriculteurs



Sources : DGI 2006

2.4 | Le devenir de l'agriculture dans la coulée verte

Les sept exploitations enquêtées semblent, d'après les éléments recueillis, aujourd'hui économiquement viables.

Il faut cependant faire une attention particulière aux exploitations suivantes :

- Le poney club Bon Air est dans une situation géographique un peu singulière du fait de la proximité des habitations autour de l'exploitation. Sachant que c'est une structure qui fonctionne très bien sur le plan économique (nombre important d'adhérents, demande supérieure à la capacité d'accueil), il paraît essentiel de mettre tout en œuvre afin d'assurer la pérennité et le développement de cette exploitation, notamment en limitant les nouvelles constructions à proximité et en lui apportant une aide dans sa recherche de terrain.

- L'exploitant A est à la tête d'une exploitation semble-t-il viable, mais dont les terres en pleine propriété ne représentent qu'un très faible pourcentage de son exploitation. C'est la raison pour laquelle il a fait part de ses inquiétudes quant au devenir des terres d'une famille de propriétaire terrien. En effet, si les terres qu'il exploite actuellement devenaient constructibles, les propriétaires décideraient très probablement de vendre déstabilisant irrémédiablement son exploitation.

De manière plus générale il parait important que la CUB et les communes concernées puissent apporter leurs aides aux agriculteurs désireux d'agrandir leurs surfaces d'exploitations afin d'asseoir leurs activités.

D'autre part, il semble qu'il sera difficile pour les collectivités de faire venir de nouveaux exploitants agricoles sur cette zone, étant donné les difficultés rencontrées actuellement par les exploitations en place pour s'agrandir. Ceci est lié au fait que la majorité des propriétaires fonciers semblent réticents à vendre leurs parcelles agricoles ou naturelles et ce dans l'espoir qu'elles deviennent un jour constructibles. Dans ces conditions, un gros travail devra être réalisé pour convaincre ces propriétaires que leurs parcelles resteront régies par le même zonage et qu'il est inutile de faire de la rétention foncière en attendant de quelconques changements.

3 | Synthèse et orientations stratégiques

3 | Actions transversales

3.1 | L'agriculture dans la coulée verte

L'un des principaux constats de ce diagnostic agricole est **l'apparente stabilité économique des exploitations** rencontrées sur la coulée verte. Ce bon état de santé se traduit par **des intentions de développement économique et une volonté d'extension spatiale** afin de conforter leurs activités.
Afin de répondre à ce désir, **il convient de libérer des terrains actuellement propriétés de non agriculteurs** qui ne souhaitent pas vendre leurs terres en vue de faire une plus value financière lors de leur changement d'affectation.

Il semble donc nécessaire, si l'on souhaite pérenniser l'activité agricole de la coulée verte, d'envoyer aux propriétaires terriens **un message fort sur la non mutabilité des ces terrains en zone urbanisable.**
La mise en oeuvre d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) tel que prévu par la loi de développement des territoire ruraux de 2005, pourrait permettre d'atteindre un tel objectif.

3.2 | Un nécessaire renforcement des liens entre collectivités et agriculteurs

Le diagnostic agricole a aussi permis de mettre en évidence **le déficit de concertation avec les agriculteurs**. Ce manque d'adhésion légitime au projet a entraîné des malentendus et il aura fallu tout le savoir faire et savoir être de la chambre d'agriculture en terme d'enquête pour récolter des informations sur le fonctionnement des exploitations.

Il convient donc aujourd'hui **de rétablir le dialogue avec ces acteurs du territoire**, notamment au travers de messages que la collectivité devra affirmer.
L'un des messages principaux est que **le projet de coulée verte est conçu comme un dispositif d'accompagnement et de développement des activités agricole** privées et/ou en synergie avec le projet d'intérêt collectif (sites de projets agricoles).
Le dialogue instauré avec la collectivité permettra, à terme, d'établir la confiance et ainsi permettre de **co-construire le projet de mise en œuvre d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).**

Abréviations

Abréviations

AOC : aire d'origine contrôlée

DDAF : direction départementale de l'agriculture et de la forêt

GAEC : groupement agricole d'exploitation en commun

GFA : groupement foncier agricole

ICPE : installation classée pour l'environnement

IDEA : indicateur de durabilité des exploitations agricoles

PAEN : périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels

SCEA : société civile d'exploitation agricole

ZNT : zone de non traitement

Annexes

Questionnaire issu de la méthode IDEA

Méthode IDEA ÉCHELLE DE DURABILITE AGRO-ECOLOGIQUE (Indicateur A) DIVERSITE, ORGANISATION DE L'ESPACE ET PRATIQUES AGRICOLES		Mode d'obtention des informations		
Indicateurs	**Critères**	**Observation**	**Questionnaire**	**Calcul**
A1+A7+A10+A12 - Diversité des cultures annuelles et temporaires (prairies de moins de 5 ans), Dimension des parcelles, Actions en faveur du patrimoine naturel et Gestion des surfaces fouragères	• Espèces cultivées : les citer + surface correspondante • Surface fauchée et pâturées en % SFP • Surface prairies permanentes en % SAU • Surface de maïs ensilage en % SFP • Superficie de la plus grande "unité spatiale de même culture" • Superficie moyenne des "unités spatiales de même culture" • Superficie concernée par le respect d'un cahier des charges territorialisé (MAE, CTE, CAD) *en% de la SAU*		X	
	• Variétés : les citer + nombre		X	
	• % de légumineuses dans l'assolement (PN et PT > 5 ans exclues)		X	
A2 - Diversité des cultures pérennes	• Superficie de prairies permanentes ou temporaires de plus de 5 ans, en % SAU		X	
	• Espèces arbo ou viti: les citer + nbre		X	
	• Variétés arboricoles : les citer + nbre		X	
	• Cépages de vigne : les citer + nbre		X	
	• Porte-greffes arbo ou viti : les citer + nbre		X	
	• Agroforesterie ou présence de cultures associées		X	
A4 - Diversité animale	• Espèces : les citer + nbre d'espèces		X	
	• Races : les citer + nbre de races		X	
A8 - Gestion des matières organiques	•% superficie sur laquelle la matière organique est valorisée		X	
	• % de matière organique compostée		X	
A9 - Zone de régulation écologique	• Citer les zones de régulation écologique présentes : zones humides, prairies inondables, pelouses sèches, bandes enherbées, bosquets, parcours, alpages, arbres isolés		X	
	• Calculer la surface de ces zones (1 arbre isolé = 1are, haies ou lisières = longueur * 10 m) • % de la SAU		X	
A11 - Chargement	• Indiquer le chargement en UGB/ha de SFP (en prenant également en compte les productions hors sol). *On entend par SFP toutes les surfaces impliquées dans l'alimentation du bétail*	X		

SFP : surface fourragère principale
SAU : surface agricole utile
MAE : mesures agro-environnementales
CTE : contrats territoriaux d'exploitation
CAD : contrat pour une agriculture durable
UGB : unité gros bétail

Questionnaire issu de la méthode IDEA (suite)

A13 - Fertilisation	• Bilan apparent de l'azote			
	• Présence de cultures pièges à nitrates			
	• Fertilisation phosphatée en unités/ha (moyenne sur 2 ans)			
	• Fertilisation potassique en unités/ha (moyenne sur 2 ans)			
	Cultures légumières et florales sous abris			
	• Engrais à libération lente ?			
	• Outils de pilotage des fertilisations ?			
	•Bilans entrées-sorties / analyse des sols / substrats et ou récoltes ?			
A14 - Traitement des effluents	• Production de lisier comme effluent principal ?		X	
	• Lagunage, oxygénation des lisiers, litières biomaîtrisées, compostage ?		X	
	• Rejet direct dans le milieu naturel ?		X	
	• Traitement individuel ou collectif des effluents ?		X	
	• Traitement individuel des effluents par épandage avec plan d'épandage ?		X	
	•Valorisation des eaux de drainage sur autres cultures ou épuration par lagunage?		X	
A 15 -Pesticides et produits vétérinaires	• Surface traitée développée		X	
	• Traitement aérien, fumigation, brumisation. Superficie concernée ?		X	
	• Mise en place et utilisation d'un dispositif d'avertissement (piégeage, modèle de prévision) ?		X	
	• Tenue d'un cahier d'observation et d'enregistrement des pratiques de traitement ?		X	
	• Rinçage des fonds de cuve au champ ou aire de lavage avec traitement des eaux de rinçage?		X	
	• Lutte biologique ?		X	
	• Nombre d'interventions vétérinaires ? A ramener sur l'effectif du cheptel = « traitement vétérinaire »		X	
	• Achat d'aliment du bétail supplémenté en antibiotique ?		X	
A 16 - Bien-être animal	• Production plein-air ou semi plein-air ?	X	X	
	• Ateliers en zéro-pâturage ou en claustration ?	X	X	
A 17 - Protection de la ressource sol	• Superficie en travail du sol sans retournement ?		X	
	• Superficie en sols nus ou artificialisés ?		X	
	• Superficie irréversiblement artificialisée ?		X	
	• Paillage, enherbement des cultures pérennes… ? *Pour la vigne*		X	
A 18 - Gestion de la ressource en eau	• Irrigation : oui /non ? • Prélèvement individuel ? (forage, ruisseau, puits)		X	
	• Superficie irriguée (dont lutte antigel), en% de la SAU		X	
	• Gestion informatisée ou irrigation par pivot ou rampe frontale.		X	

SFP : surface fourragère principale
SAU : surface agricole utile
MAE : mesures agro-environnementales
CTE : contrats territoriaux d'exploitation
CAD : contrat pour une agriculture durable
UGB : unité gros bétail

Annexe 1 : Méthodologies d'enquêtes

Méthode IDEA ECHELLE DE DURABILITE SOCIOTERRITORIALE (Indicateur B) QUALITE DES PRODUITS DU TERROIR, EMPLOIS ET SERVICES, ETHIQUE ET		Mode d'obtention des informations		
Indicateurs	**Critères**	**Observation**	**Questionnaire**	**Calcul**
B1 - Démarche de qualité	• Liée au territoire (AOC, IGP…)	X		
	• Liée au process (label rouge, norme ISO 14000, HACCP)		X	
	• Traçabilité partielle		X	
	• Traçabilité totale (du sol à la table)		X	
	• Agriculture Biologique		X	
B2 - Valorisation du bâti et du paysage	• Entretien du bâti ancien	X		
	• Qualité architecturale et paysagère du bâti récent	X		
	• Qualité des abords	X		
	• Qualité des structures paysagères (haies, arbres isolés…)	X		
	• Aménagement paysager des surfaces cultivées	X		
B4 – Accessibilité de l'espace	• Dispositifs de clôtures passantes ou d'accessibilité au public	X		
	• Entretien des chemins et/ou aménagement des abords	X		
	• Circulation VTT, chevaux, randonneurs	X		
B5 - Implication sociale	• Responsabilité dans une structure associative ou professionnelle			
	• Ouverture de l'exploitation à la vente directe ou à la dégustation		X	
	• Habitation sur ou à proximité de l'exploitation		X	
B6 - Valorisation par filières courtes	• % de vente en filière courte dans le chiffre d'affaire		X	
B7 - Services, pluriactivité	• Agrotourisme		X	
	• Ferme pédagogique		X	
	• Pratique d'insertion ou d'expérimentations sociales		X	
B8 - Contribution à l'emploi	• Contribution à l'emploi =surface pondérée / UTH			X
B9 - Travail collectif	• Mise en commun des équipements et des services (CUMA, GIE…)		X	
	• Travail en réseau (CIVAM, GDA…)		X	
B10- Pérennité probable	• Existence quasi certaine de l'exploitation dans 10 ans		X	
	• Existence probable		X	
	• Existence souhaitée		X	
	• Disparition probable de l'exploitation dans 10 ans		X	
B12 - Formation	• Nombre de groupes de professionnels ou d'étudiants accueillis + Durée		X	
B16 - Accueil, hygiène et sécurité	• Qualité d'accueil et d'hébergement de la main-d'œuvre temporaire : noter de 0 à 2 selon estimation		X	
	• Sécurité des installations		X	
	• Local de stockage des pesticides		X	
	• Local en conformité aux préconisations MSA		X	

HACCP : Hazard Analysis Critical Control Points

CUMA : Coopérative d'Utilisation du Materiel Agricole
GIE : Groupement d'Intêret Economique
CIVAM : Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural
GDA : Groupement de Développement Agricole

Méthode IDEA ÉCHELLE DE DURABILITE ECONOMIQUE (indicateurs C) VIABILITÉ, INDÉPENDANCE, TRANSMISSIBILITÉ, EFFICIENCE		Mode d'obtention des informations		
Indicateurs	**Critères**	**Observation**	**Questionnaire**	**Calcul**
C1 - Viabilité économique	• VE= (EBE – BF) / UTH non salarié : à calculer BF= besoin de financement =1/2amortissement + annuités (moyenne des 3 dernières années)			X
C2 - Taux de spécialisation économique	• Quelle est la part du chiffre d'affaire de la plus importante production ou du plus important métier ? (primes comprises)			X
	• Part du chiffre d'affaire achetée par le plus gros client			X
	• Atelier en intégration ou travail à façon			X
	• Circuits courts développés			X
C3 - Autonomie financière	• Calculer la dépendance financière : DF= annuités/EBE *(inclure les annuités privées liées à l'exploitation, foncier exclu sauf acquisition indispensable)*			X
C4 - Sensibilité aux aides et aux quotas	• Calculer le sensibilité aux aides : SA= aides directes/EBE *(aides directes hors CTE, MAE ; inclure équivalent prime pour quota lait et betterave = 50 % des livraisons)*			X
C5 - Transmissibilité économique	• Calculer la transmissibilité : T= Capital/UTH non salariés sauf associés			X
C6 - Efficience du processus productif	• Calculer l'efficience : E = (Produits – intrants) /Produits			X

EBE : Excédent Brut d'Exploitation

Questionnaire classique de la chambre d'agriculture de la Gironde

Enquêtes agricoles Coulée Verte PESSAC-MERIGNAC
Fevrier-Mars 2008

FICHE D'ENQUETE AGRICOLE

1. L'exploitant

- Nom ou raison sociale:
- Adresse de l'exploitation:
- Téléphone:
- Date de naissance du responsable:

- Exercez-vous une activité autre qu'agricole ? OUI-NON
- Si oui laquelle:

- Etes-vous retraité ? OUI-NON

- Si vous avez plus de 50 ans, votre succession est-elle : ASSUREE / INCERTAINE / NON ASSUREE

- Si elle est assurée, âge et lien de parenté de votre successeur:

- Bénéficiez-vous d'une Dotation Jeune Agriculteur OUI-NON

2. L'exploitation

- Statut juridique de votre exploitation: Est-elle de type : INDIVIDUELLE / INDIVISION / SOCIETAIRE
- Dans ce dernier cas précisez le statut:

- Si vous êtes en GAEC, combien de membres êtes-vous ?

- Votre exploitation est-elle soumise à la reglementation ICPE ? OUI-NON

- Si OUI est-elle ? DECLAREE / AUTORISEE

- Si vous employez de la main d'œuvre à temps complet, complétez le tableau suivant:
-

Main d'œuvre	OUI	NON	Nombre
Familiale			
Salariée			

2.1 La surface de l'exploitation: (hors bois et friches)

- Surface TOTALE de votre exploitation
- Dont combien sur la Gironde ?

- Sur combien de communes de Gironde se répartit votre exploitation ? 1

- Complétez le tableau suivant en indiquant le nom de ces communes et les surfaces correspondantes:

Nom des communes	ha	a	ca

- Les terres que vous exploitez sont en :

Mode de faire valoir	Commune 1	Commune 2	Commune 3	Commune 4	Commune 5	Commune 6	Commune 7	TOTAL
Pleine propriété								
Fermage ou métayage								
Location verbale								

Indiquer le nom des communes et la surface en ha, a, ca.

2.2 La nature de vos cultures

- Sur la surface totale de votre exploitation, détaillez la nature des cultures présentes et leur surface correspondante autres que celles servant à votre consommation personnelle:

Types de cultures	Commune 1	Commune 2	Commune 3	Commune 4	Commune 5	Commune 6	Commune7	TOTAL
Grandes cultures								
Prairies naturelles								
Prairies artificielles								
Vergers								
Vergers d'exotiques								
Maraichage								
Cultures légumières de plein champ								
Cultures légumières sous serre froide								
Cultures légumières sous serre chaude								
Horticulture								
Pépinière d'ornement								
Pépinière de fruitier ou de vigne								
Fraises								
Asperges								
Autres (à (preciser)								

Indiquer le nom des communes et la surface en ha, a, ca.

- Dans le cas où vous êtes viticulteur, complétez le tableau suivant en indiquant le nom et la surface plantée pour les différentes appellations présentes sur votre exploitation:
-

Appellations, Cépages	Commune 1	Commune 2	Commune 3	Commune 4	Commune 5	Commune 6	Commune 7	TOTAL

Indiquer le nom des communes et la surface en ha, a, ca.

2.3 Les productions animales

- Pratiquez-vous de l'élevage hors-sol? OUI-NON
- Détaillez votre cheptel adulte, autre que celui servant à votre consommation personnelle:.

Types d'animaux	Commune 1	Commune 2	Commune 3	Commune 4	Commune 5	TOTAL
Bovins viande						
Bovins lait						
Ovins						
Caprins						
Porcins						
Chevaux						
Volailles grasses						
Volailles maigres						
Autres petits animaux						
Autres(à préciser)						

Indiquer le nom des communes et le nombre de têtes de bétail

2.4 Le mode de commercialisation de vos productions:

- Complétez le tableau suivant en cochant la case OUI ou NON correspondante. Si vous le pouvez, indiquez la part approximative de chaque mode (%).

Mode de commercialisation	OUI	NON	%
Coopérative			
Négoce VRAC			
Négoce CONDITIONNE			
Vente directe VRAC			
Vente directe CONDITIONNE			

3. Informations générales:

- Bénéficiez-vous d'un Plan d'Amélioration du Matériel? OUI-NON
- Adhérez-vous à une CUMA? OUI-NON
- Si OUI, quelle est la fonction de la CUMA ?
- Votre exploitation est- elle remembrée? TOTALEMENT
PARTIELLEMENT
PAS DU TOUT
- Votre exploitation est-elle dotée d'équipements d'accueil touristique agrées? OUI NON
- Si OUI lesquels ?

4. Investissements à long terme

- Votre exploitation possède-t-elle des points d'eau fixe ? OUI-NON
- Si OUI quelle est leur fonction ?
- Pour cela complétez le tableau suivant. Pour la fonction, indiquez s'il s'agit:
- - d'irrigation 1
  - d'alimentation du bétail 2
  - d'alimentation humaine 3
  - usage nettoyage 4

Nature des points d'eau	OUI	NON	Fonction
Sources			
Puits			
Lac ou étang			
Rivière			
Forage			

- Votre exploitation possède-t-elle un réseau de drainage? OUI-NON
- Si OUI, quelle surface est drainée? …ha …a …ca
- Votre exploitation possède-t-elle un réseau d'irrigation? OUI-NON
- Si OUI quelle surface est irrigable? …ha …a …ca

5. Perspectives:

- Avez-vous à court terme des projets concernant votre exploitation? Détaillez en quelques mots leur nature (exemple: plantation, vente, changement de culture, mise en société, agrandissement…) ?

Le cas particulier de l'exploitant C

Pour obtenir un rendez-vous avec l'exploitant C, la tâche n'a pas été simple étant donné sa réticence à recevoir une fois de plus « un bureaucrate » pour reprendre ses propres mots. Il a tout de même fini par accepter de recevoir l'enquêteur de la chambre d'agriculture.

Ne voulant pas entendre parler de questionnaire, l'entretien a pris la forme d'une simple discussion

Cet exploitant agricole à la retraite a possédé une trentaine de vaches laitières et une cinquantaine de porcs, au plus fort de son activité. Ses réticences à propos de la coulée verte et sur l'aménagement de la zone en général viennent, selon ses dire, de son expropriation à sept reprises pour la construction de l'échangeur n° 12 de la rocade puis pour la construction de la VDO.

Son exploitation a alors était coupée en deux parties par la VDO, rendant inexploitables ses parcelles situées au nord de la VDO, du fait de l'impossibilité à faire traverser son troupeau. La situation dans laquelle il s'est retrouvé une fois la VDO achevée est pour lui le résultat d'une volonté politique de le faire disparaître en tant qu'exploitant agricole.

L'argumentaire développé par la chambre d'agriculture faisant état de l'intérêt général de la mise en œuvre d'un projet agricole n'a pas suffit à le faire changer de position.

Pour conclure, au regard de l'entretien tenu, il apparaît que :

L'exploitant C refuse catégoriquement la mise en fermage de ses parcelles, le peu de surface nécessaire à la bonne santé des quelques vaches qu'il possède encore aujourd'hui.

L'exploitant C souhaite aujourd'hui voir ses parcelles situées au nord de la VDO devenir constructibles.
Et enfin ne plus entendre parler ni de coulée verte, ni de VDO, ni d'autres projets d'aménagement que ce soit.

Annexe 3 : l'agriculture en 2008 dans la coulée verte

Nom de la structure		Durabilité			Pérennité	
		agro- écologique	**socio-territoriale**	**économique**	**foncière**	**humaine à 10 ans**
Château Luchey Halde – ENITA	Forces	zéro desherbant, haies à faune auxiliaire, optimisation des traitements, station traitement des effluents, membre de l'ADAPTA	7 salariés, destination vignoble, salle location, vente directe	AOC Pessac-Léognan, vente directe	100% propriétaire	établissement public
	Faiblesses	monoculture vigne, drainage	faible interaction avec les citadins	Jeune structure		
	Interrogations					
	durabilité	forte	moyenne à forte	forte	très forte	très forte
	actions privées					
Château Picque caillou et Chêne vert	Forces	monoculture vigne, drainage	salariés, vente directe, visites	AOC Pessac-Léognan, vente directe	66% propriétaire	< 50 ans
	Faiblesses	traitements phytosanitaire et effluents	faible interaction avec les citadins			
	Interrogations					
	durabilité	faible à moyenne	moyenne	forte	forte	forte
	actions privées					
Poney club Bon air	Forces		accueil public, école française d'équitation		33 % propriétaire, besoins de terres	< 50 ans
	Faiblesses					
	Interrogations	chargement animal, sélectivités des chevaux pour les prairies				
	durabilité	forte	forte	moyenne à forte	faible	forte
	actions privées				extension hors CUB	
Centre équestre de Romainville	Forces	diversité animale	accueil public, école française d'équitation, association, apprentis			
	Faiblesses					
	Interrogations	chargement animal, sélectivités des chevaux pour les prairies				
	durabilité	forte	forte à très forte	sans objet	très forte	sans objet
	actions privées					
Poney club des deux poteaux	Forces					
	Faiblesses					
	Interrogations					
	durabilité	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue
	actions privées					

Annexe 3 : l'agriculture en 2008 dans la coulée verte

Exploitation C	Forces					
	Faiblesses					
	Interrogations					
	durabilité	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue	faible
	actions privées					
Exploitation A	Forces	faible charge animale, agroforesterie	Entretien d'une importante surface,		>1% propriétaire	> 50 ans non assurée par descendance si absence de siège d'exploitation
	Faiblesses		0,5 UTH, pas de lien direct avec consommateur			
	Interrogations	traitements phytosanitaire et effluents				
	durabilité	très forte	moyenne	inconnue	nulle	faible
	actions privées					
Exploitation B	Forces					
	Faiblesses					
	Interrogations					
	durabilité	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue	inconnue
	actions privées					
GAEC de tartifume	Forces	faible charge animale à l'hectare	5,5 UTH, contribution à l'équilibre alimentaire, vente directe, CUMA, pension de chevaux	vente directe et valorisation de produits transformés	100 % propriétaire Pessac	> 50 ans mais assurée par descendance
	Faiblesses	monoculture, irrigation	image véhiculée par le système de production	sortie de crise récente	locataire Mérignac	
	Interrogations	ICPE, traitements phytosanitaires et effluents				
	durabilité	moyenne	moyenne à forte	forte	moyenne	très forte
	actions privées		ferme pédagogique (envisagée)	atelier de transformation (envisagé)		
SCEA de la ferme bleue	Forces	forages et plan d'épandage agréés, plan de fumure, respect normes bien être animal, utilisation logiciels ISAGRI et SELSO, diversité animale, prairies	2,5 UTH, contribution à l'équilibre alimentaire, vente directe, CUMA	vente directe	100 %propriétaire Pessac	< 50 ans
	Faiblesses	monoculture, irrigation	image véhiculée par le système de production	sortie de crise récente		
	Interrogations	ICPE, traitements phytosanitaires et effluents				
	durabilité	moyenne	moyenne à forte	forte	très forte	très forte
	actions privées		augmentation vente directe (en cours)	diversification (en cours)		

très forte	**forte**	**moyenne**	**faible**	**nulle**	**sans objet ou inconnue**

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

© aurba | Juillet 2008