

Commune de
PESSAC-SUR-DORDOGNE

Département de la Gironde (33)

Révision prescrite le

27 juin 2005

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. arrêté le

25 août 2010

P.L.U. approuvé le



agence escoffier

URBANISME
DEVELOPPEMENT
LOCAL
STRATEGIES DES
TERritoIRES
escoffier Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33310 Lormont
tél. (0) 556 777 668
escoffier.urba@wanadoo.fr

Sommaire

Avant-propos.....	7
1. Contexte législatif et réglementaire de référence	7
2. Le contenu du dossier de PLU	10
3. Le contenu du présent rapport de présentation	10
4. Les motivations de la commune	11
5. L'élaboration du plu.....	12

Partie I. Rappel des objectifs du projet de territoire de la communauté de communes 13

Les stratégies prioritaires du projet de territoire 15

1. Assurer les conditions d'un développement équilibré, maîtrisé et durable	15
2. Renforcer le lien social à l'échelle du territoire.....	16
3. Préserver et valoriser les caractéristiques patrimoniales et environnementales, pour soutenir durablement la qualité du cadre de vie.....	17
4. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire	18

Les actions et orientations retenues 19

1. Assurer les conditions d'un développement équilibré, maîtrisé et durable	19
Définir une politique volontariste en matière d'habitat	19
Limitier l'étalement urbain	19
Préserver le patrimoine ancien de qualité et rechercher une meilleure articulation entre habitat ancien et contemporain.....	19
2. Renforcer le lien social à l'échelle de tout le territoire.....	20
Promouvoir la santé et la prise en compte des besoins liés aux personnes âgées.....	20
Engager une réflexion globale pour la définition des besoins liés aux personnes handicapées	21
Développer l'offre en transport en commun	21
Coordonner l'offre en équipements à l'échelle du territoire	21
3. Préserver et valoriser les caractéristiques patrimoniales et environnementales, pour soutenir durablement la qualité du cadre de vie.....	22
Préserver les qualités environnementales et écologiques du territoire	22
Pérenniser et valoriser la qualité des paysages	23
Gérer durablement la ressource en eau.....	23
4. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire	25
Développer et organiser l'offre foncière au travers d'une politique intercommunale	25
Favoriser l'émergence d'une économie sociale en tirant parti des nouveaux besoins émergents	25
Pérenniser et diversifier l'agriculture	26
Renforcer les actions en matière d'insertion professionnelle et de formation	27
Communiquer sur les dispositifs d'aides à la création et transmission d'entreprises.....	27
Promouvoir une politique de développement touristique globale, vecteur d'attractivité et d'image.	27

Partie II. Analyse de l'état initial de l'environnement..... 29

Les données physiques de l'environnement 30

1. Géologie et pédologie	30
2. Le relief.....	31
3. Les données climatiques	32
4. L'hydrographie et l'hydrogéologie	32

Caractérisation des milieux naturels et agricoles 35

1. Caractérisation des grandes entités paysagères.....	35
2. Les espaces forestiers et les boisements	36
3. Les espaces ouverts cultivés.....	37
4. Les espaces naturels protégés	38
5. Les autres espaces naturels remarquables	40
6. La qualité du milieu en termes de faune et de flore.....	41
Qualité du milieu aquatique du réseau hydrographique	41
Qualité du milieu terrestre	43

La ressource en eau	45
1. Les captages et le réseau d'adduction d'eau potable	45
2. Traitement des eaux usées	45
Assainissement collectif	45
Assainissement individuel	45
3. Le traitement des eaux pluviales	46
La salubrité et la santé publique	47
1. Les nuisances et les pollutions	47
La pollution de l'air	47
La pollution de l'eau	47
La pollution et la dégradation des sols	48
Les déchets	49
Le bruit	49
2. Les risques naturels et technologiques	49
Les risques naturels	49
Les risques technologiques (risques industriels, risques liés aux installations classées)	50
Synthèse des enjeux environnementaux	51
1. Les enjeux inhérents à la protection des milieux et des paysages	51
Un paysage agricole typique de l'Entre-deux mers	51
Une biodiversité essentielle à préserver	51
2. Les enjeux inhérents à la gestion et la qualité de la ressource en eau	53
3. Les enjeux liés à la réduction des nuisances et de risques	54
4. CONCLUSION	55
Partie III. Le diagnostic territorial	57
Présentation générale de la commune	58
1. Pessac-sur-Dordogne dans son contexte géographique	58
2. La commune en chiffres	59
L'analyse socio-démographique et économique	60
1. Contexte du développement urbain de la communauté de communes	60
2. La démographie	61
Les évolutions de population à l'échelle intercommunale	61
Evolution démographique et tendances à Pessac	62
Le profil générationnel et la structure par âge	62
Le renouvellement de la population	63
La taille et le profil des ménages	64
La situation économique des ménages	64
Les retraités	64
3. L'activité économique et l'emploi	66
Les caractéristiques de l'emploi et de l'activité à une échelle supra-communale	66
La structure de l'économie et de l'emploi sur la communauté de communes	68
L'activité économique à Pessac-sur-Dordogne	69
La spécificité agricole à Pessac et dans son contexte intercommunal	70
Caractérisation des emplois offerts sur la commune	72
La population active installée à Pessac	72
4. Le logement et l'habitat	74
Les caractéristiques de l'offre en logement sur la communauté de communes	74
Structure et évolution du parc de logements à Pessac	77
Typologie des logements	77
Statut d'occupation	78
Analyse de l'identité de la commune	79
1. Le cadre bâti et le patrimoine	79
Les formes dominantes de l'occupation du sol	79
2. Les typologies bâties	80
Le centre bourg	81
Les extensions contemporaines du bourg	84
Les hameaux anciens	85
Le bâti ancien isolé issu de l'activité agricole	86
L'habitat pavillonnaire diffus	87
3. Les éléments remarquables du patrimoine bâti	88
Le patrimoine historique protégé	88
Le patrimoine d'intérêt local	88

4. L'espace public dans le bourg	89
5. Le fonctionnement urbain	90
Mobilité et déplacements.....	90
Les équipements et principaux services.....	91
Synthèse des enjeux socio-économiques et urbains.....	94
Partie IV. Les choix retenus pour établir le PLU	96
L'explication des orientations du PADD	97
1. Présentation de la stratégie politique au regard des enseignements du diagnostic, des prévisions économiques et démographiques et des objectifs de modération de la consommation de l'espace	97
Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources, préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune.....	97
2. La prise en compte des normes supérieures	100
La justification des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement	104
1. Prise en compte des servitudes d'utilité publique et autres dispositions de portée juridique.....	104
2. Prise en compte des risques	105
3. Prise en compte des caractéristiques et capacités des réseaux.....	110
4. Traduction réglementaire du projet communal.....	112
Partie V. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement	126
1. Rappel des grands enjeux environnementaux sur la commune.....	129
2. Incidences des choix du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels	133
Rappel des principaux enjeux liés au thème :	133
Analyse des incidences liées au thème	133
3. Incidences des choix du PLU sur la gestion de l'eau	135
Rappel des principaux enjeux liés au thème :	135
Analyse des incidences liées au thème	135
4. Incidences des choix du PLU sur les risques naturels et technologiques	137
Rappel des principaux enjeux liés au thème :	137
Analyse des incidences liées au thème	137
5. Incidences des choix du PLU sur le site Natura 2000	139
5.1 Présentation des sites Natura 2000.....	139
5.2 Présentation des zones de développement futures	139
5.3 Analyse des incidences directes et indirectes sur l'état de conservation du site Natura 2000	139
5.4 Mesures d'accompagnement, de réduction ou d'atténuation.....	146
5.5 Conclusion sur l'atteinte portée par le projet de PLU à l'état de conservation du site Natura 2000	146
6. Conclusion générale	147

Avant-propos

1. CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE REFERENCE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Il doit notamment respecter les objectifs de développement durable tels qu'ils sont précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Article L.110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 :

(...) Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A travers l'article L.110, le législateur érige chaque collectivité publique en garant de la gestion du territoire français, considéré patrimoine collectif « commun ». L'utilisation du sol ne peut, dès lors, être traitée autrement que par la volonté concertée de tous les acteurs d'un territoire.

L'article L.121.1 classe les principes fondamentaux applicables, notamment aux plans locaux d'urbanisme, selon 3 catégories :

- **un principe d'équilibre** entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural d'une part, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- **un principe de diversité des fonctions** urbaines et de mixité sociale,
- **des principes relatifs à la gestion économe de l'espace et au respect de l'environnement.**

Par ailleurs, les grandes politiques publiques fondant l'action de l'Etat en matière de protection environnementale et de gestion de la ressource en eau sont également prises en compte :

- **la protection de la nature** (cf. code rural et code de l'environnement) qui implique la conservation des espèces sauvages animales et végétales, des habitats naturels, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques ainsi que l'application du principe de précaution et de prévention ;

- **la protection de la ressource en eau** (article L.210-1 du code de l'environnement : « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général... »). Ces dispositions réglementaires devront se décliner à plusieurs niveaux : notamment l'assainissement, le traitement des eaux pluviales, la maîtrise de la pollution des sols, l'alimentation en eau potable ;

- **la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE)**, en vigueur depuis le 22 décembre 2000, qui fixe un cadre européen pour la politique de l'eau, en instituant une approche globale autour d'objectifs environnementaux, avec une obligation de résultats, et en intégrant des politiques sectorielles, avec pour objectif d'atteindre le bon état écologique des eaux souterraines et superficielles en Europe pour 2015, et réduire ou supprimer les rejets de certaines substances classées comme dangereuses ;

- **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**, introduit par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, revêt un caractère juridique et s'impose aux élus locaux : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes inhérents à la gestion de l'eau. Dès lors, les dispositions qui correspondent à des objectifs majeurs ou des priorités fortes du Comité de Bassin, appellent la pleine application des principes de compatibilité et de prise en compte dans les documents d'urbanisme ;

- **les zones NATURA 2000**. Instituée par la directive européenne dite « Habitats », de 1992 et de la directive européenne dite « Oiseaux » de 1979, NATURA 2000 est un réseau de sites naturels protégés à l'échelle européenne visant à préserver les espèces et les habitats menacés et/ou remarquables sur le territoire européen, dans un cadre global de développement durable. En conséquence, les projets susceptibles d'affecter de façon notable les habitats ou espèces d'intérêt communautaire présents dans un site NATURA 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences ;

- **les ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique). Celles-ci ont en effet un caractère réglementaire indirect puisque la loi sur la protection de la nature fait obligation d'assurer leur pérennité dans les documents d'urbanisme ; dès lors, en dépit de leur caractère non réglementaire strict, les PLU ne peuvent s'affranchir d'en tenir compte dans la définition des dispositions et actions concernant les sites répertoriés.

La prise en compte des évolutions législatives récentes issues du Grenelle de l'Environnement a également conduit à la définition d'un projet visant à :

- **lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,**
- **renforcer la lutte contre l'étalement urbain,**
- **préserver la biodiversité.**

Enfin, les documents supra communaux existants ou en cours d'élaboration, concernant ou pouvant concerner la commune de Pessac, ont également été pris en compte, dans un principe de compatibilité :

- le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Libournais en cours d'élaboration à l'échelle du Pays du Libournais ;
- le programme local de l'habitat (PLH) du Pays du Libournais, adopté en juillet 2005,
- le programme d'intérêt général (PIG) établi sur les communautés de communes de Castillon – Pujols et du Pays Foyen, en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et la production de logements à loyer conventionné ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2008-2010 de la Gironde ;
- le Schéma départemental des Gens du Voyage approuvé le 27/02/2003 et modifié en 2005 et 2007 ;
- le Schéma directeur d'équipement commercial (SDEC) de la Gironde, adopté le 21/04/2006 ;
- la Charte de Développement du Pays du Libournais,
- le Schéma directeur de valorisation touristique et environnemental de la vallée de la Dordogne.

2. LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

L'élaboration du plan local d'urbanisme est encadrée par l'article L.123 du code de l'urbanisme et son décret d'application R.123. Il comprend, en vertu de ces textes :

Le rapport de présentation qui expose :

- le diagnostic de la commune et l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il permet de mettre en exergue ses atouts, ses difficultés ainsi que ses besoins, en termes de développement et de protection ;
- les choix qui ont présidés à la définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- les motifs à l'élaboration des orientations d'aménagement,
- les objectifs poursuivis à travers la définition des différents zonages et des règles d'urbanisme s'y rapportant ;
- les incidences des orientations du projet sur l'environnement et la manière dont le plan local d'urbanisme prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit le projet d'évolution et de développement de la commune à long terme.

Des orientations d'aménagement qui précisent, pour des secteurs particuliers, les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation (partie facultative).

Le document graphique (plan de zonage) qui détermine à l'échelle de l'ensemble du territoire communal le droit des sols selon des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N), ainsi que les emplacements réservés (ER), les espaces boisés classés (EBC), les périmètres réglementaires (ZPPAUP, périmètre de protection par rapport à un monument historique, périmètre à l'intérieur duquel l'autorité administrative peut surseoir à statuer, etc.) ainsi que les principales servitudes d'utilité publique.

Le règlement qui fixe les règles d'utilisation des sols pour chaque zone.

Les documents techniques annexes qui indiquent, à titre d'information :

- les annexes sanitaires et les réseaux publics,
- les servitudes d'utilité publique.

3. LE CONTENU DU PRESENT RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comprend 4 parties :

1- L'état initial de l'environnement, qui met en évidence les principaux enjeux de protection, valorisation ou sauvegarde en ce domaine.

2- Le diagnostic du territoire qui permet, à partir d'éléments factuels d'information, d'apprécier les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

3- L'exposé des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que les motifs de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme définies ;

4- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

4. LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

Pessac-sur-Dordogne étant jusqu'alors soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU), il est apparu indispensable à la commune d'élaborer un document d'urbanisme, permettant à la fois d'encadrer et maîtriser les conditions d'évolution de l'ensemble du territoire communal, et de garantir la préservation du cadre de vie, dont les paysages, les grands espaces naturels et agricoles sont une composante majeure.

- ⇒ Par délibération en date du 27 juin 2005, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU. Une première étape a été menée en 2006, initiée par la communauté de communes de Castillon-Pujols, visant à définir à long terme les enjeux pour l'intercommunalité, dans le cadre d'une démarche globale et partagée entre toutes les communes membres, préalablement à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux.

L'élaboration d'un diagnostic territorial, validé en décembre 2006, a constitué une étape importante de la réflexion intercommunale à long terme, suivi d'un projet de territoire, validé par le conseil communautaire en mars 2007.

- ⇒ Une première phase d'étude et de réflexion avec la municipalité de Pessac-sur-Dordogne concernant l'élaboration du PLU a été menée à partir du 2^{ème} trimestre 2007 jusqu'au début de l'année 2008.
- ⇒ La nouvelle équipe municipale élue en mars 2008 à souhaiter poursuivre la démarche engagée, tout en prenant le temps de mener sa propre réflexion sur le projet de PLU en cours.
- ⇒ Le nouveau conseil municipal a globalement validé les réflexions et perspectives d'évolution envisagées. Le PLU s'appuie dès lors sur **les objectifs suivants** :

- **permettre à la commune de maîtriser son développement à long terme, en privilégiant le développement urbain dans le bourg et à proximité de celui-ci ;**

- **préserver le caractère rural et agricole de la commune, en autorisant d'une part et de manière réduite et spatialement concentrée, les extensions urbaines dans les principaux hameaux, d'autre part en confirmant la vocation agricole de la commune ;**

- **protéger les principaux boisements, notamment sur les coteaux,**

- **résorber la vacance dans le bourg, en favorisant la réhabilitation de l'habitat dégradé.**

5. L'ELABORATION DU PLU

5.1 La procédure

1 – La prescription de la révision

Le conseil municipal de Pessac-sur-Dordogne a prescrit, par délibération du 27 juin 2005, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a vocation à établir un règlement d'urbanisme propre à la commune, jusqu'alors soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Suite au vote de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en date du 13 décembre 2000, le PLU doit répondre à trois principes majeurs dans l'établissement des choix d'aménagement et des règles qu'il définit :

- **définir un meilleur équilibre** entre développement urbain et protection des paysages et des espaces naturels et agricoles ;
- **organiser une diversité** des fonctions urbaines (services, commerces, activités) et une plus grande mixité sociale dans l'habitat ;
- **prévoir une utilisation économe de l'espace** (notamment pour les besoins liés au développement résidentiel), **maîtriser les déplacements** urbains et **préserver au mieux l'environnement**.

2 – Les étapes de la procédure

La procédure d'élaboration d'un PLU est longue et mobilise de nombreux acteurs. Elle se décompose en plusieurs étapes :

- **l'élaboration d'un projet de PLU**, menée en concertation avec les habitants et en association avec l'ensemble des personnes publiques concernées (les services de l'Etat, le Conseil Général, les chambres consulaires, les communes limitrophes, etc.) ainsi que les syndicats compétents en matière de gestion des réseaux d'eau et d'électricité notamment ;
- **le recueil des avis et des observations sur le projet de PLU** arrêté par le conseil municipal, et qui s'effectue par une consultation auprès de l'ensemble des personnes publiques et par une enquête publique auprès de la population ;
- **l'approbation du PLU**, qui intervient par une délibération du Conseil Municipal, après la modification du projet prenant en compte les résultats de la consultation des personnes publiques et des conclusions du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique.

5.2 La concertation

Distincte de l'enquête publique, la concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet de PLU. Plusieurs dispositions ont été mises en place à cet effet :

- une réunion publique de concertation qui s'est tenue le 4 décembre 2007 et a permis de présenter le déroulement de la procédure de PLU, le diagnostic de la commune et ses principaux enjeux ainsi que les orientations du PADD ;
- une exposition publique en mairie pour permettre aux habitants d'apprécier les enjeux du PLU. Cette exposition, présentée lors de la réunion publique pour être installée en mairie, a porté sur l'ensemble des thèmes utiles à la prise de connaissance par les habitants du contexte et des enjeux du PLU : 6 panneaux d'exposition ont été réalisés et ont présentés une mise en perspective du cadre de vie et du paysage, de l'environnement, des évolutions socio-économiques et le projet de PADD ;
- des commissions d'urbanisme pour permettre aux élus de suivre l'évolution du dossier,
- une consultation des personnes publiques associées à différentes étapes de l'élaboration du PLU.

Partie I. Rappel des objectifs du projet de territoire de la communauté de communes

Les stratégies prioritaires du projet de territoire

Les action et orientations retenues



La communauté de communes de Castillon –Pujols, créée le 1^{er} janvier 2003, regroupe les communes de Bossugan, Castillon-la-Bataille, Civrac-sur-Dordogne, Coubeyrac, Doulezon, Flaujagues, Gensac, Juillac, Mérignas, Mouliets-et-Villemartin, Pessac-sur-Dordogne, Pujols, **Rauzan**, Ruch, Sainte-Colombe, Sainte-Florence, Saint-Jean-de-Blaignac, Saint-Magne-de-Castillon, Saint-Pey-de-Castets, Sainte-Radegonde et Saint-Vincent-de-Pertignas.

En 2005, la communauté de communes s'est engagée dans l'élaboration d'un projet de territoire intercommunal, dans la perspective de bâtir une stratégie de développement globale, cohérente et solidaire à l'échelle des 21 communes, qui puisse offrir un cadre de référence pour la mise en œuvre de certaines politiques publiques et la déclinaison des documents d'urbanisme locaux.

A travers l'élaboration de son projet de territoire, la communauté de communes a voulu déterminer pour les 10 à 15 prochaines années les objectifs et orientations stratégiques nécessaires à son développement, dans un souci d'équilibre et de respect de son identité urbaine et rurale. Dès lors, le développement durable a été au cœur de la démarche du projet, pour lequel trois principes forts en découlent :

1/ un projet de développement maîtrisé dans l'espace et en termes d'impacts écologiques et environnementaux. Il s'agit d'anticiper et prévoir les besoins liés au développement des communes, dans le respect des qualités paysagères et environnementales du territoire. Il importe dès lors de préserver et de valoriser les ressources naturelles du territoire, avec le souci d'une gestion économe de l'espace et d'une réflexion environnementale globale en amont de tout projet (routier, équipement structurant, zone d'activité ou habitat).

2/ un projet porteur de solidarité territoriale et d'équité sociale. Il est nécessaire de pouvoir progressivement offrir aux habitants une diversité de services et équipements adaptés à leurs besoins et de les rendre aisément accessibles, quelle que soit leur situation sociale ou géographique, de sorte à favoriser et renforcer le lien social.

3/ un projet qui soutienne et renforce l'attractivité économique et l'emploi. Il s'agit de développer l'attractivité du territoire sous l'angle notamment économique, en favorisant en particulier la création d'emplois par une approche globale et en premier lieu adaptée aux spécificités locales (diversification de la filière agricole, développement d'une économie sociale en lien avec les besoins de certaines catégories de la population, pérennisation et développement des activités artisanales).

Les stratégies prioritaires du projet de territoire

1. ASSURER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, MAITRISE ET DURABLE

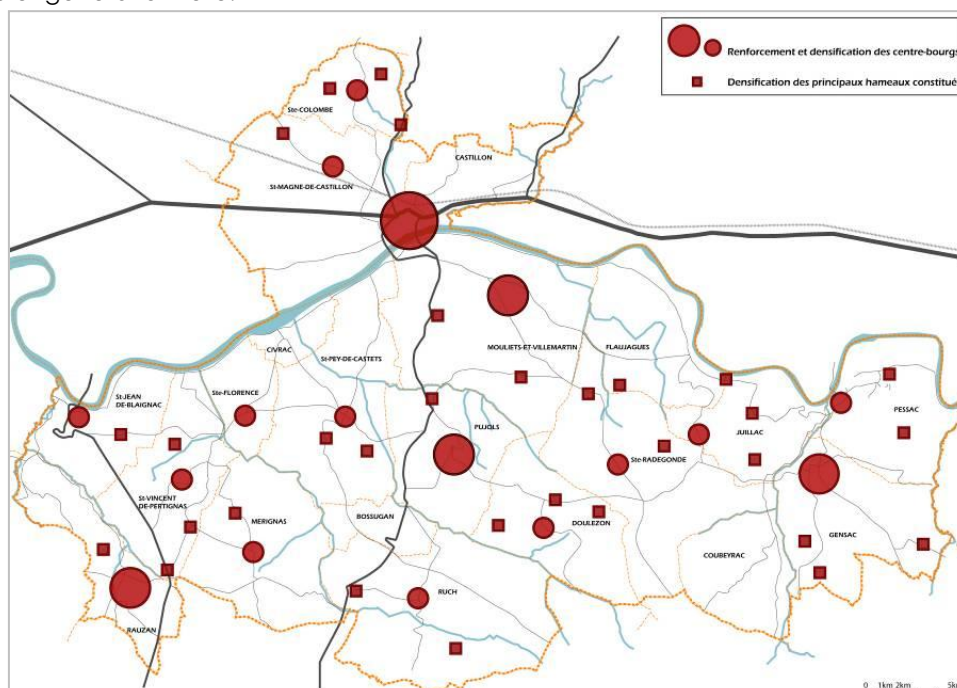
Le territoire de la communauté de communes se caractérise par une grande qualité des paysages avec des milieux, des sites et des entités paysagères diversifiées encore très préservées, ainsi qu'un patrimoine bâti ancien souvent de grande qualité mais inégalement protégé. Les valeurs patrimoniales de ce territoire commencent localement à être menacées par un début de pression foncière, qui tend à l'amorce d'une banalisation des constructions et des formes de développement urbain. La crise viticole actuelle renforce la fragilité des espaces ruraux, du fait de la nécessité pour certains exploitants de transformer certaines parcelles de vignes en terrains à bâtir, parfois seule ressource financière pour une profession en crise.

On assiste à un phénomène d'accentuation du mitage (multiplication de petits pavillons modernes dispersés, créant des ruptures de formes et d'aspect par rapport au bâti ancien). Le patrimoine architectural est par ailleurs fragile, car protégé de façon partielle et localisée. La préservation des paysages ruraux et des entités paysagères emblématiques (vallée de la Dordogne, vallées secondaires, coteaux) est pourtant une condition importante à la sauvegarde de l'image spécifique du territoire.

Bien que les espaces ruraux présentent localement l'amorce d'une pression urbaine, l'activité agricole doit y être pérennisée, car elle constitue l'une des caractéristiques majeures du territoire, tout en contribuant à l'entretien des paysages. Elle doit cependant tendre à se diversifier afin d'anticiper d'éventuelles conséquences liées à une conjoncture viticole qui pourrait durer ainsi que s'adapter à l'évolution des pratiques et des attentes des consommateurs (agriculture biologique, achat « à la ferme » notamment).

L'extension de l'urbanisation devra être contenue spatialement et s'articuler autant que possible avec le tissu urbain existant. Elle devra se développer prioritairement en continuité des centres bourgs et hameaux constitués, dans un souci de préservation de la qualité des paysages et des milieux.

Le développement de l'urbanisation devra par ailleurs veiller à une réelle maîtrise quant aux impacts sur l'environnement (densification ou réhabilitation en priorité dans les secteurs constitués, formes urbaines plus compactes, gestion économe du sol, etc.). La satisfaction des besoins en logements devra être prise en compte avec le souci d'une plus grande mixité sociale et générationnelle.



2. RENFORCER LE LIEN SOCIAL A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Le renforcement de l'armature urbaine suppose une action déterminée de la part des collectivités pour assurer à l'ensemble des habitants le bénéfice de conditions de logement et d'environnement quotidien répondant à leurs attentes : dans cette perspective, toutes les composantes de la qualité urbaine et résidentielle seront à prendre en compte (habitat, transports, services, commerces, équipements, ...). Cet objectif doit s'accompagner à l'échelle de l'ensemble du territoire d'un maillage plus efficace en termes d'équipements, desservis par un réseau de transports en commun souple et adapté au caractère rural du territoire.

Les principaux équipements et services urbains se concentrent en effet sur les trois principaux pôles de la CDC : Castillon/St Magne-de-Castillon, Rauzan et Gensac. L'un des enjeux prioritaires à l'échelle du territoire est celui de l'amélioration de l'accessibilité aux principaux équipements et polarités urbaines structurantes, quelque soit la commune d'origine des populations.

L'objectif est de contribuer à la réduction de certaines situations d'isolement tout en renforçant le lien social et le sentiment d'appartenance au territoire.

L'enjeu est triple :

- réduire l'isolement des populations les plus modestes et des femmes ou familles monoparentales assumant seules la charge des enfants, dont la participation à la vie sociale et économique peut être facilitée par une offre en transports collectifs adaptée ;
- faciliter l'accès aux équipements et principaux services, notamment pour les personnes âgées et les populations non mobiles (en particulier les jeunes) ;
- offrir un service adapté aux besoins des personnes handicapées dans tous les aspects de la vie quotidienne (accès aux commerces et aux équipements (de santé notamment)).

Il s'agit également par cette orientation de développer l'attractivité des communes, notamment à travers la diversification de leurs fonctions urbaines permettant d'offrir des pôles secondaires et intermédiaires à l'échelle de la CDC ainsi que des conditions de desserte satisfaisantes vers ces différents pôles par l'ensemble des populations présentes sur le territoire.

3. PRESERVER ET VALORISER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES, POUR SOUTENIR DURABLEMENT LA QUALITE DU CADRE DE VIE

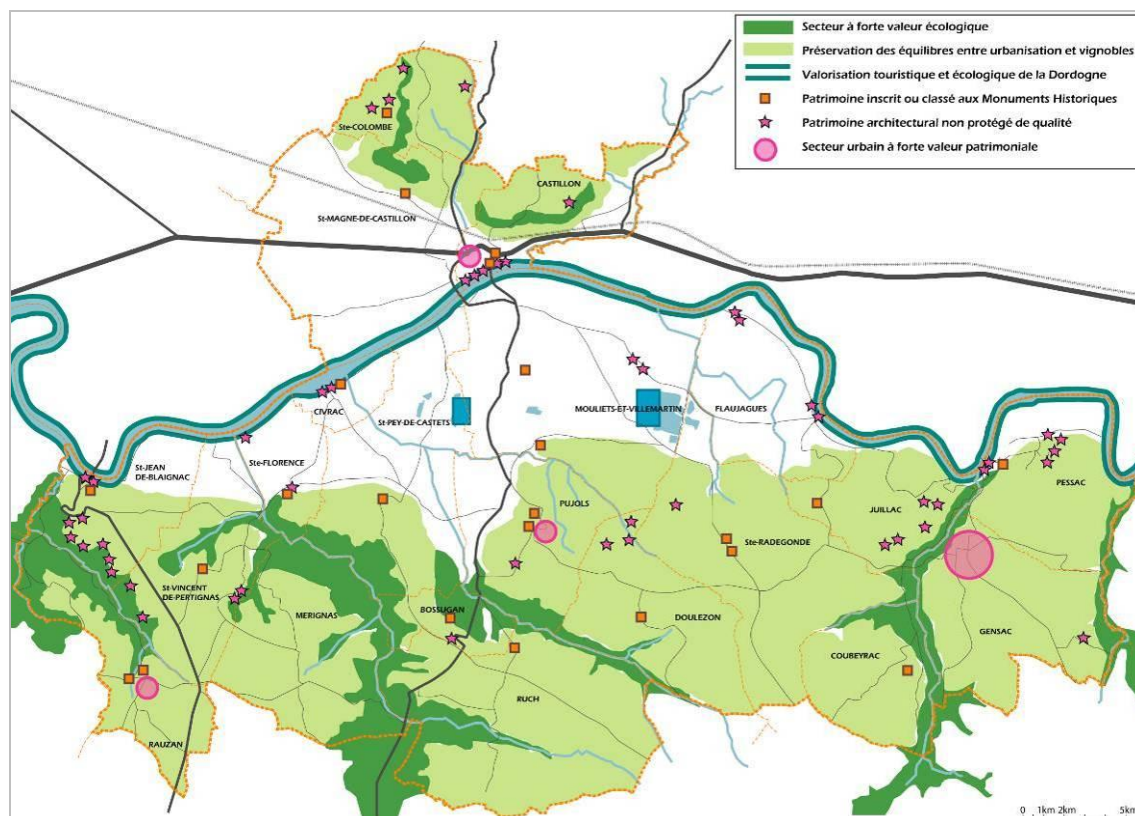
Préserver et valoriser les caractéristiques patrimoniales et environnementales, pour soutenir durablement la qualité du cadre de vie

L'attractivité du territoire de la communauté de communes de Castillon – Pujols repose notamment sur une grande diversité des paysages, restés encore largement préservés. Compte-tenu des valeurs intrinsèques dont bénéficie le territoire et de la qualité du cadre de vie induite, celui-ci se doit d'être préservé, pérennisé et valorisé en tant qu'atout de son propre développement et dans toutes ses composantes (urbanistiques, touristiques et économiques). Il importe en ce sens que les communes s'engagent dans un développement maîtrisé, soucieux de leur patrimoine et des valeurs qu'il recèle.

La protection du milieu naturel, au même titre que la valorisation du cadre de vie, constitue un axe fort du projet de territoire, avec notamment la préservation de la ressource en eau, la lutte contre les inondations, une politique adaptée de traitement des eaux pluviales et des eaux usées, la préservation des entités naturelles les plus remarquables.

Les politiques d'aménagement et de développement devront dès lors être poursuivies localement dans une optique de développement durable. **Tout projet d'aménagement, de construction de logements, d'équipement, d'infrastructure de voirie, de création de zone d'activité devra veiller à la prise en compte croisée d'objectifs liés à la préservation du paysage et des milieux, à la valorisation de qualité urbaine et à la maîtrise des coûts d'urbanisation.**

L'enjeu central de l'intégration paysagère et urbaine de la déviation de Castillon constitue un autre axe fort du projet de territoire, de même que l'organisation spatiale des sites d'exploitation de nouvelles gravières éventuellement liées à la construction de l'infrastructure routière.



4. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Dans un environnement de plus en plus polarisé par les agglomérations bordelaise et libournaise, auquel s'ajoute depuis ces dernières années une crise économique importante au sein de la viticulture, le risque est réel de voir progressivement se développer un territoire « dortoir » sans autre dynamique que celle du développement résidentiel (potentiellement renforcé par la réalisation de la future déviation de Castillon).

L'objectif est de parvenir à organiser un territoire vivant et dynamique selon plusieurs approches complémentaires :

- **favoriser le développement de nouvelles activités et de nouveaux services permettant de dynamiser l'emploi local** et donc d'offrir des conditions de vie meilleures pour les populations existantes ;
- **attirer une diversité de nouveaux ménages en contribuant à une plus grande mixité sociale,**
- **permettre à l'échelle du territoire la mise en place progressive d'un maillage plus important et mieux réparti géographiquement en termes de pôles de proximité** (regroupement notamment de services et commerces de proximité).

La réalisation de la future déviation de Castillon représente de ce point de vue une opportunité importante pour renforcer l'attractivité économique du territoire, à condition d'optimiser la qualité et la lisibilité de l'offre en zones d'activités.

Les actions et orientations retenues

1. ASSURER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, MAITRISE ET DURABLE

L'habitat et l'urbanisme constituent une dimension importante des conditions de vie et des équilibres sociaux dans les communes. Il s'agit de satisfaire aux attentes de chacun en matière de choix de son habitat et de mobilité résidentielle, de permettre au marché local de bien fonctionner en évitant notamment la déqualification ou la désaffectation de certains parcs de logements ou le risque de ségrégation sociale inhérente à la dévalorisation de certaines formes d'habitat. Le développement de l'urbanisation suppose enfin une obligation devenue désormais impérative en termes de gestion économe du foncier et de l'ensemble des ressources naturelles. La pression de l'urbanisation que connaît depuis ces dernières années la CDC, bien qu'encore peu importante, risque de s'amplifier compte-tenu notamment des retombées liées à la réalisation de la déviation de Castillon voire à la poursuite de la crise viticole actuelle. De fait, un processus d'accroissement du mitage des espaces naturels est en cours, de même que certains contrastes deviennent forts entre les structures urbaines anciennes (bourgs et hameaux en particulier) et les constructions récentes. L'organisation du développement urbain et son articulation avec le patrimoine bâti ancien est un objectif important du projet de territoire. Les objectifs de qualité urbaine et résidentielle et de développement équilibré et maîtrisé trouveront leur pleine traduction au travers des documents d'urbanisme locaux.

Définir une politique volontariste en matière d'habitat

- Mettre en place au cas par cas, en lien avec les opérateurs sociaux, une politique d'acquisition foncière afin de développer l'accession sociale et intermédiaire dans les communes, en renforçant la production de l'offre en petits logements (T1 et T2)
- Garantir une plus grande cohésion sociale à l'échelle du territoire par le développement du parc locatif social
- Favoriser la création d'opérations peu denses de petits collectifs prioritairement dans les centres bourgs et les hameaux.

Limiter l'étalement urbain

- Stopper le mitage et interdire la poursuite d'une urbanisation linéaire le long des axes routiers
- Favoriser la création d'un habitat individuel moins consommateur d'espace
- Localiser dans les PLU les secteurs nécessaires au développement urbain prioritairement en continuité des tissus urbains existants et en intégrant une dimension paysagère à l'implantation des nouvelles constructions
- Inciter à une meilleure intégration des constructions dans leur environnement. A cet égard, des dispositions réglementaires seront proposées dans les PLU (règles de prospect et d'implantation, traitement des façades et des clôtures, ...).

Préserver le patrimoine ancien de qualité et rechercher une meilleure articulation entre habitat ancien et contemporain

- Définir dans les PLU des recommandations d'ordre réglementaire qui s'inscriront dans une démarche à plusieurs échelles :
 - par rapport à certains sites, la construction sera parfois impossible ou encadrée par des dispositions réglementaires d'ordre architectural (volumes, aspect, toitures, type de matériaux, ...);
 - à l'échelle de la parcelle, les implantations pourront être imposées pour tenir compte d'une cohérence globale au niveau de l'espace public ;
 - sur certains sites ou ensembles remarquables, et au cas par cas, un périmètre pourra être défini en fonction de critères de co-visibilité proche ou lointaine, de la nature du relief, de la valeur du paysage, ...
 - l'utilisation d'outils de protection réglementaire (ZPPAUP, inventaire du patrimoine d'intérêt local, ...) pourra être proposée ; la gestion des points de vue par la protection de cônes de vision notamment pourra être instaurée.
- Sensibiliser les habitants pour mener des actions de restauration ou de réhabilitation de qualité et pour soigner l'intégration paysagère des nouvelles constructions..

2. RENFORCER LE LIEN SOCIAL A L'ECHELLE DE TOUT LE TERRITOIRE

Au-delà des impératifs d'un développement urbain équilibré et maîtrisé ainsi que des enjeux liés à la mixité urbaine et sociale en matière de logement, il apparaît nécessaire à moyen et long terme de renforcer l'implication de la communauté de communes dans la mise en œuvre d'actions d'insertion afin de faire face dans les années à venir à l'accroissement de certaines situations d'isolement ou de précarisation de certaines catégories de population. Il apparaît par ailleurs opportun de définir avec davantage de lisibilité le rôle que la CDC compte (ou peut) assumer dans différents domaines d'action publique relevant du développement social local, en lien avec les partenaires institutionnels et associatifs concernés. Cette ambition supposera des choix politiques volontaristes et la capacité pour le territoire à générer de nouvelles ressources fiscales et financières nécessaires à la mise en œuvre de ses objectifs.

A travers son projet de territoire, la CDC affiche sa volonté de renforcer le lien social et la solidarité territoire au travers :

- de la poursuite des actions conduites dans le cadre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) et le champ de l'insertion par l'économique, en partenariat étroit avec les partenaires institutionnels présents ;
- de la prise en compte des besoins liés à la santé, compte-tenu des besoins à venir liés au vieillissement de la population sur le territoire et à la nécessité de dégager des solutions adaptées aux besoins des personnes handicapées ; cet objectif apparaît comme un enjeu de développement à l'échelle du territoire, participant à un processus d'insertion sociale ;
- de la nécessité d'offrir un système de transports collectifs maillé et adapté aux besoins des populations locales, dans la double perspective d'améliorer l'accessibilité aux principaux services et équipements pour tous les publics et de lutter contre toutes formes d'isolement.

Le projet de territoire exprime d'ores et déjà la nécessité d'un certain nombre d'actions à mettre en œuvre ou à prévoir à moyen et long terme.

Promouvoir la santé et la prise en compte des besoins liés aux personnes âgées

Le diagnostic a constaté un vieillissement structurel de la population et l'augmentation significative du nombre de personnes âgées sur le territoire, phénomène vraisemblablement amplifié dans les années à venir du fait de l'allongement de la durée de la vie. Dès lors, les besoins et services liés aux personnes âgées (dépendantes ou non) vont devenir immanquablement croissants dans les années à venir, nécessitant un positionnement de la part de la CDC en termes de moyens à mettre en œuvre. Plusieurs actions peuvent être proposées :

- Soutenir la mobilisation, à l'échelle du territoire et plus globalement à l'échelle du Libournais, des réseaux d'acteurs médico-sociaux présents afin de favoriser un mode de prise en charge globale des personnes les plus dépendantes ;
- Conduire dans le cadre des politiques sectorielles en vigueur, des actions de sensibilisation auprès des personnes âgées (actions de prévention en matière de santé, connaissance des besoins, ...) ;
- Renforcer et organiser globalement à l'échelle du territoire l'offre de services à domicile (visites médicales à domicile, portage de repas, services d'aides ménagères, ...) ;
- Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement social liées au logement,
- Prévoir au cas par cas des emplacements réservés (ER) dans les PLU permettant la construction future de logements spécifiques ou équipements pour personnes âgées.

Engager une réflexion globale pour la définition des besoins liés aux personnes handicapées

L'organisation de l'offre en soins et en équipements spécialisés pour les personnes handicapées ne relève pas strictement de la compétence de la CDC. C'est cependant une question importante en termes de processus d'intégration sociale et de lutte contre les formes d'isolement. La réponse aux besoins est par ailleurs nécessairement multiple et doit être adaptée aux différents types de handicap.

A travers le projet de territoire, la CDC affiche sa volonté de s'engager dans une réflexion globale sur ces questions, à l'échelle du territoire et du Pays du Libournais et en lien avec l'ensemble des partenaires institutionnels et associatifs concernés.

Développer l'offre en transport en commun

Le diagnostic a mis en évidence l'absence, à l'échelle du territoire, d'une offre en transports collectifs satisfaisante et adaptée aux différents besoins. Une condition indispensable à l'amélioration du lien social et à la réduction des situations d'isolement est la mise en œuvre d'une politique globale en matière de déplacements de proximité, et les réseaux associatifs.

Cet objectif doit répondre prioritairement aux besoins de déplacement des jeunes, des personnes âgées et handicapées, des populations fragiles économiquement :

- promouvoir, en lien avec le Conseil Général, un réseau de transports collectifs maillé à l'échelle du territoire, permettant de desservir les équipements et principaux services publics ou administratifs ainsi que les principaux centres bourgs ;
- inciter à des modes de transports collectifs alternatifs (taxis collectifs, réseau de covoiturage, services de mise à disposition de véhicules médicalisés, ...) en lien avec les réseaux associatifs et l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.

Coordonner l'offre en équipements à l'échelle du territoire

L'accès aux équipements et l'aide à la diversification des pratiques culturelles et sportives, en particulier, sont de nature à participer à la consolidation d'un sentiment communautaire. 2 actions prioritaires s'imposent sur le territoire :

- Mieux répartir l'offre en équipements de proximité, permettant d'organiser un maillage plus efficace entre les communes, notamment vis-à-vis des communes les plus rurales et excentrées ;
- Rendre accessible à tous les différents équipements existants sur le territoire.

3. **PRESERVER ET VALORISER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES, POUR SOUTENIR DURABLEMENT LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

Le territoire de la communauté de communes de Castillon – Pujols dispose d'un cadre de vie de qualité, globalement attractif et préservé. La qualité du cadre de vie est le résultat d'une interaction permanente entre les hommes et les milieux. Au sein du territoire, la diversité de milieux et des paysages est tantôt valorisée, tantôt dégradée par les activités humaines. La nécessité de préserver, voire d'améliorer, les caractéristiques environnementales et patrimoniales, éléments actifs et réceptifs du cadre de vie, peut se décliner en trois actions interdépendantes : la préservation des qualités environnementales et écologiques du territoire, la pérennisation et la valorisation des paysages, la gestion durable de l'eau.

Préserver les qualités environnementales et écologiques du territoire

Le diagnostic a mis en évidence l'existence de ruptures paysagères et écologiques au sein du territoire, particulièrement au sein de la plaine alluviale. Dans une perspective de développement durable, l'état de l'environnement a un rôle central et déterminant pour le développement des écosystèmes, donc des populations. A ce titre, on peut d'ores et déjà citer quelques actions à mettre en place pour atteindre cet objectif : renforcer, voire recréer, une continuité écologique entre les milieux, préserver la biodiversité par un entretien adapté des milieux et envisager une exploitation cohérente et réfléchie des ressources (granulats).

> Sauvegarder les habitats naturels à intérêt écologique et rétablir la connectivité des habitats par la mise en place de corridors écologiques.

La continuité écologique doit être envisagée à l'échelle de l'ensemble des différents milieux existants sur le territoire : vallées, plaine, cours d'eau, boisements, et entre ces milieux. La mise en place d'un réseau de haies, et surtout la connexion entre les différents réseaux existants, ainsi que l'harmonisation des modes d'entretien des berges, telle qu'elle est abordée dans le Schéma de Gestion des Berges sont des actions à développer pour atteindre cet objectif. Le traitement des ruptures, dans la plaine alluviale en particulier, cherchera à rétablir la continuité écologique et paysagère au sein de cette partie de la vallée de la Dordogne. L'amélioration des connectivités écologiques et paysagères semble importante pour la restauration d'une biodiversité et de fonctionnements essentiels à la poursuite d'objectifs de préservation et de valorisation divers : NATURA 2000 (Dordogne), Directive Cadre sur l'Eau (DCE), Contrat de rivière Basse Vallée Dordogne (EPIDOR)...

> Maintenir la biodiversité des milieux.

De nombreux milieux subissent des pressions (plaine, coteaux) ou au contraire un abandon (fonds de vallée), ce qui conduit à un appauvrissement de leur biodiversité et de leurs qualités paysagères. Il convient de s'interroger sur les moyens à mettre en place pour entretenir ces milieux, et empêcher leur dégradation ou leur fermeture. Certaines cultures ou modes d'élevage ont ainsi été à l'origine de milieux et de paysages remarquables ; leur enrichissement dans un premier temps, puis leur disparition totale génèrent un appauvrissement du point de vue socio-économique, culturel et biologique. Il est donc nécessaire de réfléchir aux moyens visant à une redynamisation de l'agriculture de proximité, respectueuse de l'environnement et qui participera à la restauration de la biodiversité.

> Réfléchir à une planification intercommunale des futurs sites d'exploitation de granulats.

La répartition réfléchie et organisée des sites d'exploitation des granulats doit permettre d'éviter une banalisation des paysages et des milieux de la plaine, tout en prévoyant une valorisation ultérieure des plans d'eau favorable au territoire : tourisme, biodiversité, ... Il est important que la réflexion se fasse au niveau intercommunal, afin d'être la plus cohérente possible sur ce territoire. La répartition des sites d'exploitation à venir doit être planifiée en fonction de l'existant, des infrastructures en place et des projets accompagnateurs.

Pérenniser et valoriser la qualité des paysages

La préservation des spécificités paysagères de chaque entité spatiale de la communauté de communes requiert une compréhension et une régulation de leurs dynamiques d'évolution : l'urbanisation, l'abandon de certains secteurs, ainsi qu'une mise en valeur de leurs atouts : les éléments de patrimoine, les milieux et paysages.

> Préserver la qualité paysagère en favorisant une urbanisation cohérente et organisée.

Le diagnostic a mis en évidence l'amorce d'une pression urbaine sur le territoire avec pour conséquence le renforcement d'un phénomène de mitage à l'échelle intercommunale, qui entraîne une banalisation des paysages, ainsi qu'une dégradation du cadre de vie par les nuisances induites, en terme d'imperméabilisation des sols, de coûts en infrastructures (eau, électricité), et de pratiques (usage systématique de la voiture...). Le projet de territoire vise à déterminer des objectifs en terme d'organisation spatiale des nouveaux secteurs à urbaniser et aux conditions à respecter afin de ne pas détériorer la qualité des paysages, ceux-ci étant une traduction de l'état des milieux.

> Valoriser les éléments patrimoniaux.

Dans le cadre d'une valorisation des paysages, il convient de prendre en compte l'ensemble de leurs composantes. Ainsi, les éléments de patrimoine architectural, historique et culturel, nombreux sur le territoire, sont autant d'éléments identitaires forts de ce territoire. La valorisation de ces différents éléments repose notamment sur la création d'itinéraires de découverte, la mise en relation des différents éléments de patrimoine, éventuellement d'animations culturelles. De même, la remise en état de monuments ou de bâtiments (par exemple, les anciens bâtiments agricoles en plaine) est un objectif à poursuivre, en réfléchissant au moyen de les valoriser ou de les occuper par des activités appropriées (éléments de réflexion à développer dans le cadre de la révision du PPRI notamment).

> Favoriser la découverte des milieux et des paysages dans le cadre d'une politique intercommunale.

L'échelle intercommunale est également l'échelle pertinente pour réfléchir aux actions à mettre en place afin de valoriser les milieux et les paysages. La connexion entre les différents sentiers de randonnée, déjà commencée, doit être poursuivie. De même, la découverte des milieux riches présents sur le territoire, dont certains sont inventoriés en ZNIEFF, trouvera sa cohérence avec la mise en place d'itinéraires et d'actions à l'échelle du territoire. Les milieux et paysages de la CDC s'articulent à des ensembles plus globaux, auxquels il peut être intéressant de se référer pour leur mise en valeur, comme en témoigne la démarche engagée du Contrat de Rivière Basse Dordogne.

Gérer durablement la ressource en eau.

La gestion durable de l'eau est un élément central du projet de territoire. La cohérence et la réflexion sur son usage à court, moyen et long terme doivent intervenir à tous les niveaux. Les eaux souterraines, non renouvelables à l'échelle humaine et vulnérables aux pollutions, sont indispensables pour la consommation humaine. Les eaux superficielles sont utilisées par l'agriculture, réceptrices de pollutions diverses, et peuvent générer des risques pour les populations locales (inondations, pollutions diffuses). Les eaux usées, pluviales et domestiques, retournent dans le milieu et doivent donc être épurées. Un certain nombre de mesures doivent être engagées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (Loi sur l'Eau, Directives européennes).

> Concevoir une gestion cohérente des cours d'eau au sein des bassins-versants, visant à coordonner les usages et à améliorer la qualité des eaux.

Seule une gestion à l'échelle du bassin versant peut garantir une amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, par des modes d'entretien cohérents et coordonnés des cours d'eau. L'adoption progressive de techniques d'entretien qui respectent les dynamiques naturelles, en rupture avec l'approche productiviste encouragée depuis la PAC des années 1960, doit être engagée d'amont en aval, en tenant compte de l'ensemble des interactions.

➤ **Prendre en compte le risque lié aux inondations dans les projets d'aménagement.**

Afin d'éviter l'exposition au risque inondation de populations qui vont venir s'installer sur le territoire, afin d'être en conformité avec les dispositions du PPRI et de limiter les coûts engendrés par les travaux de prévention ou de limitation des inondations, l'urbanisation en zone inondable doit être interdite.

Actuellement, les zones inondables sont celles définies par le PPRI, dont la révision permettra d'affiner les règlements. Une réflexion doit également être engagée sur les zones inondables qui sont apparues sur certains des affluents de la Dordogne. Ces dernières, mal connues des communes, doivent être localisées et précisément identifiées par un travail de concertation avec les techniciens rivière intervenant sur le territoire. Dans ce domaine également, une démarche à l'échelle du bassin versant est nécessaire : il s'agit de sensibiliser l'ensemble des communes d'un bassin versant car les actions réalisées à l'amont se répercutent à l'aval (exemple du Rieuvert). L'information des populations et des futurs résidents doit également être développée.

➤ **Réfléchir aux besoins en eau de la population (actuelle et future) en incitant à une utilisation raisonnée de la ressource.**

La ressource en eau n'est pas une ressource renouvelable à l'échelle humaine. Une gestion économe doit s'imposer dans tous les domaines d'utilisation de l'eau et à toutes les échelles. La nécessité d'une cohérence entre le développement urbain et les capacités d'approvisionnement en eau potable à long terme doit être réfléchi en concertation avec les syndicats d'approvisionnement en eau potable et donner lieu à la réalisation de prévisions précises.

➤ **Améliorer les réseaux d'assainissement, en particulier individuels, et de collecte des eaux pluviales.**

Les problèmes de l'assainissement et des déversements liés à l'urbanisation et à l'intensification agricole doivent être traités. La localisation des pollutions dues à des défauts des systèmes d'assainissement doit être suivie d'une mise en conformité des équipements défectueux. Les efforts d'équipements en cohérence avec les bilans sur les réseaux assainissement SATESE (suivi STEP) et les Schémas d'Assainissement doivent être poursuivis. Les pollutions vinicoles et de distillerie doivent faire l'objet d'une gestion et de la mise en place de systèmes d'assainissement appropriés. En particulier, les eaux pluviales doivent être collectées dans un réseau séparatif. De même, le flux restitué au milieu naturel ne doit pas être supérieur à celui généré antérieurement. Les ruissellements doivent être limités pour répartir dans le temps les apports aux cours d'eau. La maîtrise des pollutions domestiques et la gestion des eaux pluviales sont des impératifs pour atteindre l'objectif de bonne qualité des eaux dans le cadre de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau.

➤ **Poursuivre les objectifs de qualité des eaux énoncés à différentes échelles (DCE, SDAGE, axe bleu...).**

De nombreux documents de portées diverses doivent servir de référence et de cadre d'actions aux activités et à la gestion des cours d'eau. La déclinaison des orientations de gestion (notamment le SDAGE, le SAGE nappe profonde et le Schéma de gestion des berges) doit être relayée à l'échelle de la communauté de communes. De même, dans le cadre du Contrat de Rivière Basse Dordogne, la qualité des milieux est le point de départ d'une dynamique de valorisation de la Dordogne. Ainsi, l'adoption de certaines pratiques, notamment en termes d'entretien des cours d'eau et de respect ou recréation de la végétation rivulaire (respect des mesures de la PAC-politique agricole commune) va dans le sens d'une amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et des paysages, à l'origine d'un fort attrait touristique.

4. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La question du développement économique est inévitablement au cœur du projet de territoire car source de richesses fiscales, de créations d'emplois et de renforcement de la vitalité de l'ensemble du territoire. L'enjeu est à la fois de diversifier le tissu économique local et de lutter dans le même temps contre certaines fragilités identifiées dans le diagnostic en termes d'attractivité globale. Promouvoir et renforcer l'attractivité économique de la CDC doit notamment permettre d'attirer de nouvelles activités, de nouveaux emplois ainsi que de nouvelles populations. C'est une condition nécessaire à la dynamisation et la diversification du tissu économique local (élargissement des possibilités de recrutement sur place, diversification des emplois offerts, reconversion possible pour certains chômeurs, dynamisation voire développement des commerces de proximité et services offerts à la personne, ...).

La poursuite de ces objectifs se décline au travers de trois champs d'action prioritaires :

- favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, notamment en tirant parti de la construction de la future déviation de Castillon et de l'évolution des besoins de la population locale (vieillesse de la population et besoins liés notamment aux populations fragiles et handicapées) ;
- créer dans le même temps les conditions favorables à la pérennisation d'activités existantes,
- intégrer à cette stratégie de renforcement de l'attractivité du territoire la mise en œuvre d'une politique touristique globale.

Développer et organiser l'offre foncière au travers d'une politique intercommunale

La disponibilité foncière ainsi que la lisibilité d'une offre viabilisée constituent des facteurs importants en matière de localisation de nouvelles activités. Plusieurs actions sont dès lors souhaitables :

- Mettre en œuvre une politique d'acquisition foncière permettant de maîtriser et optimiser à court, moyen et long terme la création de zones d'activités à vocation intercommunale, en particulier aux abords des échangeurs avec la future déviation de Castillon
- Mettre en place des outils spécifiques d'aménagement (ZAC ou lotissement d'activités)
- Optimiser la qualité de l'offre en zones d'activités en développant notamment des principes de qualité environnementale et en ciblant les services et activités qui y seront proposées
- Prévoir dans les PLU des secteurs dédiés à la création de secteurs d'activités et définir des dispositifs réglementaires permettant d'encadrer leur insertion paysagère et de maîtriser au mieux leurs impacts sur l'environnement
- Limiter au plan spatial l'impact de la création de nouvelles gravières en autorisant uniquement l'extension de certains sites existants dans la plaine et anticiper sur les conditions d'une valorisation ultérieure des plans d'eau au plan touristique et écologique
- Restaurer au cas par cas la possibilité d'exploiter le lit mineur de la Dordogne, dès lors que l'extraction de graves peut parallèlement permettre d'améliorer la gestion du cours d'eau.

Favoriser l'émergence d'une économie sociale en tirant parti des nouveaux besoins émergents

- Définir dans le cadre d'une politique intercommunale globale les besoins à moyen et long terme inhérents à l'augmentation structurelle des personnes âgées sur le territoire (en matière de création de nouvelles structures d'accueil et de renforcement des services à la personne et donc en termes de nouveaux emplois).
- Engager une réflexion globale à l'échelle du territoire et du Pays du Libournais, en lien avec l'ensemble des partenaires institutionnels et associatifs concernés, en vue de la définition d'une stratégie d'intervention prioritaire à destination des personnes handicapées (coordination des moyens, besoins en structures d'accueil spécialisées et localisation des équipements à prévoir, développement de services à la personne et aux familles, réseau de transport médicalisé, etc.).

Pérenniser et diversifier l'agriculture

Le diagnostic a souligné la nécessité impérative de préserver sur le long terme les terroirs agronomiques les plus remarquables, au regard de l'enjeu économique qu'ils représentent localement. La diversification des pratiques agricoles et le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement sont les enjeux majeurs concomitants qui ont été relevés, à la fois du point de vue de la capacité pour le territoire à diversifier ses ressources économiques et à maintenir une structure sociale active ainsi que dans la perspective de préservation de la qualité environnementale et paysagère.

> Interdire toute nouvelle ouverture à l'urbanisation dans les secteurs considérés comme les meilleurs terroirs agricoles

Depuis quelques années, la crise viticole a conduit à des arrachages ponctuels de parcelles de vignes et à leur transformation en terrains à bâtir, provoquant localement un mitage significatif des terroirs viticoles. Le diagnostic a mis en évidence le fait que les zonages AOC ne sont pas tous plantés en vigne, de même les terroirs à plus fort potentiel agronomique ne sont pas tous cultivés. Dans le contexte de la crise viticole actuelle, il est cependant indispensable de correctement appréhender la qualité des sols afin de préserver durablement les potentialités de développement économique de l'agriculture et de parvenir à des choix hiérarchisés en fonction des potentialités naturelles, agronomiques et paysagères des différents sites. Le projet de territoire doit permettre, parallèlement à la démarche d'élaboration des documents d'urbanisme, de procéder à l'identification des terroirs à plus forts potentiel agronomique afin de les protéger de toute urbanisation.

> Encourager une diversité des pratiques agricoles.

La crise viticole souligne la nécessité de développer une agriculture diversifiée pouvant garantir une activité pérenne à l'échelle du territoire car moins vulnérable aux fluctuations du seul marché du vin. D'autre part, une diversification des cultures apparaît comme totalement adaptée au territoire dont les terroirs et les potentialités sont diverses, comme en témoignent les différentes cultures pratiquées dans la plaine. Le maintien d'activités agricoles diversifiées, dans un contexte de crise du secteur viticole, rejoint ce point. La pérennisation des activités paraît essentielle, afin de maintenir, voire de recréer, dans certains cas, un équilibre dans les dynamiques de coévolution des milieux et des sociétés et pallier ainsi à la relative vulnérabilité des paysages face à la crise viticole et la pression foncière qui s'accroît.

> Favoriser le développement d'une agriculture respectueuse de la faune et de la flore.

Le développement de modes de production qui respectent les dynamiques naturelles, telles que l'agriculture biologique et l'élevage extensif dans les vallées, doit être favorisé dans le cadre d'une diversification des pratiques et d'une éventuelle reconversion du milieu agricole. Il s'agit de mettre en place une dynamique de production de qualité permettant l'implantation de jeunes agriculteurs et répondant à une demande croissante de produits locaux. L'évolution des pratiques agricoles doit être réfléchie et envisagée en particulier par rapport à l'objectif d'amélioration de la qualité de l'eau.

> Mettre en place une stratégie locale en faveur de l'emploi agricole, en lien avec les organisations professionnelles.

- Promouvoir et faciliter l'accès des jeunes au métier d'agriculteur et à leur installation
- Favoriser le rapprochement et la mobilisation des structures locales intervenant dans le domaine agricole (chambre d'agriculture, SAFER, syndicats professionnels, ...) pour accompagner les évolutions et anticiper les besoins du monde agricole.

Renforcer les actions en matière d'insertion professionnelle et de formation

- Poursuivre, en lien avec les partenaires institutionnels, les objectifs du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE)
- Développer l'accompagnement des publics jeunes en matière d'information sur les métiers et l'accès à l'emploi, en lien avec les collèges, les organismes de formation professionnelle et les politiques menées dans le domaine de l'insertion
- Mettre en place des relais d'information lisibles à l'échelle du territoire permettant d'améliorer la visibilité des structures et organismes de formation professionnelle présents sur le Libournais
- Soutenir et développer les actions engagées en matière de soutien scolaire, parallèlement à la mise en place de navettes bus dédiées aptes à rendre accessible au plus grand nombre le bénéfice de ces actions.

Communiquer sur les dispositifs d'aides à la création et transmission d'entreprises.

- Mettre en place des relais d'information et promouvoir des actions de sensibilisation pour informer des dispositifs existants en termes de création et transmission d'entreprises, en lien avec les partenaires institutionnels locaux (Conseil Général, Conseil Régional, ...)
- Développer l'observation économique et mettre en place une veille stratégique, en partenariat avec l'ensemble des acteurs (CCI, Mission Locale, mairies, ...).

Promouvoir une politique de développement touristique globale, vecteur d'attractivité et d'image.

Le renforcement de l'activité touristique constitue une autre composante du développement et du renforcement de l'attractivité du territoire. La communauté de communes dispose en la matière de nombreux atouts :

- un patrimoine naturel et paysager diversifié et de grande qualité,
- un patrimoine architectural ancien riche mais inégalement mis en valeur (hameaux et bourgs anciens, patrimoine historique et nombreux éléments de petit patrimoine, anciens corps de fermes, châteaux, ...)
- un patrimoine fluvial attractif mais insuffisamment approprié,
- un patrimoine culturel et œnologique incontestable.

Dans un objectif de renforcement de la vitalité de l'ensemble du territoire, l'exploitation de ce potentiel économique et humain doit pouvoir constituer pour le proche avenir une préoccupation forte pour les élus locaux, dans une double perspective : trouver de nouvelles formes d'activités permettant notamment de palier aux difficultés liées à la crise viticole principalement et renforcer les solidarités locales autour de la création d'une image et une culture commune à l'échelle du territoire. Plusieurs pistes d'actions peuvent d'ores et déjà être proposées :

- Développer les capacités d'hébergement touristique et diversifier les formes d'accueil (hôtels, gîtes ou campings à la ferme, chambres d'hôtes, hébergement de plein air, ...) ;
- Renforcer la lisibilité et la mise en continuité des chemins de randonnée à l'échelle du territoire, en lien avec la découverte du patrimoine architectural et viticole notamment ;
- Créer des parcours découvertes et des initiatives pédagogiques, notamment en lien avec les écoles ;
- Développer les activités de loisirs nautiques et fluviaux,
- Mettre en œuvre, en lien avec le comité départemental du tourisme et les propriétaires viticoles notamment, un réseau d'œnotourisme en coordonnant l'accueil dans les exploitations, l'hébergement et la restauration.

Partie II. Analyse de l'état initial de l'environnement

Les données physiques de l'environnement

Caractérisation des milieux naturels et agricoles

La ressource en eau

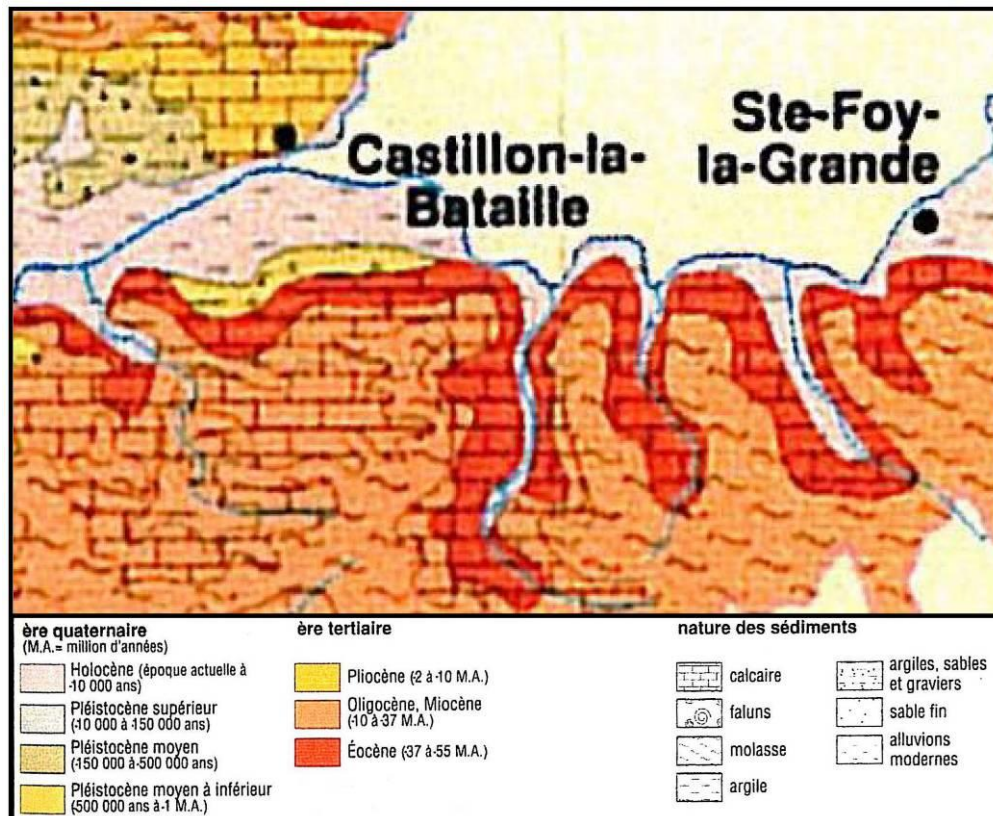
La salubrité la santé publique

Synthèse des enjeux environnementaux

Les données physiques de l'environnement

1. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Carte géologique secteur Entre-Deux-Mers



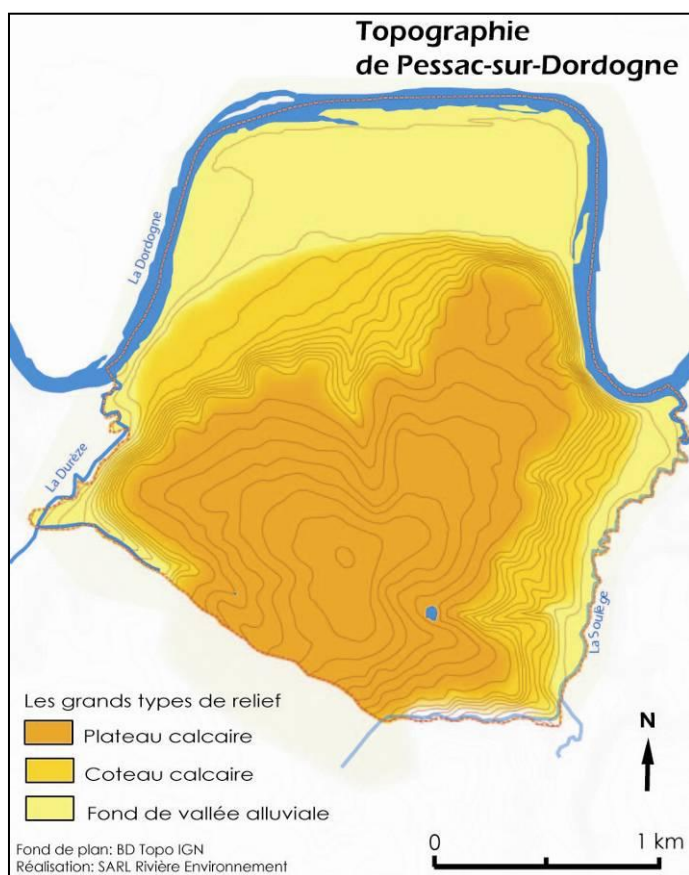
Extrait de l'Atlas de Gironde

La commune de Pessac-sur-Dordogne se situe sur le territoire de l'Entre-Deux-Mers en rive gauche de la Dordogne. La commune est riveraine de la Dordogne. La vallée de la Dordogne incise un plateau calcaire où les formations géologiques sédimentaires tertiaires et quaternaires sont dominantes.

Le territoire de la commune se matérialise en deux parties distinctes sur le plan géologique :

- **La partie Sud (environ 60 à 70 % de la superficie communale) se situe sur le plateau calcaire de l'Entre Deux Mers d'origine lacustre.** Il se compose de calcaires à astéries recouverts par les argiles et les sables de l'Entre-Deux-Mers. Sous le calcaire à astéries se développe un réseau karstique. Ces milieux sont caractérisés par des écoulements souterrains.
- **La partie nord de la commune s'étale, quant à elle, sur la plaine alluviale de la Dordogne.** Elle est constituée de sables et graviers le plus souvent recouverts par des argiles alluvionnaires. Il s'agit du lit majeur de la Dordogne.

2. LE RELIEF



La majeure partie de la commune se situe sur le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers d'origine lacustre. L'altitude maximale sur le plateau est de 106 m NGF (nivellement général de la France). La partie basse au nord, dominée par le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers au sud, est située sur la plaine alluviale de la Dordogne avec une altitude minimale de 3 m NGF. Cette partie basse est située en zone inondable de la Dordogne.

Ces deux principales entités morphologiques, à savoir la plaine alluviale et le plateau calcaire, sont séparées par un talus abrupt sur la partie nord-ouest et nord-est de la commune. Il est plus doux sur sa partie centrale.

Le bourg de Pessac-sur-Dordogne est situé sur la plaine alluviale de la Dordogne en limite nord-ouest de la commune.

Plusieurs vallées secondaires entaillent le plateau en limite de commune :

Les vallées de la Durèze à l'Ouest et de la Soulège à l'Est sont relativement larges au niveau de la commune étant donnée la proximité de la confluence avec la Dordogne de ces cours d'eau (Durèze et Soulège). Ces vallées d'orientation sud-nord débouchent sur la plaine alluviale de la Dordogne. Le fond de vallée est large d'environ 300 à 400 m, tandis qu'environ 1 km sépare les deux lignes de crête.

Le versant est de la vallée de la Durèze (rive droite ; sur la commune de Pessac-sur-Dordogne) est abrupt, tandis que le versant ouest de la vallée de la Soulège (rive gauche ; sur la commune) se caractérise par une pente plus douce. Le versant opposé sur la commune de Saint-Avit-de-Soulège est quant à lui plus prononcé en termes de dénivelé.

Il faut noter également deux petites vallées en limite sud-ouest et sud-est de la commune créées par un affluent de la Durèze pour la première et de la Soulège pour la seconde. Ces vallées toutes deux très encaissées et perpendiculaires aux vallées de la Durèze et de la Soulège s'étirent respectivement sur environ 750 m et 1 km et ajoute de la diversité dans le relief. Elles s'élargissent quelque peu vers l'aval.

3. LES DONNEES CLIMATIQUES

Le territoire communal est situé en milieu tempéré océanique marqué par des hivers doux et des étés relativement chauds.

En Gironde, les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant, un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.

Les températures moyennes varient entre 5 et 7 °C en janvier et entre 19 et 21°C en juillet-août.

Les gelées se manifestent en moyenne trente jours chaque année, une douzaine de jours sur la côte mais pouvant dépasser cinquante en zone forestière.

Les températures maximales atteignent ou dépassent 30°C quinze à vingt journées par an, une dizaine de jours sur la frange océane et jusqu'à 25 à 30 jours en zone forestière.

Les précipitations annuelles sont comprises entre 700 et 1000 millimètres, d'ouest en est. Cependant la bordure océane est moins pluvieuse, avec 700 à 800 millimètres, que l'intérieur forestier. Celui-ci, du nord Médoc jusqu'au département des Landes, est le plus arrosé avec souvent 1000 millimètres annuels.

Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominent largement. Le deuxième secteur important est le sud-est, plus marqué dans la partie orientale de la Gironde. Les vents sont rarement violents.

Les brouillards, assez fréquents, naissent la nuit et ont parfois du mal à se dissiper dans les vallées de la Garonne et de la Dordogne, en automne et en hiver.

L'ensoleillement dépasse le plus souvent 2000 heures annuelles. Il approche 2200 heures sur la frange littorale (source site Internet MF climat Gironde).

4. L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROGEOLOGIE

Sur la commune, plusieurs cours d'eau matérialisent les limites de Pessac-sur-Dordogne. L'intégralité du réseau hydrographique communal sert de frontière administrative avec les communes voisines.



La Dordogne est le cours d'eau le plus important tant en terme de débit que de linéaire communal et marque la limite nord de Pessac.

Son débit moyen, rythmé par le système climatique du Massif Central, est de 320 m³/s. Les crues sont de deux types : hivernales à montée lente ou printanières plus brutales car liées à des précipitations orageuses.

Le linéaire concerné appartient à la Basse Vallée. La Dordogne évolue dans un chenal unique, au sein d'une vallée large aux reliefs doux. Sur la commune de Pessac-sur-Dordogne, la plaine alluviale est très marquée.

Le cours d'eau est domanial et fait l'objet d'un contrat de rivière.

La Durèze marque la limite ouest de la commune sur environ 1km avant de rejoindre la Dordogne. Cette rivière dont le linéaire représente 20 km (47 km avec les affluents) prend sa source au lieu dit « Badie » sur la commune de Pellegrue. Elle draine un bassin versant de 60 km². Elle traverse le territoire de 9 communes riveraines. Son débit moyen à la confluence avec la Dordogne varie de 1004 l/s. en février, à 91 l/s. en août, tandis que le débit annuel moyen est de 446 l/s.

Un petit ruisseau affluent en rive droite rejoint la Durèze en limite communale avec Gensac. Il s'écoule sur moins d'1 km depuis le lieu-dit Durège.



La Soulège, quant à elle, s'écoule en limite communale est et présente un linéaire de 16 km. Son bassin versant couvre une superficie de 60 km². Elle se crée à la confluence de plusieurs affluents au niveau de la commune de Pellegrue. Elle traverse les communes de Listrac de Durèze, Massugas, Coubeyrac, Gensac, Juillac et Pessac sur Dordogne avant de rejoindre la Dordogne. Le linéaire communal correspond à environ 2,5 km.

Elle reçoit les eaux d'un petit affluent en rive gauche au niveau du moulin de la Couronne qui s'écoule sur plus d'1 km depuis Gensac.

Les deux cours d'eau majeurs de la commune (Soulège et Durèze) présentent une certaine similitude concernant l'organisation de leurs vallées et des paysages (écoulement sud-nord, vallées encaissées au sein du plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers, s'élargissant vers l'aval au niveau de la vallée de la Dordogne). Ils s'écoulent sur un substrat mixte argilo-calcaire. Ces vallées présentent une dissymétrie entre une rive droite plus pentue et plus escarpée, et une rive gauche aux pentes moins marquées.

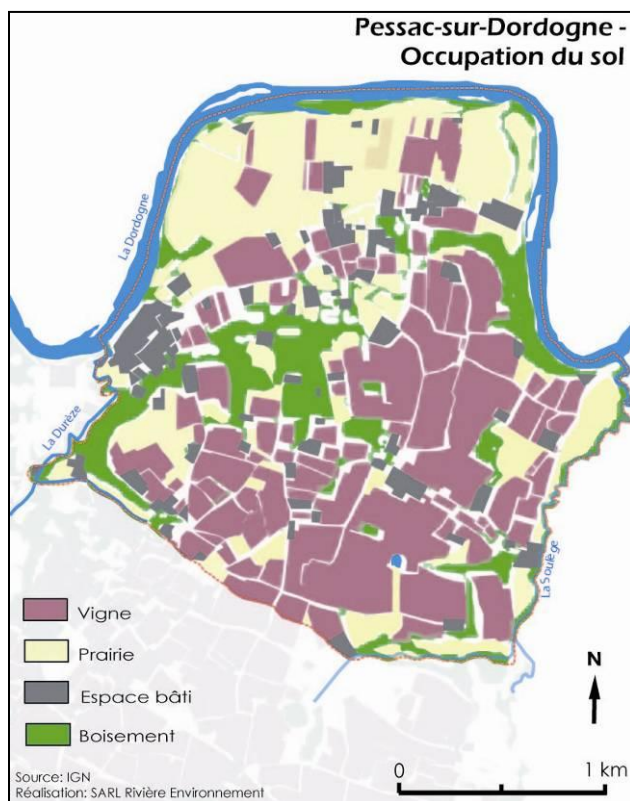
Les cours d'eau présentés ci-dessus ont un tracé relativement sinueux sur la commune. Leur lit a un profil en « U » peu encaissé d'une largeur de 3 à 4 m en moyenne. La Soulège s'élargit au niveau de la confluence avec la Dordogne. Ils semblent soumis au marnage à la confluence avec la Dordogne. La hauteur d'eau moyenne varie de 10 à 50 cm en moyenne en « eau normale ».

La Durèze et la Soulège sont gérés par le syndicat intercommunal d'aménagement des eaux des bassins versants de la Soulège et de la Durèze. Il a seulement la compétence hydraulique et n'intervient donc pas en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement.

Concernant l'hydrogéologie sur la commune, il faut rappeler que sous le calcaire à astéries de l'Entre-Deux-Mers se développe un réseau karstique caractérisé par des écoulements souterrains sensibles aux pollutions par ruissellement puis infiltration.

Caractérisation des milieux naturels et agricoles

1. CARACTERISATION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES



La commune s'étend sur 778 ha (7,78 km²).

Le territoire communal est un territoire rural où l'on note la présence d'un petit noyau urbain à l'extrémité nord-ouest du territoire riverain de la Dordogne, au centre du territoire et de plusieurs petits hameaux répartis de manière relativement uniforme sur l'ensemble du territoire.

Une petite partie du patrimoine bâti de la commune présente un intérêt architectural remarquable d'autant plus intéressants qu'il se situe dans un environnement bien préservé : paysage attractif pour le promeneur. L'espace n'est pas ou peu mité par des constructions anarchiques et présente un potentiel important pour développer un tourisme vert de découverte de ces milieux.

Les paysages et les milieux semi-naturels sont intrinsèquement liés aux actions humaines qui les ont créés et les entretiennent ou au contraire y exercent une pression. L'agriculture représentait en 2000 58% de la superficie communale pour 452ha. Cette ruralité se caractérise en terme paysager par quatre entités distinctes :

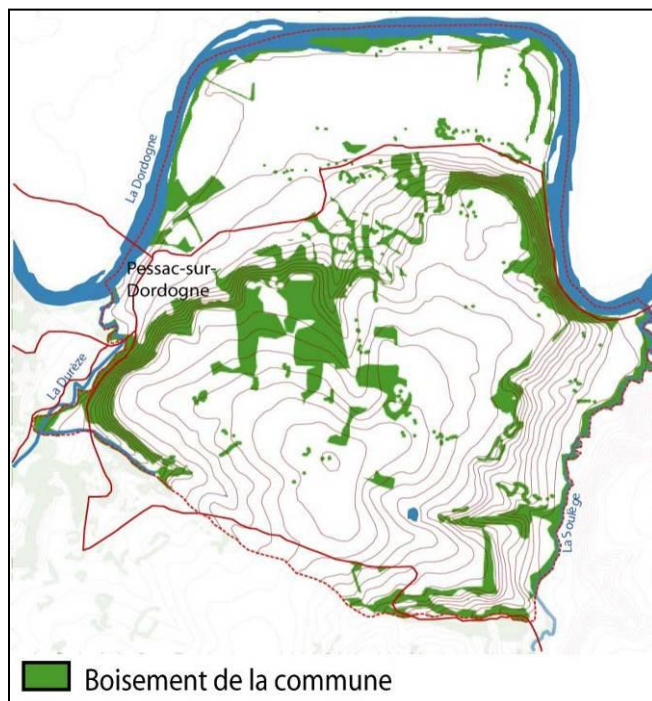
- Le plateau calcaire viticole
- La plaine alluviale de la Dordogne
- Les vallées secondaires cultivées
- Les coteaux boisés

Le plateau calcaire est largement dominé par la viticulture qui représentait 212 ha selon les données AGRESTE de 2000, soit 47 % de la superficie communale à cette date. Ce paysage "mono-spécifique" constitue une véritable unité visuelle, celle d'un aplat régulier, strié, rythmé et texturé sur lequel viennent se poser les hameaux. Dans la plaine alluviale, on assiste à un changement de paysage du fait d'une nouvelle occupation du sol. Le paysage viticole s'estompe progressivement pour laisser place aux cultures diversifiées tels que la culture de blé, maïs, et quelques plantations de vigne. Ce paysage devient très (trop) ouvert du fait de la rareté, voir de l'inexistence des espaces bocagers et de la ripisylve des cours d'eau qui les traversent, ainsi que des boisements.

Les vallées secondaires de la Durèze et de la Souège ont été mises en valeur sur le plan agricole, provoquant un contraste avec les zones de coteaux restées boisées. Les parcelles restent cependant de taille modeste, il n'y a pas de grandes cultures intensives. On retrouve donc ainsi un paysage agricole diversifié dès que la vallée s'élargie suffisamment et que les sols deviennent favorables. Toutefois, le paysage apparaît plus agréable grâce à la présence de prairie et de ripisylve le long des cours d'eau. Ces vallées renferment donc un système polyculturel qui façonne le territoire de manière agréable sur le plan visuel.

Une quatrième entité paysagère compose ce territoire. Ce sont les boisements des zones escarpées. Ce paysage est localisé sur le rebord escarpé du plateau calcaire créant une limite naturelle entre le plateau et la plaine alluviale de la Dordogne. Les versants abrupts des vallées secondaires abritent l'ensemble des boisements présents sur la commune.

2. LES ESPACES FORESTIERS ET LES BOISEMENTS



Pessac-sur-Dordogne, comme l'ensemble des communes voisines, se caractérise par un faible taux de boisement. Les espaces boisés représentent moins de 10% de la superficie du territoire communal.

La topographie de Pessac-sur-Dordogne permet de donner une logique à l'emplacement des boisements.

Ils sont presque totalement absents du plateau viticole. On les retrouve sur les vallées secondaires de la Durèze, de la Souège et de leurs petits affluents, ainsi que sur les rebords du plateau calcaire.

Ainsi, l'ensemble du versant en rive droite de la vallée de la Durèze est occupé par les boisements (versant plus raide et plus boisé qu'en rive gauche sur la commune de Juillac) qui se prolongent vers l'Est tout le long du rebord du plateau calcaire

escarpé.

Concernant la vallée de la Souège, c'est également la rive droite sur la commune de Saint-Avit-de-Soulège qui est la plus boisée. Les hauts de la vallée de l'affluent de la Souège où passe la RD 18 à proximité du château de Carbonneau font place au couvert forestier tandis que le fond de vallée est en prairie.

Le couvert forestier est également dense sur les bords de la Dordogne sur le secteur du lieu-dit « Macard », en bordure de la RD 130, ainsi que tout le long des berges de la rivière de l'est à l'ouest de la commune jusqu'au bourg. La ripisylve y est plus ou moins dense et s'étend sur une centaine de mètres de largeur sur les secteurs les plus boisés. Elle marque ainsi une zone tampon entre les parcelles agricoles de la plaine alluviale et le lit de la Dordogne.

D'autre part, une entité boisée se dégage au centre de la commune sur le secteur de « Labarthe ». Il s'agit de boisements linéaires de type haies bocagères qui communiquent avec les boisements plus denses du rebord escarpé du plateau calcaire (secteur du lieu-dit « Maupile » et du château de Monbreton).

Sur le reste de la commune, sont visibles des reliquats isolés de haies bocagères, ainsi que quelques petits bosquets constitués en grande majorité de chênes.

Les boisements des coteaux (vallées secondaires et versant du plateau calcaire) de Pessac-sur-Dordogne sont composés très majoritairement de chênes pédonculés (*Quercus robur*), espèce la plus commune sur le plateau de l'Entre-Deux-Mers.

Ces boisements sont complétés par d'autres espèces tels que le noisetier et le robinier.

Les petits bosquets encore présents sur le territoire agricole prennent, pour certains, la forme de friches arbustives composés pour l'essentiel de prunelliers (*Prunus Spinosa*) formant des habitats pour la faune à la végétation basse et très dense.

La ripisylve de la Dordogne se compose quant à elle d'espèces plus variées : chêne pédonculé, aulne glutineux, noisetier, frêne commun, peuplier, ... Certains sujets d'espèces invasives peuvent être également rencontrés, telles que l'érable négundo.

3. LES ESPACES OUVERTS CULTIVES

Les données retranscrites dans ce paragraphe sont issues du recensement agricole AGRESTE effectué en 2000, certains chiffres annoncés dans ce paragraphe ont donc pu évoluer depuis.



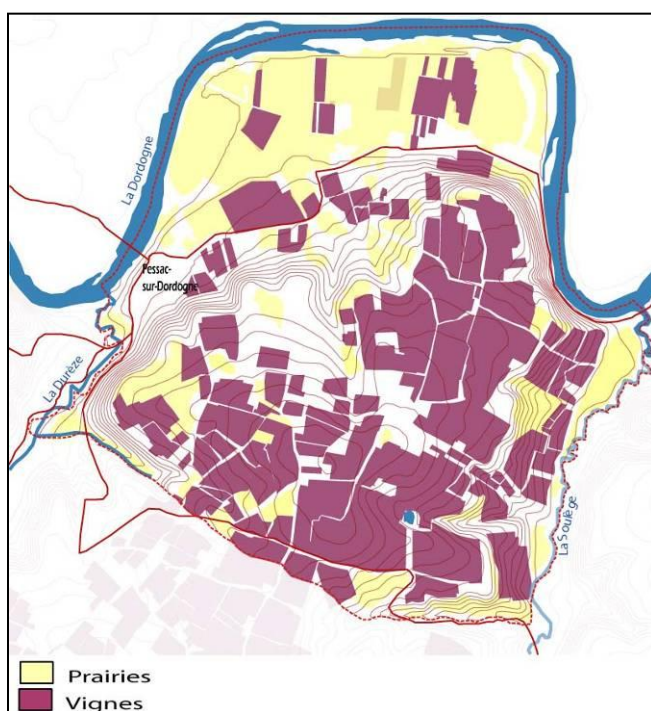
Prairie dans la vallée de la Soulège

Sur la commune, le paysage agricole est la norme. **Près de 60% du territoire est consacré à l'agriculture, ce qui correspond à la moyenne basse par rapport aux autres communes composant la communauté de communes.** L'espace ouvert cultivé est le milieu (semi-naturel) le plus représentatif de la commune, comme du secteur environnant largement dédié à la viticulture.

La surface agricole utilisée à Pessac-sur-Dordogne représente 452 ha pour 13 exploitations professionnelles recensées sur la commune.

Les parcelles agricoles sont majoritairement de petite taille et se caractérisent donc par leur grand nombre sur la commune. Seule la plaine alluviale de la Dordogne, en limite nord-ouest et nord-est de Pessac-sur-Dordogne, est occupée par quelques grandes parcelles de blé et de maïs.

La culture de la vigne représente la moitié de la superficie agricole utilisée avec 212 hectares soit 49% de la SAU.



Les terres labourables comprenant notamment les céréales, les cultures industrielles, fourrages, légumes frais et pomme de terre de plein champ et les jachères, représentaient en 2000, 144 ha dont 64 ha en céréale. La part des céréales sur la commune a fortement diminuée par rapport à l'année 1979 où elle représentait 116 ha soit un taux de variation de moins 45 % en 20 ans.

Si les terres du plateau calcaire sont largement plantées en vigne, la plaine alluviale de la Dordogne a vu se développer une agriculture plus diversifiée. La majorité des terres labourables de la commune y sont localisées. Dans les vallées secondaires de la Durèze et de la Soulège, les céréales et la vigne se partagent également l'occupation du sol sur des parcelles de taille modeste.

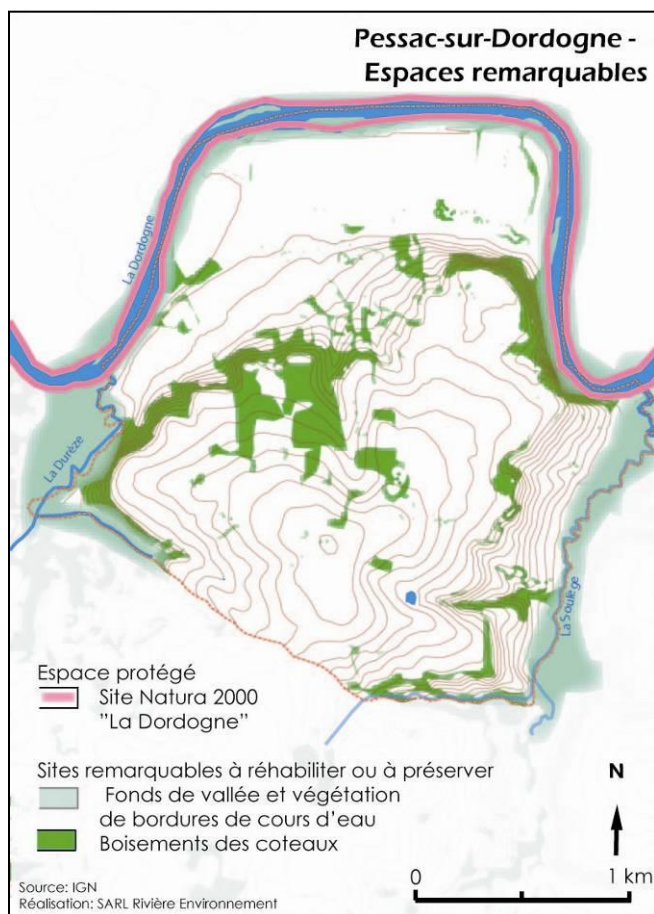
Les prairies d'élevage qui demeurent sur le territoire sont rares et dispersées, en corrélation avec la pratique de l'élevage

peu courante sur le territoire communal (le recensement Agreste de 2000 a comptabilisé 50 bovins et 6 équidés. La petite vallée de l'affluent de la Soulège en limite sud-est du territoire abrite une partie de ces prairies.

Les superficies toujours en herbe ne concernent plus que 35 ha, soit 7,75 % de la superficie agricole communale.

Les superficies en jachères (36 ha), quant à elles, sont restées stables par rapport aux précédents recensements de 1979 et 1988.

4. LES ESPACES NATURELS PROTEGES



Sur la commune de Pessac-sur-Dordogne, seule la Dordogne est protégée par un instrument juridique de protection. Cette protection s'inscrit dans le cadre de l'instauration du réseau Natura 2000 (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage).

La vallée de la Dordogne qui présente une importante diversité floristique et faunistique a été proposée en 2003 pour intégrer le réseau Natura 2000 en temps que site d'intérêt communautaire FR 7200660.

Ce cours d'eau est en effet considéré « *comme essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux* ». Il s'agit d'un habitat naturel offrant des exemples remarquables des caractéristiques propres aux régions atlantiques et abritant des espèces de faune et de flore sauvages rares et/ou menacées de disparition.



La rivière de la Dordogne, un site Natura 2000

La délimitation de la zone protégée couvre le lit mineur du cours d'eau, et comprend les eaux douces intérieures, les zones soumises à la marée, et les forêts caducifoliées.

En vertu de ce classement, l'article L. 414-4 du code de l'environnement soumet les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'approbation ou d'autorisation administrative, et dont la réalisation est susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 à une évaluation d'incidences au regard des objectifs de conservation du site. Cette dernière conditionne la réalisation du projet qui ne peut être autorisé s'il porte atteinte à l'état de conservation du site (des exceptions existent cependant).

Par ailleurs, les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à maintenir ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié leur délimitation (article L. 414-3-V du code de l'environnement). A ce titre, un document d'objectifs doit définir le cadre d'une bonne gestion du site et se traduire par la passation de contrats de gestion avec les titulaires de droits réels et personnels des terrains se trouvant sur le site. Actuellement, les réflexions sont en cours quant à l'élaboration de ce document d'objectifs (DOCOB).

La conservation d'un site Natura 2000 est donc théoriquement assurée à double titre : par une gestion active du site et par des mesures de prévention.

Les espèces remarquables présentes sont :

- **invertébrés** : l'agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) et la cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) ;
- **mammifères** : la loutre (*Lutra lutra*) ;
- **plantes** : l'angélique à fruits variables (*Angelica heterocarpa*) ;
- **poissons** : l'alose feinte (*Alosa fallax*), la bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*), le chabot (*Cottus gobio*), l'esturgeon (*Acipenser sturio*), la grande alose (*Alosa alosa*), la lamproie de planer (*Lampetra planeri*), la lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*), la lamproie marine (*Petromyzon marinus*), le saumon atlantique (*Salmo salar*), le toxostome (*Chondrostoma toxostoma*).

La Dordogne est un site essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. La rivière est classée « axe bleu » dans le cadre du SDAGE Adour Garonne. Des démarches ont été engagées pour la restauration des milieux piscicoles. Une réflexion est engagée en vue de permettre à l'anguille de rejoindre ses habitats en favorisant les connexions de la Dordogne avec ses affluents.

Bien qu'ils ne fassent l'objet d'aucune protection réglementaire, d'autres espaces naturels ou semi-naturels de la commune méritent une attention particulière.

5. LES AUTRES ESPACES NATURELS REMARQUABLES



Soulège prise depuis le moulin de la Couronne

Le territoire communal n'est pas concerné par un inventaire ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique).

Cependant, certains secteurs du territoire abritent une richesse écologique intéressante.

Mis à part le cours d'eau de la Durèze et de la Soulège que nous étudierons plus en détail dans la suite de l'exposé (paragraphe 2.6.1), les vallées de ces ruisseaux ainsi que celles de leurs affluents présentent un intérêt écologique et patrimonial fort qu'il convient de préserver et d'entretenir.

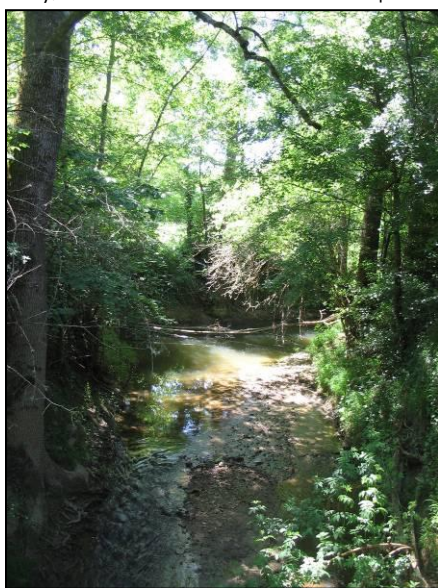
En effet, ces vallées présentent des corridors écologiques nécessaires à la circulation et au développement des espèces animales (oiseaux, mammifères, batraciens, reptiles,...) et végétales grâce aux connexions qu'elles représentent dans le paysage agricole par la ripisylve des cours d'eau, les boisements des coteaux, les boisements linéaires bocagers ou encore les prairies qu'elles abritent.

Elles permettent un maintien des liaisons entre les différents habitats naturels présents sur la commune et plus globalement à l'échelle du territoire de l'Entre Deux Mers, ce qui permet de maintenir une certaine biodiversité.

L'isolement des milieux naturels les uns par rapport aux autres est en effet une forte cause de régression de la biodiversité qu'il s'agisse d'espèces courantes ou d'espèces rares.

Ainsi, il faut veiller à conserver un équilibre concernant la diversité d'occupation du sol qui caractérise actuellement ces vallées sur la commune ainsi que sur les communes environnantes (élevage extensif en prairie, haies bocagères, boisements, ripisylve en bordure de cours d'eau, quelques cultures).

La vallée de la Soulège et la vallée de son affluent en rive gauche qui débute au niveau du château Carbonneau, par l'importance du linéaire qu'elles forment sur la commune (environ 3 km), mérite une attention toute particulière.



La Durèze non loin de la RD 130

Sans être des milieux remarquables, toutes les zones boisées de la commune sont intéressantes sur le plan écologique car elles apportent de la diversité dans le milieu agricole et abritent de ce fait une faune particulière qui ne trouverait pas d'habitat naturel favorable sur le plateau viticole en dehors de ces îlots de boisements.

En outre, ces boisements jouent un rôle important en matière de maintien des sols, d'épuration et de rétention de l'eau.

Le maintien de la qualité de ces milieux n'empêche pas les activités humaines comme l'agriculture, l'élevage, la chasse... Toutefois il convient d'attirer l'attention sur les méthodes de mise en valeur, afin de respecter l'intégrité du milieu et le préserver. Il convient de prendre les mesures nécessaires afin de préserver ces espaces de l'urbanisation et de s'assurer de comportement éco-citoyen notamment en matière de traitements d'eaux usées, des déchets, ...

6. LA QUALITE DU MILIEU EN TERMES DE FAUNE ET DE FLORE

Qualité du milieu aquatique du réseau hydrographique

Le linéaire de berge de la Dordogne concerné par la commune est relativement important. Comme nous l'avons signalé, **la Dordogne** est un site essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. C'est l'une des rivières de France les plus préservées des aménagements humains et de la pollution, d'où sa richesse écologique, notamment en terme piscicole.

Tous les poissons migrateurs amphibiotes qui remontent le cours de la Dordogne se rencontrent au niveau de Pessac-sur-Dordogne. Ces espèces d'un grand intérêt patrimonial sont : le saumon atlantique, la grande alose, l'aloise feinte, la truite de mer, la lamproie marine et l'anguille et l'esturgeon.



La Soulège: atterrissement près du Moulin de la Couronne

Le peuplement piscicole de cette rivière sur le secteur communal est complété par des espèces remarquables au sens de l'arrêté ministériel du 08/12/1988 et la directive habitats 92/43/CEE holobiotiques caractéristiques de seconde catégorie piscicole: le brochet, la vandoise, la lamproie de planer.

Le gardon, le barbeau, le silure, l'ablette, le sandre, la perche, le poisson chat ou encore le chevesne sont également des espèces représentées.

Du fait de son grand intérêt écologique et malgré le fait que les eaux de la Dordogne soient jugées globalement de bonne qualité sur le secteur, le schéma départemental de vocation piscicole (SDVP) de Gironde classe la Dordogne en 1ère urgence pour la résorption des

pollutions industrielles et des intrants minéraux et phytosanitaires.

Aussi, le SDAGE du Bassin Adour-Garonne, a identifié la Dordogne comme axe prioritaire du bassin pour la restauration des grands migrateurs : les "axes bleus". Les axes bleus sont les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour-Garonne.

Les berges de la Dordogne gardent un caractère plutôt naturel sur la commune en dehors du bourg, malgré l'artificialisation créée par la route longeant la rive (RD 130 à l'est et voie communale au nord desservant les lieux-dits « *la Bernède, la Croix et le Sablat* »).

Elles présentent la particularité de comporter des secteurs de falaises sur lesquelles vient buter la Dordogne dont le lit est habituellement peu encaissé. Le tracé de la Dordogne est sinueux et un îlot est visible au nord-est de la commune à l'endroit où la RD 130 bifurque vers l'ouest avant de rejoindre le lieu-dit « *Ribebon* ». Sur le plan écologique, les îlots de ce type sont très intéressants puisqu'ils constituent des zones de refuge pour l'avifaune (îles non accessibles depuis la berge) et créés parfois des zones propices à la fraie d'espèces piscicoles notamment des espèces migratrices telles que les lamproies marines et les aloses.

Concernant les ruisseaux drainant la commune, la Soulège et la Durèze présentent une certaine similitude.

Etat général des cours d'eau

La morphologie de la **Durèze** et de la **Soulège** est très semblable.

Le linéaire de ces deux affluents de la Dordogne est relativement sinueux. Le lit mineur en forme de U est encaissé de 1 m à 1,50 m et présente une largeur de quelques mètres. La hauteur d'eau varie selon les endroits de 10 à 50 cm à la fin du printemps.

Le lit mineur, non recalibré par des pratiques agricoles intensives présente des seuils formés par le racinaire des arbres de la ripisylve. Le site de l'ancien moulin de la Couronne sur la Soulège présente un atterrissement de taille importante.

Concernant l'état des berges, les différentes strates sont bien représentées, depuis la strate herbacée (carex,...) jusqu'à la strate arborée en passant par la strate arbustive (aubépines, cornouillers, noisetiers,...)

La ripisylve présente une diversité d'espèces et d'âges intéressante : ormes champêtres, aulnes, saules, peupliers noirs, frênes, érables, chênes,... Les individus sont en bon état, vigoureux et d'âges différents. Son épaisseur est plus faible sur Pessac-sur-Dordogne que sur les berges en amont, puisqu'elle subit des pressions plus importantes mais dans un contexte agricole qui reste extensif.

Malgré le bon état général de ces cours d'eau, on peut regretter des étiages très sévères qui limitent les potentialités d'accueil et de développement de la faune piscicole et plus généralement de la faune aquatique.

Peuplement piscicole

L'état des ruisseaux Soulège et Durèze présentés ici ne se limite pas aux frontières communales de Pessac-sur-Dordogne. Il semble en effet plus judicieux de présenter l'état de l'ensemble du linéaire de ces cours d'eau afin de mieux intégrer les enjeux de préservation du milieu écologique qu'ils représentent :

Ces deux cours d'eau et leurs affluents présentent la particularité d'être classés en 1^{ère} catégorie piscicole (sauf les 150 derniers mètres aval pour la Soulège), ce qui signifie en théorie que leur peuplement piscicole est dominé par les salmonidés. Il s'agit de cours d'eau réservés sur lesquels les entreprises hydroélectriques nouvelles sont interdites.

Selon la fédération de pêche de la Gironde, ces cours d'eau seraient fréquentés principalement par les espèces suivantes : anguilles, goujons, gardons et truites, ce qui laisse présager d'une bonne qualité des cours d'eau, ces espèces étant sensibles aux diverses pollutions (hormis le gardon, plus résistant).

Cependant, les seuls salmonidés (truites farios et truites arc-en-ciel essentiellement) présents sur ces ruisseaux sont issus de lâchers réalisés par la société de pêche gestionnaire en début de saison avant l'étiage. Les problèmes de sécheresse rencontrés sur ces cours d'eau depuis quelques années dès la fin du printemps seraient à l'origine de la disparition de la souche sauvage de truites locales. Par ailleurs, il semble que les zones favorables à la fraie des truites soient très rares sur ces cours d'eau.

En effet, de l'avis de l'AAPPMA¹ gestionnaire des deux cours d'eau (« Les pêcheurs de la Durèze et de la Soulège »), il existait une reproduction naturelle de truites sur ces affluents de la Dordogne dans un passé pas très lointain.

Le peuplement piscicole est peu diversifié mais présente tout de même une espèce qualifiée de « remarquable » par le SDVP : il s'agit de l'anguille européenne (Nom scientifique : *Anguilla anguilla*). Migrateur amphihalin, l'anguille est aujourd'hui considérée comme une espèce en danger. Cette espèce est mise en danger par la surpêche, par des difficultés de migrations (barrage,...) qui entravent leur fonction de reproduction, et aussi par les pollutions des cours d'eau et par la destruction de ses habitats (zones humides notamment). La présence de l'anguille européenne dans ce cours d'eau est donc un indicateur privilégié de la qualité biologique et physique de celui-ci. Le fait que cette espèce est été recensée sur la Gamage, permet d'avancer que la Gamage dispose d'un potentiel biologique et hydrographique à préserver et à améliorer.

Les potentialités halieutiques de ces cours d'eau, bien qu'intéressantes, sont cependant limitées par un manque d'eau récurrent en période sèche qui augmente la température de l'eau, fait diminuer le taux d'oxygène dissous dans l'eau et accroît les taux de pollution par les nitrates et les rejets domestiques. Ainsi, le potentiel halieutique de ces deux affluents de la Dordogne est jugé moyen par le Schéma Départemental de Vocation Piscicole de la Gironde (SDVP). La Durèze et la Soulège entrent donc dans la catégorie « 1^{ère} urgence » du SDVP en terme d'amélioration du milieu aquatique.

La nature du sol du plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers, associés aux prélèvements agricoles, au défrichage passé des milieux boisés au profit de la viticulture essentiellement et l'érosion des sols sur le bassin versant, expliquent en grande partie ces étiages sévères, à quoi s'ajoute ces dernières années une baisse de la pluviométrie.

Le peuplement piscicole des affluents de la Soulège et de la Durèze semble très limité du fait de la très faible lame d'eau de ces ruisseaux.

Enfin, il faut rappeler que les vallées formées par ces cours d'eau présentent un intérêt majeur d'un point de vue écologique et paysager. Les vallées sont des micro territoires riches et bien préservés où les paysages résultent d'une adaptation des activités humaines aux caractéristiques physiques et dynamiques du milieu.

¹ Association Agréée de Pêche et Protection du milieu Aquatique

Qualité du milieu terrestre

Sur un plan global, en termes de biodiversité, le milieu souffre de la trop grande part prise par la vigne sur le territoire et de la faible place faite aux espaces boisés, ainsi que de l'absence quasi-totale de haies entre les parcelles à l'exception des vallées encaissées et de la partie centrale de la commune (secteur de « Labarte »). Cependant, sur la commune de Pessac-sur-Dordogne, ces éléments du paysage présentent l'avantage, comme nous l'avons déjà signalé, d'être reliés entre eux et de créer ainsi des corridors écologiques favorables à la faune.

Par ailleurs, les berges des cours d'eau relativement bien préservées hébergent et nourrissent une faune spécifique des milieux humides :

- des batraciens et des reptiles dont la grenouille verte, la grenouille rousse, le crapaud commun, la couleuvre...
- des oiseaux comme la mésange nonette, la poule d'eau...
- des mammifères comme le rat musqué...

De plus, les vallées qui conservent un environnement de qualité présentent le plus fort potentiel du territoire en matière d'habitat pour la faune grâce à la diversité des paysages associant boisements, haies bocagères, arbres isolés, prairies de fauche et friches agricoles dont certaines évoluent vers la friche arbustive composée essentiellement de prunelliers formant de petits bosquets très denses. Cette diversité de milieux sur un même secteur est très favorable au développement de la faune qui y trouve nourriture, abris et lieu de reproduction qu'il s'agisse d'oiseaux (passereaux, turdidés, colombidés, rapaces, gallinacés) ou de petits mammifères (mustélidés, lagomorphes, sciuridés,...).

La composition floristique présente, sur l'ensemble du parcellaire de la commune, un intérêt réduit. Les secteurs les plus intéressants se localisent sur les vallées secondaires, là où sont encore présentes les prairies de fauche. Ces dernières se caractérisent par des conditions d'humidité diverses. Une flore mésophile y est généralement dominante et se compose principalement de graminées comme des agrostides, des Pâturins, des Bromes, des Fétuques et des papilionacés tels les lotiers corniculés, des Trèfles et des Gesses. Les zones les plus humides accueillent le Bouton d'Or, des Jons et des Laïches.

Au vu du faible taux de boisement de la commune, le territoire n'offre pas un habitat très favorable aux grands mammifères. On rencontre cependant le chevreuil en densité moyenne, la présence du sanglier étant, semble-t-il, beaucoup plus occasionnelle.

En dehors des vallées secondaires, les surfaces en herbe dédiées à l'élevage et au fourrage, riches en termes de biodiversité et généralement associées à des réseaux de haies bocagères délimitant les parcelles sont pratiquement inexistantes sur les secteurs cultivés qu'il s'agisse de la plaine alluviale ou du plateau viticole en dehors des vallées. Sur ce secteur, le milieu est relativement pauvre en termes de capacité d'accueil et de développement de la faune qu'il s'agisse d'oiseaux, de mammifères ou d'insectes.

Cependant, l'absence d'agriculture intensive céréalière sur le territoire de la commune et la pratique généralisée consistant à laisser des bandes enherbées entre les pieds de vigne a permis de conserver un certain type de faune commune associé aux milieux agricoles ouverts.

On rencontre ainsi la grive musicienne, le merle noir, le geai des chênes, la pie bavarde, ainsi que de nombreuses espèces de passereaux tels que rouge-gorge, mésange charbonnière, chardonneret,... qui viennent se nourrir dans la vigne pour les espèces les plus représentées lors des sorties de terrain.

Le développement de graminées dans la vigne profite également aux insectes et à la petite faune terrestre des campagnes telle que les petits rongeurs, reptiles et espèces gibiers comme le lièvre variable et offre également un biotope favorable à la faune du sol qui se développe dans l'humus.

On rencontre également des espèces communes tels que le lapin de garenne, le renard, le milan noir ou la buse variable. Les espèces gibiers profitent d'un maillage de réserves de chasse et de faune sauvage relativement dense sur la commune et les communes environnantes.

Il faut espérer que la pratique de l'enherbement de la vigne se pérennise et que les traitements phytosanitaires diminuent afin de développer la biodiversité du milieu agricole et d'accroître la qualité de l'habitat naturel pour de nombreuses espèces, en plus d'agir favorablement contre l'érosion du sol.

La ressource en eau

Le Syndicat de Pessac-sur-Dordogne a chargé la société Sogedo de l'exploitation du service public de la distribution d'eau potable et du traitement des eaux usées. La Sogedo est responsable du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service, tandis que le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

1. LES CAPTAGES ET LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

La commune est membre du Syndicat intercommunal des eaux de Gensac-Pessac dont la société d'affermage est la SOGEDO (société de gérance et de distribution d'eau).

L'eau distribuée sur l'ensemble du syndicat provient d'un forage profond fonctionnant en alternance et captant la nappe éocène à 328 mètres de profondeur). L'eau subit une déferrisation suivi d'une désinfection à l'eau de javel. L'ensemble des forages du syndicat est protégé par un périmètre de protection.

Selon les données de la DDASS (données datant de 2005), la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine du syndicat des eaux de Pessac sur Dordogne est qualifiée de très bonne. On note :

- l'absence de contamination bactériologique,
- l'absence de trace de pesticides,
- un taux de nitrates très faible inférieur à 5 mg/l,
- une dureté moyenne de l'eau de 17° F, ce qui correspond à une eau peu calcaire.
- une teneur en aluminium très inférieure à la norme
- un taux moyen de fluor de 1,05 milligrammes/litre qui suffit à assurer la prévention des caries dentaires.

Ces conclusions sanitaires permettent d'affirmer que l'eau distribuée est conforme aux limites réglementaires pour les substances physico-chimiques et de très bonne qualité bactériologique.

2. TRAITEMENT DES EAUX USEES

Actuellement le réseau d'assainissement peut être qualifié de réseau unitaire puisqu'ils drainent dans les mêmes réseaux les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, contribuant à la pollution de la Dordogne.

Assainissement collectif

La commune de Pessac-sur-Dordogne a réalisé son schéma directeur d'assainissement. Il prévoit la mise place de l'assainissement collectif pour le moment uniquement dans le bourg.

Afin de se doter d'un système collectif performant, les communes de Pessac et Gensac réfléchissent à l'éventualité d'un raccordement à la station de lagunage de Gensac, qui serait alors gérée par le syndicat intercommunal des eaux de Gensac-Pessac.

En effet, l'une des possibilités, toujours en discussion, serait de raccorder Pessac-sur-Dordogne aux lagunes de Gensac, puis de canaliser les rejets de la station directement jusqu'à la rivière Dordogne. Cette option serait possible à condition que la station de Gensac, mise en service depuis 1986, soit remise en état de bon fonctionnement (meilleure épuration des eaux). La nouvelle station qui serait mise en place avec Gensac devrait voir le jour courant 2008-2009.

Le reste de la commune dispose d'un équipement individuel encore peu évalué et contrôlé.

La modernisation du traitement des eaux usées améliorerait la qualité des rejets dans les cours d'eau, et contribuerait au renforcement de la valeur écologique des vallées.

Assainissement individuel

Selon le schéma directeur d'assainissement qui donne les résultats des contrôles des équipements d'assainissement autonomes existants, peu d'habitations étaient en conformité avec la réglementation. Bon nombre de ces installations individuelles présentaient des défauts d'étanchéité.

Une carte d'analyse de l'habitat et de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel définit les dispositifs d'épuration et de dispersion. Plusieurs types de contraintes ont été répertoriés sur le territoire. La commune a confié à la SOGEDO la mise en place du service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour contrôler la conformité des installations d'assainissement autonomes existantes et faire réaliser les travaux nécessaires, ainsi que la conception et l'implantation des installations nouvelles à créer. En plus de ces missions techniques le SPANC aura une mission de communication et de sensibilisation des habitants.

3. LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Actuellement il n'existe pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales sur la commune. Dans le bourg, les eaux pluviales sont canalisées par des caniveaux avant d'être évacuées dans la Dordogne. Des coteaux, plusieurs fossés drainent les eaux pluviales les acheminant vers les plus proches cours d'eau. Le flux des eaux liées à l'imperméabilisation des sols va en augmentant, puisque de nouvelles habitations s'y sont raccordées.

Concernant la qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel, ces eaux entraînent avec elles les pollutions issues de l'agriculture (nitrates, pesticides,...), ainsi que des matières en suspension entraînées par le lessivage des sols et dans une moindre mesure les pollutions liées aux hydrocarbures déposés par les véhicules.

C'est pourquoi, en l'absence de système de traitement des eaux pluviales, il convient de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol pour limiter les rejets directs dans le milieu naturel et donc les pollutions acheminées par les eaux pluviales.

La salubrité et la santé publique

1. LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

Les pollutions rencontrées sur le territoire de Pessac-sur-Dordogne sont en majorité des pollutions diffuses dans les cours d'eau. Elles proviennent de 3 sources principales : les intrants agricoles, les effluents vinicoles et les systèmes d'assainissement individuels défectueux.

La pollution de l'air

L'air respiré sur la commune est de bonne qualité. En effet, aucune zone industrielle ou entreprise polluante par des rejets notables dans l'atmosphère n'est présente sur le secteur.

Par ailleurs, le vent est un élément dispersant de toute éventuelle émission polluante sur ce secteur caractérisé par un paysage agricole ouvert.

Aussi, on peut porter une attention sur la pollution atmosphérique par les pesticides du fait du contexte agricole de Pessac-sur-Dordogne. Même si aujourd'hui il n'existe aucune norme en termes de concentration des pesticides dans l'atmosphère, les services de l'état (dont l'Institut de veille sanitaire) chargés de surveiller l'état de santé de la population, a mené quelques travaux sur le sujet. Rauzan a été le site témoin d'une campagne de mesures des produits phytosanitaires dans l'air ambiant en 2004 par AIRAQ.

Celle-ci a fait apparaître la présence dans l'air d'un mélange de produits phytosanitaires dont les concentrations sont extrêmement dispersées et dont les teneurs varient du seuil de détection à plusieurs centaines de nano grammes par m³ d'air (ng/m³). Les substances actives détectées en plus grande quantité sont le folpel et le chlorpyrifos éthyl qui sont respectivement un fongicide et un insecticide employés dans les traitements agricoles.

Il est ressorti de l'étude que les produits phytosanitaires se retrouvent d'autant plus facilement dans l'air que les traitements agricoles à proximité sont importants.

L'absence de réglementation et de valeur de référence pour les teneurs dans l'air de ce type de produits rend toute conclusion en termes d'impact sur l'environnement et la santé humaine particulièrement hasardeuse.

La pollution de l'eau

Nous avons vu précédemment que l'eau potable distribuée sur la commune est d'excellente qualité. Cependant, les nappes phréatiques du secteur présentent des traces de produits phytosanitaires, liées aux pratiques agricoles, qui s'infiltrant dans les sols.

En ce qui concerne les eaux superficielles, les informations présentées ci-dessous sont extraites des données publiées par l'établissement public territorial du bassin Dordogne EPIDOR.

Si l'eau de la **Durèze** est globalement jugée de bonne qualité (source : schéma départemental de vocation piscicole de la Gironde (SDVP)), il faut noter cependant la présence de sources de pollution du milieu aquatique que sont notamment les stations d'épuration de Gensac et de Pellegrue en amont.

En ce qui concerne la station de Gensac, le débit journalier moyen par temps sec des eaux rejetées dans la Durèze équivaut à 105 m³. Les eaux restituées sont jugées de mauvaise qualité par EPIDOR.

L'impact des pressions domestiques semble demeurer faible malgré la mauvaise qualité des rejets des stations d'épuration précitées. La densité de pollution est moyenne au vu de la population sur le bassin versant de ce cours d'eau (50 équivalents habitants/km²).

La part d'assainissement autonome reste importante sur les bassins versants des deux cours d'eau et leur efficacité de traitement est à améliorer.

La plupart des pressions industrielles sur la Durèze et la Soulège sont liées aux activités vini-viticoles. Les pressions agricoles sont donc plus importantes en période de vendange, mais les rejets connus des établissements industriels viticoles situés sur le bassin versant de la Durèze sont jugés de bonne qualité.

Comme pour de nombreux cours d'eau de l'Entre-Deux-Mers, la Durèze a été classé "à surveiller" pendant la durée du contrat de rivière Dordogne².

Il faut noter que les prélèvements pour irrigation sont très faibles sur la Durèze, ce qui n'empêche pas pour autant des étiages importants.

Les mesures de qualité des eaux effectuées montrent globalement une bonne qualité des eaux. Le flux de pollution drainé par la Durèze est considéré comme faible.

²Données issues d'EPIDOR

Pour sa part, la **Soulège** est considérée de qualité passable à l'aval, de qualité médiocre sur son linéaire médian et une pollution excessive est notée en amont (source : SDVP). Il s'agit essentiellement de pollution viticole et la Soulège est de ce fait classée dans la catégorie 1ère urgence en ce qui concerne la résorption de la pollution viticole (les cours d'eau sont classés en fonction de 3 niveaux d'urgence : 1ère urgence, 2^e urgence et secondaire). Cependant, les données étant relativement anciennes (1992), on peut présager d'une amélioration de la qualité des eaux grâce à la mise en place d'unités de traitement d'une partie des effluents vinicoles. L'objectif poursuivi dans le cadre de la directive cadre européenne (DCE) est d'obtenir une bonne qualité des eaux.

Les flux de pollution par les intrants agricoles et les matières en suspension sont accentués par le lessivage des sols en période pluvieuse puisque les eaux ne sont plus retenues sur la plaine cultivée du fait de l'arrachage passé des haies, du recalibrage des cours d'eau et de la destruction de leur ripisylve (cf. 2.6 qualité du milieu).

L'obligation, dans le cadre des aides PAC (Politique agricole commune), de laisser des bandes enherbées le long des cours d'eau sur une largeur minimum de 5 m ne s'applique pas aux exploitants produisant moins de 92 tonnes de céréales par an (soit l'équivalent de 12 à 13 ha de céréales), ce qui ne permet pas, pour le moment, de rendre cette pratique obligatoire. Les bandes enherbées permettent de limiter la pollution des cours d'eau en filtrant les eaux de ruissellement qui proviennent des cultures et de maintenir les berges en prévenant de ce fait leur érosion. Elles jouent aussi un rôle favorable à la biodiversité en créant un biotope favorable à l'ensemble de la petite faune de plaine (oiseaux, mammifères, reptiles, insectes).

La commune de Pessac-sur-Dordogne a commencé pour sa part à s'engager pour la résorption de ces pollutions par la mise en place de son Schéma directeur d'assainissement approuvé qui prévoit la mise en place d'un assainissement collectif dans le bourg. Le SPANC a été confié à la SOGEDO qui aura pour mission une partie technique (contrôle de conception, d'implantation, de réalisation, de fonctionnement) et une partie communication et sensibilisation. Pour résoudre globalement les problèmes de pollution des cours d'eau et des eaux souterraines, c'est l'ensemble du bassin versant de la Durèze qu'il convient de prendre en considération.

La pollution et la dégradation des sols

La commune de Pessac-sur-Dordogne n'est pas mentionnée sur la base de données BASOL du ministère de l'écologie et du développement durable qui recense les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics.

Aucune donnée ne permet d'affirmer que les installations classées de la commune engendrent une pollution des sols.

D'une manière générale sur la communauté de communes de Castillon-Pujols et au-delà sur tout le secteur viticole, une pollution diffuse des sols et des eaux souterraines est constatée, consécutive des traitements agricoles phytosanitaires, de la vigne en particulier.

Sur les coteaux calcaires de Pessac-sur-Dordogne comme sur l'ensemble du plateau calcaire vallonné de l'Entre-Deux-Mers, des problèmes de ruissellement des eaux sont notés. Ils découpent les sols et entraînent une grande quantité de limons vers les ruisseaux qui drainent le bassin versant. Ce ruissellement s'explique en partie par la nature du sol mais également par le défrichage passé du plateau calcaire au profit des plantations de vignes. Le ruissellement, entraîné par la mise à nu des sols, accroît à son tour l'érosion des sols.

Le faible taux de boisement du territoire et l'absence de haies bocagères à l'exception des secteurs dans les vallées ne permettent pas de retenir les eaux qui entraînent un transport des matières limoneuses vers l'aval.

Cependant, la pratique d'enherbement des rangs de vigne qui s'est généralisée ces dernières années permet de limiter l'érosion là où auparavant les sols n'étaient pas retenus sur les versants. Lorsque l'on sait que la vigne couvre environ 50% de la SAU communale, cette pratique n'est pas négligeable en termes d'effet sur le ruissellement et le maintien des sols.

La ressource en eau potable, venant du forage au lieu-dit "le fosse du Pin" qui alimente le syndicat de Pessac sur Dordogne, est conforme aux normes fixées par la réglementation. Même s'il est délimité par un périmètre de protection par arrêté préfectoral, ce périmètre n'est utile qu'en cas de pollution accidentelle. Il est peu efficace contre la pollution diffuse issue des activités agricoles qui s'étend notamment en fonction du relief et de la nature du sol sur le bassin versant.

C'est pourquoi, il serait souhaitable, dans l'environnement proche des captages d'eau, d'empêcher les pratiques à risque pour la qualité des eaux souterraines ainsi que l'imperméabilisation des sols. Aussi, le porté à connaissance de l'Etat conseille à la collectivité de s'assurer de la possibilité d'une alimentation de substitution pour des raisons de sécurité sanitaire.

Les déchets

Comme sur toute la communauté de commune, la collecte est organisée sous la responsabilité du syndicat mixte intercommunal de collecte et de tri des ordures ménagères (SMITCOM). Les déchets sont entreposés au centre de tri d'Illats. La collecte sélective existe depuis 2001. La seule déchetterie du territoire de la CDC se situe à Saint Magne de Castillon.

Les boues résiduelles de l'actuelle station d'épuration communale font l'objet d'une valorisation. Elles sont utilisées pour la fabrication de matières fertilisantes ou de support de cultures de type composte.

Le bruit

Par son caractère rural, Pessac-sur-Dordogne ne semble pas concernée par des nuisances sonores significatives.

2. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques naturels

La commune de Pessac-sur-Dordogne est exposée au risque inondation. La commune est donc concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Dordogne entre Castillon et Sainte Foy, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} décembre 2000 et révisé en 2005. Par application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, le PPRI approuvé vaut servitudes d'utilité publique. A ce titre, le PLU doit respecter le règlement du PPRI.

La zone rouge marque le périmètre d'extension de la crue de la Dordogne qui est absolument à préserver et qui est de ce fait inconstructible (hormis quelques exceptions). Sur ce secteur délimité au sud par la RD 130 à l'est de « Blanchou » et par le lieu-dit « Vidasse » entre « Blanchou » et le bourg, le risque de crue dépasse la côte des 1 m.

Il s'agit de la plaine alluviale agricole de la Dordogne qui se prolonge grossièrement jusqu'au rebord du plateau de l'Entre-Deux-Mers, ce qui limite les enjeux en terme de sécurité humaine et de biens. Des hameaux isolés se situent cependant dans la zone d'inondation.



Portion de la RD 130 soumise au risque éboulement de falaise

Certains secteurs des fonds de vallées de la Durèze et de la Souège sont également répertoriés en zone rouge et sont donc de ce fait inconstructibles.

Le bourg de Pessac qui surplombe la Dordogne est protégé des crues.

Un petit secteur entourant le bourg est classé en zone bleue (entre l'ouest du bourg et « Vidasse »). Il s'agit de la zone urbaine, constructible suivant certaines conditions préventives, où la hauteur d'eau de la crue centennale est inférieure à 1 m.

La commune de Pessac-sur-Dordogne est classée dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque naturel majeur « éboulement de falaise ».

Ce risque ne présente pas d'enjeu humain fort car il est localisé dans des zones non habitées. Par contre, localisé au-dessus de la route D 130, un éboulement de falaise pourrait venir bloquer cette route momentanément et représenter un danger pour les usagers de cette voie.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention de ce risque sur Pessac-sur-Dordogne, cependant ce risque étant connu, il devra être pris en compte pour tous projets intéressant les secteurs à risque, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Les risques technologiques (risques industriels, risques liés aux installations classées)

La commune de Pessac-sur-Dordogne est classée dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque technologique « rupture de barrage ». Il s'agit de barrages disposés sur la Dordogne. Une rupture progressive laisserait le temps de mettre en place les procédures d'alerte et de secours des populations. Une rupture partielle ou totale brusque (très rare) produirait une onde de submersion destructrice.

Par ailleurs, les informations apportées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS33) ont démontré qu'un certain nombre de secteurs de la commune présente un système de défense incendie insuffisant.

Certains secteurs ne sont pas défendus contre ce risque car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200m). Il s'agit des secteurs suivants : « Dizard » et « Laurançon ».

D'autres secteurs sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant : « Dizard », « Laurançon », et « Route neuve ».

Enfin, des secteurs sont défendus par des poteaux incendie de 65 mm de diamètre considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires: « La Corregie », « Blanchou », « Ribeton », « Macvard », « Palateau », « Moustelat », « Durège ».

Par ailleurs, trois bâtiments d'élevage sont recensés par la chambre d'agriculture. Situés aux lieux-dits « Château de Carbonneau », « La Soulège » et Le Bourg, ces élevages ne sont pas des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En effet, ils n'atteignent pas les seuils fixés par la législation en nombre de têtes de bétail. En revanche ils sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD), et à ce titre bénéficient d'un périmètre de protection de 50 m.

Ces élevages se voient appliquer le principe de réciprocité de l'article L 111.3 du code rural selon lequel la distance minimale que doit respecter un nouveau bâtiment agricole à implanter par rapport aux habitations existantes, s'applique également pour les nouvelles constructions de tiers qui viennent s'implanter à proximité d'une installation agricole.

Trois chais viticoles sur la commune sont répertoriés en tant qu'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ces installations sont contrôlées par la Direction départementale des services vétérinaires de la Gironde (DDSV). Ce sont des ICPE soumises à déclaration (production comprise entre 500 hl et 2000 hl par an).

Il faut savoir que tous les effluents d'origine agricole produisent directement ou indirectement des nuisances. La production d'effluents vinicoles est due essentiellement à l'utilisation de l'eau dans les chais. Ces effluents correspondent aux eaux de lavage chargées d'éléments polluants d'origine organique issus de la vinification.

Si ces effluents sont rejetés sans traitement dans les cours d'eau, ils peuvent entraîner des effets néfastes sur le milieu et la faune aquatique, voir provoquer l'asphyxie du milieu. Des nuisances olfactives peuvent être occasionnées en cas de stagnation de ces effluents.

Si les chais, pris individuellement, produisent de petites quantités de vin, les opérations de vinification étant effectuées sur une courte période (septembre, octobre), une grande quantité d'effluents est produite dans un laps de temps réduit et peut avoir de forts impacts sur le milieu aquatique en cas de rejet direct.

En revanche, ces installations ne présentent pas d'enjeux en matière de vie humaine, ni de risque pour l'environnement du moment qu'elles sont équipées d'un dispositif efficace de traitement des effluents vinicoles avant rejet dans le milieu naturel (les chais produisant moins de 500 hl par an, non soumis à la législation ICPE peuvent procéder à l'épandage de leurs effluents dans les conditions strictement définies par le règlement sanitaire départemental et par le décret n°96-540 du 12 juin 1996 relatif aux déversements d'effluents d'exploitation agricole).

Autres risques assimilables aux risques technologiques, les lignes haute tension. Il convient de prendre en compte les servitudes relatives aux ouvrages électriques. La commune de Pessac-sur-Dordogne est concernée par la ligne d'énergie électrique à 1 circuit 63 kV « Saint Pey-Sainte Foy - Z - Auriolles » qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Afin d'assurer la sécurité des personnes, tout projet de construction à proximité de cette ligne électrique doit être transmis aux services d'EDF.

Synthèse des enjeux environnementaux

1. LES ENJEUX INHERENTS A LA PROTECTION DES MILIEUX ET DES PAYSAGES

Plusieurs enjeux sont liés à la préservation, voir à la restauration des milieux naturels ou semi naturels et des paysages.

En plus de participer à la préservation de la biodiversité au plan local, thème qui est dorénavant devenu une obligation morale envers les générations futures dans la perspective d'un développement durable des communes, il s'agit concrètement d'obtenir des résultats qui auront des répercussions positives pour la collectivité.

Un paysage agricole typique de l'Entre-deux mers

Un premier enjeu concerne la conservation des paysages « typiques » de l'Entre-deux-Mers caractérisés par leur variété et façonnés par une agriculture diversifiée (viticulture, élevage, céréales).

Sont associés un patrimoine bâti de grande valeur caractérisé par des bourgs et des hameaux anciens et un environnement vallonné et relativement préservé qui fait tout le charme du secteur. Le schéma des services collectifs des espaces naturels et ruraux d'Aquitaine caractérise, en tant que site et paysage d'intérêt régional, les paysages de vignobles, la vallée de la Dordogne, ainsi que l'Entre-Deux-Mers.

Caractère identitaire du territoire, le paysage est un patrimoine dont la prise en compte est facteur d'attractivité pour le cadre de vie et le développement d'un tourisme de nature et culturel.

L'harmonie actuelle entre patrimoine bâti et patrimoine naturel pourrait rapidement être remise en question du fait de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire. Il s'agit donc d'être particulièrement vigilant afin d'éviter le mitage du territoire en limitant les constructions nouvelles dans et à la périphérie du bourg et des hameaux existants avec une architecture qui s'insère parfaitement dans l'existant.

Le maintien (voir le renforcement) de la diversité paysagère de l'espace rural composé de vignes, de prairies, de haies, de bois et de bosquets, qui paraît être un fort point d'attrait touristique du secteur notamment vis-à-vis des touristes anglo-saxons (le tourisme britannique se développe) doit être assuré dans l'optique également d'assurer la conservation des milieux naturels ou semi-naturels qui servent d'habitat à la faune et vice-versa.

Rappelons que la loi « paysage » du 8 janvier 1993 oblige le document d'urbanisme à prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme énonce que le plan local d'urbanisme doit identifier et localiser les éléments de paysage naturel ou artificiel à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ;

Une biodiversité essentielle à préserver

Un enjeu important concerne la préservation des vallées de la Durèze et de la Soulège et de leurs affluents.

Ces vallées, encore relativement préservées, permettent de limiter le risque d'inondation et les ruissellements en aval en assurant une redistribution progressive à la rivière des précipitations qui arrosent leur bassin versant. Le maintien des boisements sur le bassin versant est de ce point de vue fondamental en particulier sur les zones de versant.

Ces vallées abritent également une faune et une flore diversifiée dont l'habitat doit être durablement préservé et entretenu si nécessaire. Ce sont les secteurs les plus intéressants de la commune sur le plan environnemental.

De plus, ces petits cours d'eau jouent (et doivent jouer encore plus dans la mesure du possible) un rôle important dans la structuration du paysage avec la présence de boisements plus ou moins linéaires sur leur rives.

Un enjeu important pour la commune est de valoriser et préserver la rive gauche de la Dordogne, ce qui s'inscrit dans le cadre du contrat de rivière Basse Dordogne et des préconisations affichées par le SDVP de la Gironde relative à la préservation et la restauration des zones humides de la Dordogne.

Le classement Natura 2000 de la Dordogne nécessite de prévenir les activités et les travaux qui pourraient avoir un impact négatif sur son bon état écologique (une attention particulière devra être portée aux espèces de faune et de flore sauvages ayant justifié son classement).

Ce classement Natura 2000 doit être considéré par la commune comme une possibilité de valoriser et de conserver son patrimoine naturel et non comme une contrainte. Cet outil de gestion des milieux naturels ou semi-naturels est un levier de mise en place d'une réelle politique de développement durable.

L'amélioration des connectivités écologiques et paysagères semble indispensable à la conservation et la restauration d'une biodiversité essentielle à la poursuite des objectifs de préservation et de valorisation des milieux (Natura 2000, DCE, contrat de rivière basse vallée de la Dordogne notamment).

La restauration d'un système bocager est essentielle à la préservation de la qualité de l'eau et de la diversité biologique et paysagère. Les berges de ces cours d'eau, ainsi que les haies bocagères et espaces boisés attenants pourraient faire l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 et s. du code de l'urbanisme et que la commune peut mettre en place par le biais de son plan local d'urbanisme

L'artificialisation des sols doit être limitée au maximum. Dans le cadre de la lutte contre le ruissellement, problème qui dépasse largement les limites de la commune de Pessac sur Dordogne, l'artificialisation doit être limitée tant en terme de mitage par les habitations que de réalisation d'infrastructures telles que les routes ou les parkings. Il est également nécessaire de préserver les boisements de coteaux qui protègent de l'érosion et permettent l'infiltration des eaux. L'artificialisation des sols accroît également les coûts collectifs en matière de traitement des eaux, d'installations de réseaux (électricité, eau potable et eau usée,...).

Des enjeux d'ordre supra-national sont également concernés quant au maintien et à l'amélioration des connectivités écologiques et paysagères :

- directive cadre sur l'eau qui prévoit l'atteinte d'un bon état écologique des eaux superficielles en 2015,
- l'engagement de l'Etat français de diminuer par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport au niveau de référence de 1990, engagement qui ne pourra être effectif que si les collectivités locales et notamment les communes intègrent cet objectif dans leur politique de développement (planification urbaine, infrastructure,...). Rappelons que les boisements, les prairies et les zones humides emprisonnent du dioxyde de carbone tandis que l'artificialisation du sol dégage de nouvelles émissions de gaz à effet de serre.

Le maintien de milieux variés et la reconquête de la qualité des cours d'eau est nécessaire au maintien d'une activité chasse et pêche de loisir associée au terroir local.

2. LES ENJEUX INHERENTS A LA GESTION ET LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU

Le secteur de l'Entre-Deux-Mers connaît un problème général de qualité des eaux de surface même si la situation globale semble tendre vers une amélioration. Les causes en sont principalement les pratiques agricoles intensives, le phénomène de ruissellement des eaux pluviales ainsi que le mauvais traitement des eaux usées rejetées dans le milieu naturel par les systèmes d'assainissement plus ou moins défaillants, essentiellement individuels sur le secteur.

A cela s'ajoute un problème de rareté de la ressource (eaux superficielles et eaux souterraines) qu'il convient d'intégrer parfaitement à la politique de développement de la commune par une maîtrise de la consommation tant pour l'eau potable que pour les autres usages.

Dans ce cadre, la gestion de la qualité et de la quantité de la ressource en eau apparaît comme un enjeu primordial qui prendra de plus en plus d'importance dans l'avenir et qui ne pourra être résolu que par une volonté politique forte.

Il s'agit donc dès maintenant de rationaliser les usages de l'eau. Le document d'urbanisme doit intégrer cette contrainte d'avenir.

Dans ce cadre, il apparaît important d'inciter les habitants à mettre aux normes leur installation d'assainissement dans le respect du schéma directeur d'assainissement.

Sur le plan réglementaire, les enjeux se matérialisent notamment dans le respect de deux directives communautaires :

- de la directive cadre européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau qui prévoit l'atteinte du bon état écologique des eaux en 2015 (directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000) ;
- de la directive relative au traitement des eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 (directive 91/271/CEE du Conseil).

Sur un plan strictement national, le respect de la nouvelle loi sur l'eau du 30 décembre 2006, du SDAGE Adour-Garonne et SAGE nappes profondes de Gironde marque le cadre juridique, à quoi peut s'ajouter le code de la santé publique pour la distribution d'eau potable.

D'autre part, dans un contexte de sécheresse récurrente, de qualité des eaux dégradée et du fait du phénomène de ruissellement des eaux sur la commune, il paraît opportun de mettre en place une gestion des eaux pluviales, gestion encouragée par plusieurs dispositions de la nouvelle loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 31 décembre 2006.

Ainsi, le nouvel article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales prévoit que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

« 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

Pour ce faire, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent instituer une taxe annuelle dont le produit serait *« exclusivement affecté à la création, à l'exploitation, au renouvellement, à l'extension des installations de collecte, de transport, de stockage et de traitement des eaux pluviales, à l'entretien de ces ouvrages ainsi qu'au contrôle des dispositifs évitant ou limitant le déversement de ces eaux dans les ouvrages publics »* (nouvel article L. 2333-99 du code général des collectivités territoriales).

Ainsi, un schéma de collecte et d'assainissement des eaux pluviales pourrait être institué.

La nécessité d'une cohérence entre le développement urbain et les capacités d'approvisionnement en eau potable doit être réfléchie.

La maîtrise des pollutions domestiques et la gestion des eaux pluviales sont des impératifs pour atteindre l'objectif de bon état écologique des eaux en 2015 dans le cadre de la directive cadre sur l'eau.

En particulier, les eaux pluviales doivent être collectées dans un réseau séparatif. De même, le flux restitué au milieu naturel ne doit pas être supérieur à celui généré antérieurement. Les ruissellements doivent être limités pour répartir dans le temps les apports aux cours d'eau.

Dans ce cadre, une gestion cohérente amont/aval des cours d'eau doit favoriser la biodiversité et la qualité de l'eau et des paysages notamment par la préservation et l'entretien des zones naturelles ou semi-naturelles le long de ces cours d'eau.

3. LES ENJEUX LIES A LA REDUCTION DES NUISANCES ET DE RISQUES

En matière de pollution des eaux, les enjeux sont réglementaires. On peut citer par exemple certaines dispositions du code de l'environnement qui s'appliquent à tous, sans distinction : l'article L. 432-2 qui protège la faune piscicole ; l'article L. 216-6 qui réprime sur le plan pénal les pollutions de cours d'eau.

Les enjeux liés à la réduction des risques doivent être appréhendés en terme de sécurité pour les personnes et les biens. Les zones à risque doivent restées vierges de constructions afin de ne pas augmenter la gravité des effets que pourrait avoir une éventuelle survenance de l'aléa.

La zone d'expansion des crues doit être préservée de toute construction ou aménagement. Par ailleurs, les zones inondables classées en zone rouge par le PPRI sont souvent des zones riches sur le plan écologique (milieux humides, prairies de bocage) et sur le plan agricole.

Concernant la défense du risque incendie, il paraît nécessaire de pallier les carences en eau en fonction des risques par le renforcement du réseau de défense incendie, l'implantation de poteaux incendie normalisés, la création de réserves d'eau auto-alimentées, ... afin de respecter les textes applicables en matière de lutte contre le risque incendie.

Il s'agit de la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 et des normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220. Selon ces textes, les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque. Cette distance peut être portée à 400 m pour la défense incendie du risque faible en Gironde (circulaire du préfet de la Gironde du 10 mai 2004).

Les réseaux de défense incendie doivent assurer un débit de 60 m³/h pour les zones urbanisées ou agricoles, 120 m³/h pour les zones artisanales, 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

Une gestion économe de l'espace apparaît comme le dénominateur commun permettant de limiter les nuisances et les risques sur la commune tant en terme de danger pour les personnes et les biens que représentent les risques naturels ou technologiques qu'en terme de réduction des pollutions de l'eau, de l'air et du sol.

4. CONCLUSION

Il y a lieu de s'opposer formellement au mitage de l'espace rural, menace pesante du fait de la pression foncière. Le mitage a pour effet de banaliser le paysage, d'alourdir les coûts des divers services publics (réseaux, voirie, assainissement) et se traduit par un coût environnemental lourd : artificialisation du territoire, destruction d'habitats naturels, imperméabilisation des sols, accroissement des trajets qui augmentent l'effet de serre et report sur les espaces naturels de la réalisation d'équipements publics qui s'avèreront indispensables dans l'avenir.

La préservation des vallées et de leurs versants boisés doit être intégrée dans le projet communal. Concentrant des milieux riches sur le plan écologique faunistique et floristique, les vallées doivent être protégées de toute urbanisation.

Ces vallées matérialisent les derniers corridors écologiques du plateau viticole qui permettent de conserver des éléments de continuité végétale et hydraulique entre différents espaces.

Le classement Natura 2000 de la Dordogne doit être considéré comme une valorisation du patrimoine naturel de la commune et donc comme un atout pour la commune. Dans ce cadre, la gestion du site, dont les grandes lignes seront déterminées dans le document d'objectifs, doit être l'occasion de reconquérir la qualité du milieu, ce qui ne peut être que valorisant pour la commune.

La reconquête de la qualité des eaux et la gestion quantitative de la ressource doivent être des axes forts de la politique communale.

Dans ce cadre, le traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement individuels doit impérativement être amélioré dans le cadre du SPANC pour rejeter des eaux de bonne qualité dans le milieu.

De même, la volonté de mettre en place l'assainissement collectif au niveau du bourg doit perdurer afin d'améliorer le retraitement des eaux domestiques.

Si une telle attention doit permettre de respecter les objectifs de bon état écologique des eaux en 2015 voulu par la directive cadre européenne, elle doit surtout permettre de prévoir le futur où l'accès à une eau de bonne qualité pourrait devenir un enjeu primordial du fait de la raréfaction de la ressource.

Le temps du gaspillage est révolu, place à la gestion.

D'une manière générale, il y a lieu de préconiser la limitation des espaces ouverts à l'urbanisation pour préserver au mieux les espaces agricoles et naturels.

La valorisation des sites naturels et du paysage doit être intégrée dans le cadre de la valorisation d'un tourisme durable de découverte du territoire basée sur le respect du patrimoine culturel et naturel local.

La préservation de l'environnement et du paysage semi-naturel participe à la conservation de l'identité du territoire.

La commune doit aussi prendre en compte les risques naturels et technologiques (inondation « naturelle » ou par rupture de barrage, incendie, ligne haute tension), en délimitant les zones exposées à ces risques et en y réglementant l'occupation et l'usage du sol. Les risques d'inondation pourraient être réduits si la commune limite au maximum l'imperméabilisation du sol lors des opérations d'aménagement.

Sur le territoire communal, du fait de défaillances techniques de certains hydrants, plusieurs secteurs sont vulnérables par rapport au "risque incendie". La commune devra en tenir compte dans l'aménagement de son territoire, soit en procédant à leur remise en état, soit en limitant et/ou réglementant l'occupation et l'usage du sol dans ces secteurs.



Partie III. Le diagnostic territorial

Présentation générale de la commune

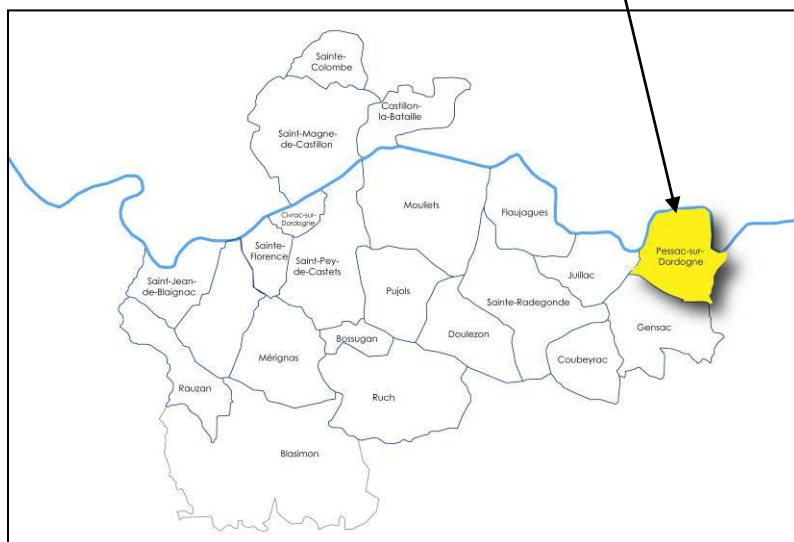
Analyse sociodémographique et économique

Analyse de l'identité de la commune

Synthèse des enjeux socio-économiques et urbains

Présentation générale de la commune

1. PESSAC-SUR-DORDOGNE DANS SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE



La commune de Pessac est située aux confins est du vignoble de l'Entre-Deux-Mers, région viticole du sud bordelais et du vignoble d'appellation Sainte-Foy-Bordeaux. Située sur les rives de la Dordogne, Pessac-sur-Dordogne, à 60 km de Bordeaux, est une commune du département de la Gironde, à mi-chemin entre Castillon-la-Bataille et Sainte-Foy-la-Grande. Elle est limitrophe des communes de Gensac et Juillac ainsi que Saint-Avit-de-Soulège et Saint-Seurin-de-Prats (hors communauté de communes)

Membre de la communauté de communes de Castillon-Pujols créée en 2003, elle fait également partie du Pays du Libournais, qui rassemble 128 communes et 133 000 habitants environ. Pessac-sur-Dordogne est située sur le canton de Pujols, appartenant à l'arrondissement de Libourne.

2. LA COMMUNE EN CHIFFRES

- ♦ 778 hectares de superficie
-

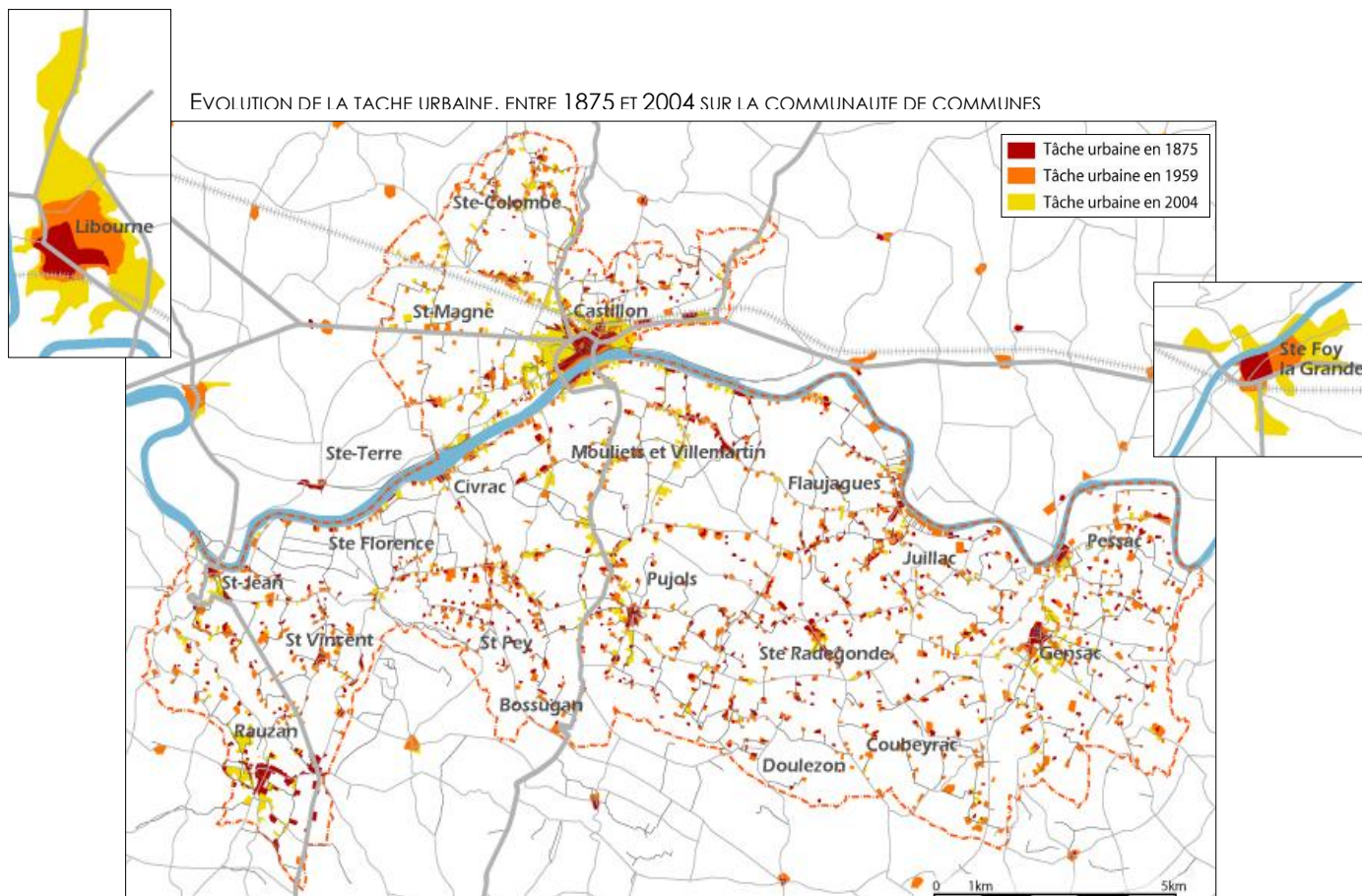
- ♦ 471 habitants en 2009
 - ♦ 18% de perte démographique en 30 ans avec une stabilisation sur la dernière décennie
 - ♦ 220 ménages installés sur la commune en 2008 contre 211 en 2009 (soit un nombre de ménages stable) ; mais des ménages de plus en plus petits : 2,1 personnes par ménage en moyenne en 2008
 - ♦ Environ 30% de la population locale est composée de retraités
-

- ♦ L'agriculture représente 43% des établissements présents sur Pessac et 29% des emplois offerts
 - ♦ La viticulture couvre 49% de la superficie des activités agricoles
 - ♦ 47% des actifs appartiennent aux catégories employés et ouvriers
-

- ♦ 287 logements en 2008
- ♦ 70% des résidences principales sont antérieures à 1949
- ♦ Le parc de logements est dominé par les grands logements : T4 et surtout T5
- ♦ Les résidences principales et les propriétaires occupants constituent l'essentiel du parc de logements

L'analyse socio-démographique et économique

1. CONTEXTE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



La communauté de communes de Castillon-Pujols, à laquelle appartient Pessac-sur-Dordogne, est historiquement marquée par une forte ruralité, et par la présence d'un habitat agricole dispersé. L'agriculture a joué un rôle majeur pour la valorisation économique des terres et l'entretien des paysages.

Jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, l'économie locale et le fonctionnement du territoire ont été déterminés par la complémentarité entre les communes fluviales et celles de l'arrière pays, générant très tôt des relations transversales depuis les coteaux vers la Dordogne. La rivière a longtemps constitué l'axe principal de ce territoire, tant pour sa fonction économique (transport des marchandises) que pour son rôle social et identitaire.

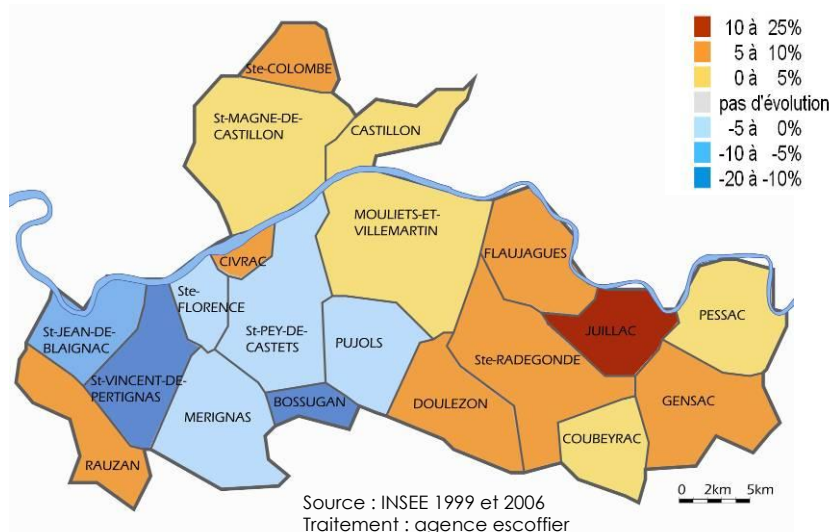
A partir de 1945, le déclin du transport fluvial et l'essor de la motorisation ont entraîné une lente transformation des modes de vie et des paysages, au sein d'un territoire qui restera pourtant éminemment viticole et rural.

Longtemps resté à l'écart des processus d'urbanisation, le territoire de la communauté de communes connaît l'amorce d'une pression urbaine depuis les années 2000, en partie renforcée par la crise viticole actuelle.

2. LA DEMOGRAPHIE

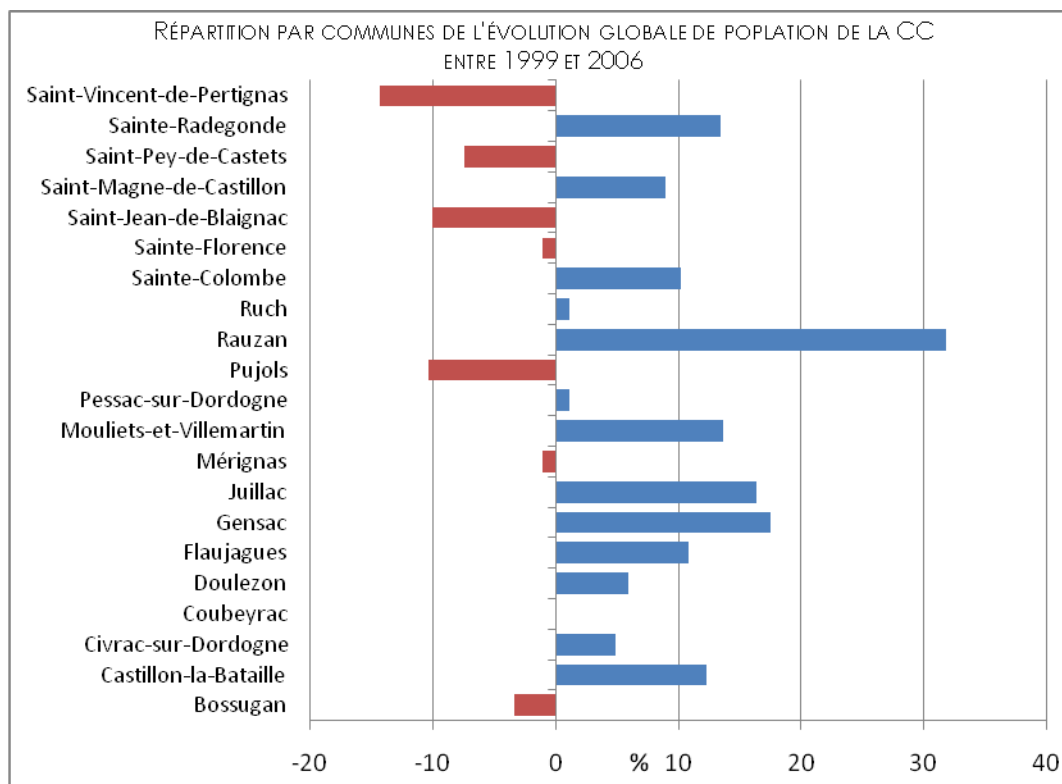
Les évolutions de population à l'échelle intercommunale

EVOLUTIONS DE LA POPULATION AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE 1999 ET 2006



En 2006, la communauté de communes de Castillon-Pujols comptait 13.465 habitants, (soit 2% de plus qu'en 1999). Ces données confirment la poursuite d'une légère augmentation de la population à l'échelle du territoire communautaire. Derrière la commune de Castillon-la-Bataille qui représente le pôle le plus peuplé, les communes de Saint-Magne, Rauzan, et Mouliets-et-Villemartin concentrent les poids de population les plus importants de la CDC.

Pessac compte ainsi parmi les communes ayant légèrement contribué à la hausse de population au cours de la dernière décennie. A l'échelle intercommunale, on observe par ailleurs sur la dernière période intercensitaire que la croissance globale de la population a été principalement soutenue par Rauzan (32% de la croissance démographique totale de l'intercommunalité).



Source : INSEE – RGP 1999 et 2006

Evolution démographique et tendances à Pessac

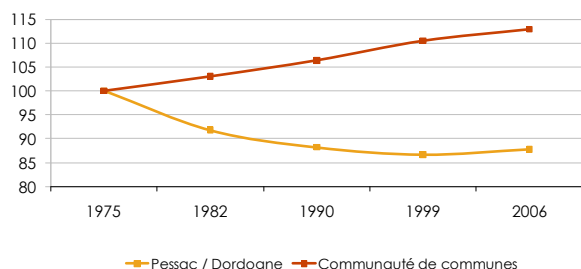
Pessac-sur-Dordogne comptait 469 habitants en 2006 et a subi une baisse démographique récurrente. A noter que la dernière estimation de l'INSEE évalue également à 469 habitants la population de Pessac en 2007, soit un chiffre stable par rapport à l'année précédente.

Elle connaît depuis de nombreuses années un dépeuplement régulier qui s'est toutefois ralenti à partir des années 90, pour enfin se stabiliser sur la décennie en cours.

Année	Nombre d'habitants	Evolution
1968	576	
1975	534	- 7,3%
1982	490	-8,2%
1990	471	-3,9%
1999	466	-1,1%
2006	469	+0,6%

SOURCE INSEE – RGP 99 ET 2006

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1962 ET 2006
(INDICE BASE 100 EN 1975)



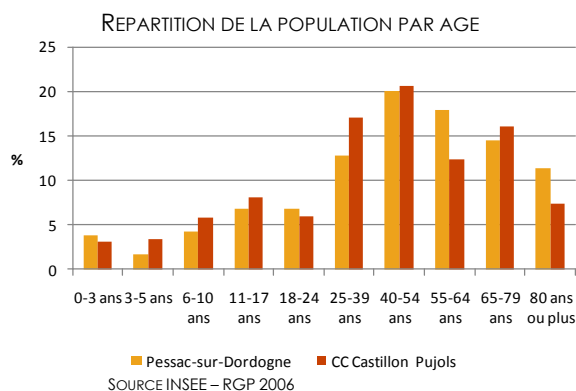
SOURCE INSEE – RGP 1975 A 2006

Ainsi, entre 1968 et 1990, Pessac a nettement « décroché » sur le plan démographique par rapport à la communauté de communes de Castillon-Pujols (CDC) à laquelle elle appartient, cette dernière connaissant dans le même temps une croissance régulière de sa population.

Depuis les années 1970, la commune a enregistré une perte de plus de 18% de sa population (-18,6% entre 1968 et 2006)

La défaillance récente d'une entreprise industrielle, gros employeur local, installée sur la commune, pourrait être de nature à avoir un impact sur la stabilité de cet équilibre nouvellement retrouvé. Mais ceci est à relativiser, puisque la majeure partie du personnel travaillant à l'usine n'habitait pas la commune.

Le profil générationnel et la structure par âge

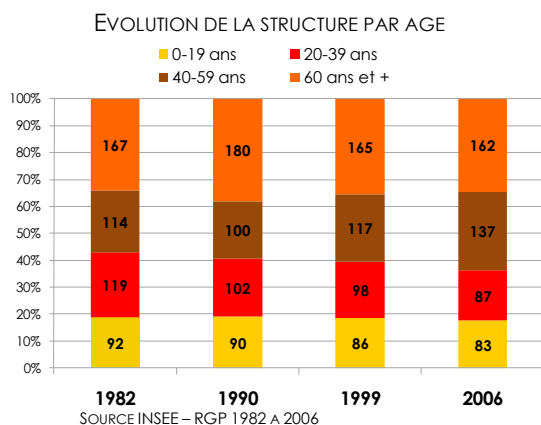


SOURCE INSEE – RGP 2006

Le profil de la population de Pessac indiquait en 2006 un réel déficit démographique sur les tranches d'âges inférieures à 40 ans (en particulier les 25-39 ans) **et une nette surreprésentation des plus de 55 ans** (en particulier 55-64 ans et plus de 80 ans), qui s'est créé sur les deux dernières décennies.

Cette surreprésentation des plus personnes les plus âgées est toutefois à attribuer dans une certaine mesure à la présence d'une maison de retraite sur le territoire de la commune.

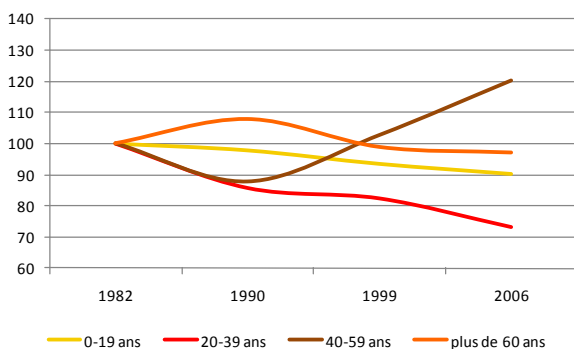
Ce profil de répartition démographique tend à montrer que la commune a partiellement perdu ses jeunes actifs, dont le départ a naturellement entraîné une baisse significative de la représentation infantile.



SOURCE INSEE – RGP 1982 A 2006

Sur la période 1999-2006, **seule la tranche d'âge 40-59 ans a connu une évolution positive de ses effectifs**, alors que le recul de la tranche des 20-39 ans s'est poursuivi.

EVOLUTION DE LA REPRESENTATION DES GENERATIONS

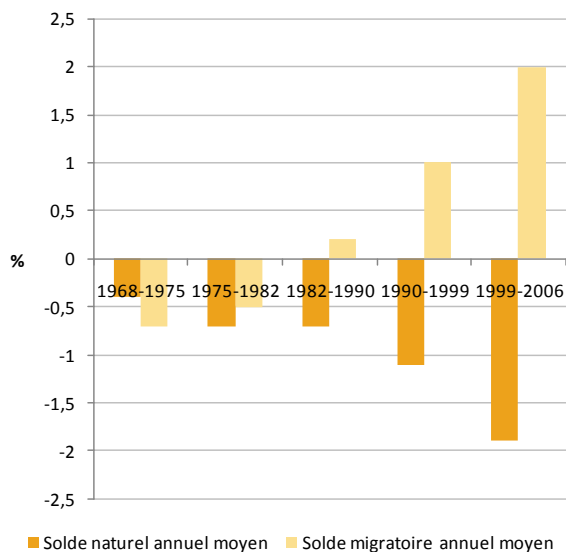


SOURCE INSEE – RGP 1982 A 2006

Les jeunes générations sont en net repli, notamment la tranche d'âge correspondant aux jeunes actifs (20-39 ans), ce qui induit une baisse progressive de la représentation des moins de 20 ans.

Le renouvellement de la population

RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION



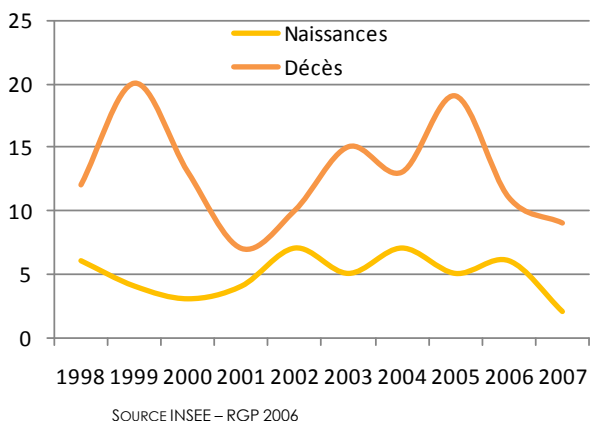
SOURCE INSEE – RGP 1968 A 2006

La commune de Pessac connaît depuis les années 1990 un fort engouement, et a connu une vague migratoire significative qui s'intensifie.

Ce regain d'attractivité n'a pourtant pas compensé la baisse régulière du solde naturel, et on assiste dans les années 2000 une accélération de cette baisse, qui est en partie due à une faiblesse persistante de la natalité des ménages (en moyenne 5 naissances par an).

En l'absence d'une vague migratoire privilégiant les jeunes ménages, le profil démographique de la population pessacaise ne permet aujourd'hui pas d'espérer d'inflexion de cette tendance dans les années à venir.

EVOLUTION DES NAISSANCES ET DES DECES



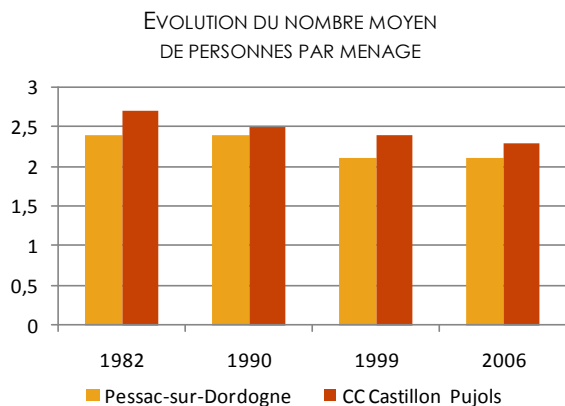
SOURCE INSEE – RGP 2006

S'il semble que les ménages s'installant à Pessac sont surtout des actifs en fin d'activité professionnelle, notons cependant qu'une majorité des lots du lotissement communal sont aujourd'hui occupés par de jeunes couples.

Nota : La présence de la maison de retraite dans la commune induit très probablement une augmentation du taux de décès et, dès lors, un mouvement migratoire lié au remplacement des défunts dans l'établissement.

La taille et le profil des ménages

Le nombre de ménages connaît depuis plusieurs années une légère hausse, s'établissant à 216 ménages en 2006.



SOURCE INSEE – RGP 1982 A 2006

Dans le prolongement logique de cette information, on constate que les grands ménages sont de moins en moins nombreux, et que les couples avec enfants sont représentés dans des proportions bien moindres que sur la CDC (moins de 20% des ménages).

En revanche, les personnes seules ou sans familles sont très représentées (presque 45% des ménages).

Ces éléments sont une nouvelle fois à rapprocher du constat de vieillissement progressif de la population.

NOMBRE DE MENAGES

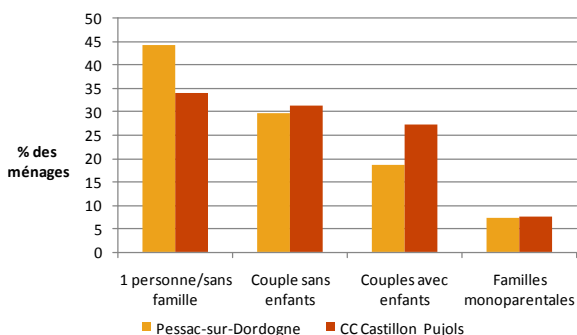
	1982	1990	1999	2006
Ménages	208	195	211	216
Habitants (variations)	- 8,2%	- 3,9%	- 1,7%	+0,6%

SOURCE INSEE – RGP 1982 A 2006

Pourtant, l'évolution observée de la démographie globale a conduit naturellement à une chute du nombre moyen de personnes par ménage, atteignant 2,1 personnes en 2006 (alors que la moyenne est de 2,3 sur la CDC).

Le vieillissement de la population, combiné au déficit de jeunes ménages, constitue très probablement la cause principale de ce phénomène.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES MENAGES



SOURCE INSEE – RGP 2006

La situation économique des ménages

MEDIANE DES REVENUS FISCAUX LOCALISES DES MENAGES EN 2006, PAR UNITE DE CONSOMMATION :

Pessac-sur-Dordogne	CC Castillon-Pujols
13 921€	13 690€

Source Insee-DGI Revenus fiscaux des ménages 2006

La médiane des revenus fiscaux par unité de consommation en 2006 sur la commune est légèrement supérieure à celle de la CDC (+1,7%). Cependant, rapporté à chaque ménage cette médiane est plus faible que celle observée sur le reste de la CDC.

Les retraités

En 2006, les retraités représentaient près d'un tiers de la population adulte locale (31% pour 144 retraités, contre 128 en 1990 représentant 27,5 % de la population recensée à cette date).

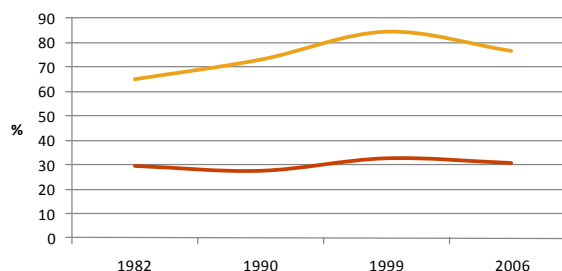
Il s'agit d'un des taux les plus élevés de la CDC, à relier à la présence de la maison de retraite

Nota : La moyenne de la CDC s'établit à 27% de la population totale, est la valeur minimale observée est de l'ordre de 16%).

Par ailleurs, Pessac compte environ 8 retraités pour 10 actifs soit une des valeurs maximales observées sur la CDC (valeur minimale observée : 4 retraités pour 10 actifs)

Dès lors, il est probable que l'érosion démographique observée ces dernières décennies, et touchant traditionnellement les populations de jeunes actifs, ait largement contribué à la dégradation de ce ratio.

PART DES RETRAITES DANS LA POPULATION



— Poids des retraités dans la population totale
— Poids des retraités par rapport à la population active

SOURCE INSEE – RGP 1982 A 2006

BILAN

Alors que la communauté de communes connaît une augmentation de population, Pessac-sur-Dordogne a subi une érosion démographique depuis les années 1970, qui semble s'être stabilisée dans la dernière décennie.

Les jeunes générations sont en net repli, ce qui induit une forte baisse du solde naturel, alors que la commune est attractive et présente un solde migratoire en augmentation.

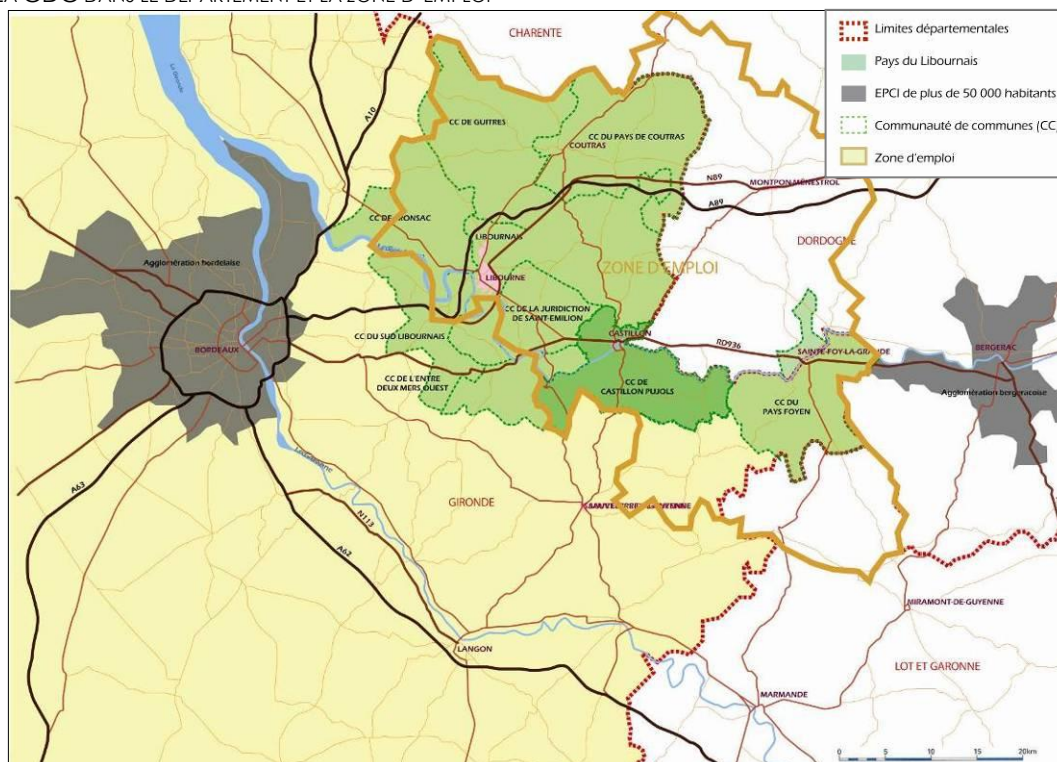
Le profil générationnel se déséquilibre progressivement en faveur des plus de 40 ans (phénomène accentué par la présence de la maison de retraite). De plus, les retraités sont fortement représentés.

Le profil des nouveaux ménages s'installant sur la commune sera alors déterminant pour le renouvellement de la population locale.

3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

Les caractéristiques de l'emploi et de l'activité à une échelle supra-communale

LA CDC DANS LE DEPARTEMENT ET LA ZONE D'EMPLOI



L'emploi et l'activité à l'échelle départementale

La Gironde est un département relativement dynamique et Bordeaux, capitale régionale, est la septième métropole française. 2/3 des emplois du département sont localisés au sein de l'agglomération bordelaise et plus particulièrement de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le département est doté de plusieurs industries de pointe, et le tourisme constitue un autre atout du territoire départemental. La côte atlantique est très attractive pour les touristes, mais depuis quelques années l'intérieur des terres connaît également un certain d'engouement.

La Gironde représente un des premiers départements agricoles français avec 900 établissements intervenant dans l'agroalimentaire, et 450 dans la filière bois.

Particulièrement reconnu pour ses vins, le département de la Gironde est le premier grand vignoble mondial. Situé en frange nord du territoire de la communauté de communes Castillon-Pujols, le vignoble de Saint-Emilion est incontestablement l'une des vitrines les plus emblématiques de la culture viticole française. Sur le périmètre même de la CDC, l'appellation Côtes de Castillon est également un vignoble renommé.

La zone d'emploi³ de la CC de Castillon-Pujols s'étend de Libourne à Montpon-Ménestérol, et jusqu'à Sainte-Foy-la-Grande. Regroupant 159 communes, 153 500 habitants et 57 600 emplois, elle est située à cheval sur les départements de la Gironde et de la Dordogne. **L'activité dominante de cette zone d'emploi est celle de la viti-viniculture, qui concerne 20% des emplois permanents de la zone et génère une forte activité saisonnière.**

L'agglomération libournaise, et plus largement le Pays, représentent le second pôle d'emploi du département, et le premier pôle économique de la zone d'emploi.

³ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage (source : INSEE).

Le profil dominant des actifs et des activités de la zone d'emploi

A l'instar des spécificités économiques dominantes dans le Libournais, **la part des ouvriers est prépondérante chez les actifs de la zone d'emploi**, mais elle a baissé dans les dernières années (29% des emplois en 2006 contre 33% en 1999, soit un des taux les plus forts de Gironde.). **La part de l'emploi non salarié est également significative** (18 %) : elle est à relier à la spécificité de l'emploi local, regroupant un grand nombre d'exploitants viticoles et d'artisans.

Au sein de la zone d'emploi, **l'activité commerciale est également très présente**, du fait de nombreuses grandes surfaces spécialisées et d'une offre importante de commerces indépendants dans l'agglomération de Libourne.

Le pôle commercial de Castillon-la-Bataille/St-Magne représente un pôle relais important à l'échelle du secteur, et sa zone d'attraction dépasse largement les limites de l'intercommunalité.

Les dynamiques territoriales au sein du bassin de vie de la CDC

Selon une étude menée en 2004 par le Pays du Libournais, **la communauté de communes est clairement polarisée par l'agglomération de Libourne et, dans une moindre mesure, par l'agglomération bordelaise**. La CC Castillon-Pujols apparaît comme **un territoire intermédiaire entre le pôle d'équilibre de l'agglomération de Libourne au nord-ouest, et des territoires économiquement plus fragilisés à l'est**.

Le pôle de Castillon-la-Bataille, qui tend à se renforcer, représente un pôle traditionnel d'attractivité pour la majorité des habitants de l'intercommunalité, et **le castillonnais s'affirme de plus en plus comme un pôle d'équilibre à l'échelle départementale** (progression démographique, progression de l'emploi, rayonnement de l'offre commerciale sur un axe nord-sud qui déborde les limites départementales)⁴.

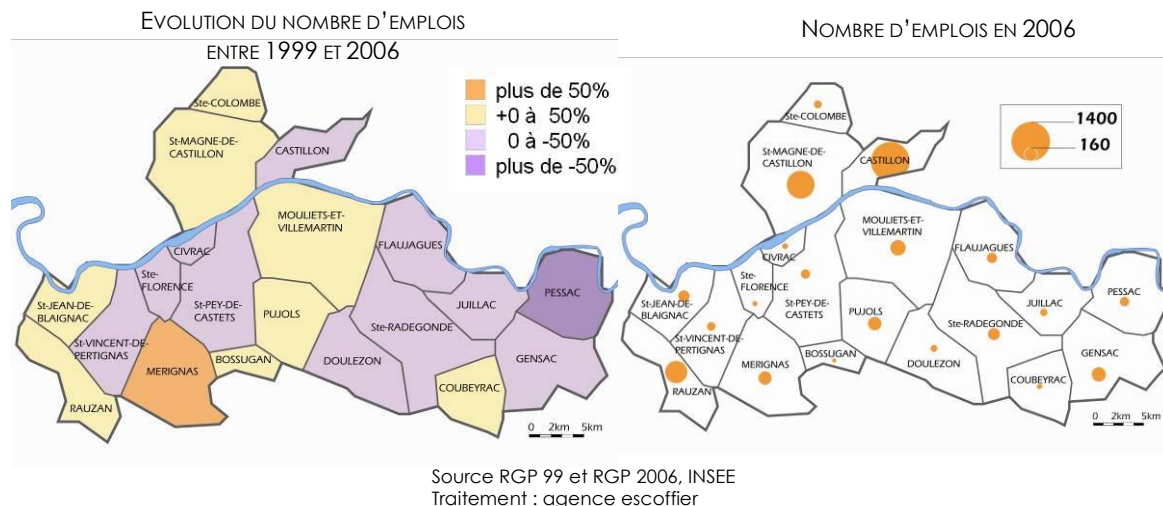
La part prépondérante de la viticulture, moteur de l'économie de la CDC, explique en grande partie la faible diversification économique et de l'emploi au sein de celle-ci, et l'absence longtemps constatée de toute pression urbaine. Une ORAC, initialement portée par la CDC puis reprise par le Pays, permet de soutenir les commerçants et artisans locaux.

⁴ Source : Etude de faisabilité préalable à une ORAC en Libournais, CCI Libourne – Chambre de métiers de la Gironde pour le Syndicat de Pays Libournais

La structure de l'économie et de l'emploi sur la communauté de communes

Une croissance du tertiaire en lien avec l'agriculture et une forte représentation PME

En 2006, on recensait 4638 emplois au sein de la CDC, soit 8% des emplois de la zone d'emploi. **La CDC Castillon-Pujols représente ainsi le troisième pôle d'emplois du Libournais, derrière les agglomérations de Libourne et de Sainte Foy la Grande.**



Comme dans la zone d'emploi, **la filière viticole constitue le moteur économique central du territoire de la CDC**, bien que les besoins en salariés agricoles aient diminué (mécanisation, progrès techniques,...). **Le secteur tertiaire est également un élément dominant de l'économie locale**, et le secteur industriel est plutôt faible (11% des établissements de la CDC).

Entre 1999 et 2003, les secteurs primaire et tertiaire ont connu de fortes progressions : respectivement +25% et +21% des établissements. **La progression du tertiaire sur la communauté de communes, devenu le plus important pourvoyeur d'emplois, a surtout été alimentée par le développement des établissements liés à la viticulture** (+ 61% entre 1999 et 2003 ; source : CCI Libourne).

Enfin, **à l'échelle de l'intercommunalité, la structure des établissements est caractérisée par une forte dominante des PME** : près de 95% des établissements ont moins de 10 salariés, et plus de la moitié d'entre elles sont des entreprises sans salarié. Ceci souligne également la part essentielle du secteur agricole et viticole dans la structure de l'activité sur le territoire.

Les pôles de l'activité locale

En termes de répartition géographique de l'emploi, 3 pôles se distinguent à l'échelle du territoire de la CDC :

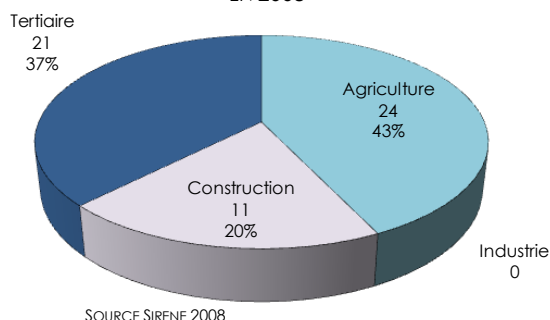
- le pôle aggloméré de Castillon La Bataille / Saint-Magne de Castillon
- la commune de Rauzan
- le pôle Gensac / Pessac-sur-Dordogne dans une moindre mesure, en partie contraint par le réseau routier secondaire sinueux qui le rend plus difficile d'accès.

De plus, quatre zones d'activités sont aménagées sur la communauté de communes :

- une zone à dominante industrielle à Castillon-La-Bataille (superficie totale de 5,3 ha) ;
- la zone mixte de Barbey à Castillon-la-Bataille occupée en totalité (superficie de 1,7 ha) ;
- la zone artisanale de Rauzan d'une superficie de 2,6 ha ;
- une zone à dominante commerciale à Saint-Magne entièrement occupée (Mézière Sud), d'une superficie de 3,2 ha, dont l'attractivité dépasse les limites intercommunales.

L'activité économique à Pessac-sur-Dordogne

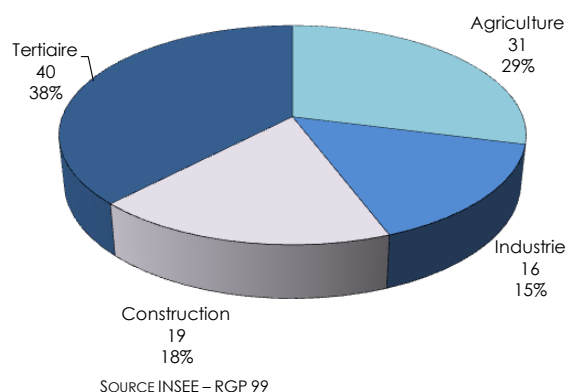
REPARTITION DES ETABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITE
EN 2008



En 2008, le secteur de l'agriculture était le plus représenté parmi les établissements implantés sur la commune. Le secteur tertiaire avec 21 établissements était en augmentation, alors que le domaine de la construction représentait 20% des 56 établissements présents sur la commune. **Plus aucun établissement industriel n'était alors en activité à Pessac.**

Nota : Sont exclus du recensement SIRENE les institutions et services de l'état et des collectivités territoriales, les hôpitaux, les associations, ainsi que les unités n'ayant aucune consistance économique.

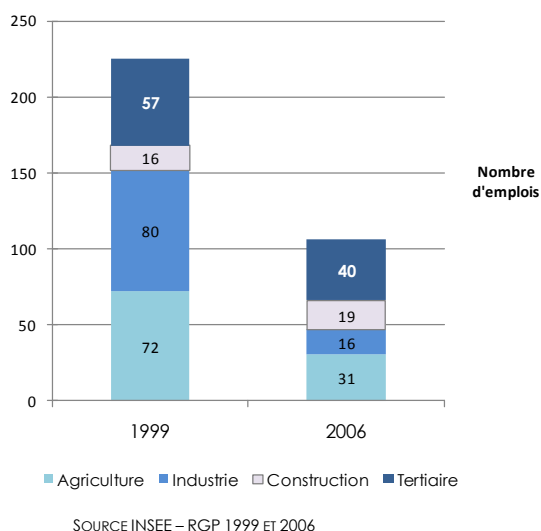
REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITES EN 2006



Alors que le secteur industriel était le premier employeur de la commune en 1999 (80 emplois avant la fermeture de l'usine de meubles), il ne représentait déjà, en 2006, plus que 16 emplois pour 2 établissements.

Notons qu'une analyse effectuée en 2005 par la CCI de Libourne laissait apparaître que les deux entreprises locales de ce secteur, et employant plus de 10 salariés, généraient ensemble 57 emplois. Or, depuis cette date est survenue la mise en liquidation judiciaire de la société Nouvelle Tradition SA, fabricant de meubles, identifiée comme fournissant 45 emplois en 2005.

EVOLUTION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITES



La commune se trouve donc confrontée à une problématique économique globale sur son territoire. **Excepté dans le domaine de la construction qui reste stable, la baisse globale des emplois locaux entre 1999 et 2006 est générale à tous les secteurs.**

En effet, après une hausse des emplois agricoles entre 1990 et 1999, les difficultés rencontrées par la viticulture semblent finalement se répercuter sur l'emploi (passant de 72 à 31 emplois offerts en 2006).

La spécificité agricole à Pessac et dans son contexte intercommunal

L'économie locale au niveau de la CDC apparaît relativement diversifiée en termes de filières, bien que la viti-viniculture - qui subit actuellement une crise régionale d'ampleur - soit prépondérante.

L'analyse des données issues du recensement agricole de 1979 et 2000 démontre que **l'activité agricole a perdu de nombreuses exploitations, et s'est largement spécialisée au cours des années 1980 et 1990, au profit de la viticulture.**

Des exploitants agricoles vieillissants

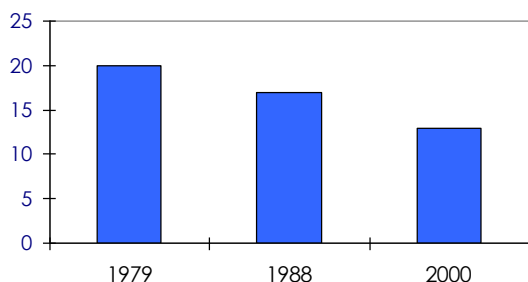
A l'échelle intercommunale, les chefs d'exploitation représentent globalement une population vieillissante : environ 35% avaient plus de 55 ans en 2000. Bien que cette structure démographique suive la moyenne départementale, elle est préoccupante : elle signifie que **dans les années 2000, un tiers des exploitations ont ou vont soit changer de main, soit disparaître en l'absence de perspective de reprise.** Toutefois, les jeunes agriculteurs sont légèrement plus nombreux sur la CDC (de l'ordre de 3 à 4%) que dans le reste de la Gironde.

En 2000 à Pessac, 1 agriculteur sur 3 avait plus de 55 ans, et les jeunes agriculteurs (moins de 40 ans) étaient également présents dans les mêmes proportions.

Des exploitations moins nombreuses et plus grandes

Depuis 1979, le nombre d'exploitations sur l'ensemble du territoire intercommunal a chuté de 41%. Une partie des terres agricoles a été reprise par d'autres exploitations, entraînant une hausse de la SAU moyenne par exploitation. Les exploitations sont désormais moins nombreuses mais plus grandes. La part des exploitations individuelles a également baissé (- 56%) laissant davantage de place à la co-exploitation. La baisse du nombre d'exploitations est surtout localisée au nord du territoire et le long de la Dordogne. Les cessations d'exploitations ont pour la plupart été provoquées par un départ à la retraite de l'exploitant sans reprise d'activités.

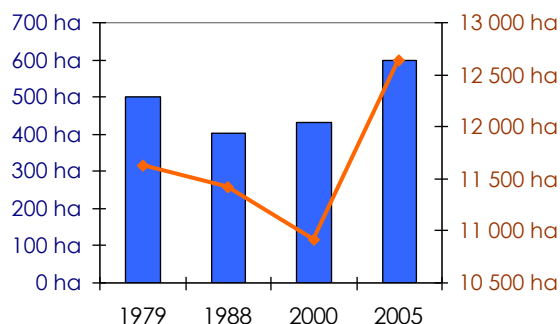
EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES



SOURCE AGRESTE RGA 2000

A Pessac, le secteur agricole a également connu entre 1979 et 2000 une lente décroissance du nombre de ses exploitations. Ainsi la commune qui comptait 20 exploitations professionnelles en 1988 n'en comptait plus que 13 en 2000, soit une disparition de plus d'une exploitation sur trois. Cependant, la surface moyenne des exploitations a augmenté dans le même temps : cette évolution est à relier à une recherche de la rentabilité, notamment par la mécanisation des pratiques.

EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE EN EXPLOITATION



Dans la communauté de communes, la SAU en exploitation a diminué de 15% entre 1979 et 2000, de manière non linéaire (en 20 ans, 90 hectares en exploitation sont passés d'un usage agricole à un autre usage, de manière durable ou réversible). A Pessac comme sur le reste de la CDC, **on a pu toutefois constater depuis 2000 une forte reprise de l'activité** avec un bond de 36% de la SAU en exploitation, laquelle est alors passée de 436 ha en 2000 à 593 ha en 2005.

On peut ainsi penser qu'après avoir connu une période de concentration d'activité avec une disparition progressive de petits exploitants, **le secteur a connu une nouvelle croissance qui s'est traduite par une remise en exploitation de terres agricoles.** Mais le recensement général agricole de 2010 viendra probablement mettre en lumière la tendance générale à une baisse de la SAU, résultant de l'augmentation de la pression foncière conjuguée à la crise du monde viticole.

Une spécialisation de l'activité agricole vers la viticulture au cours des dernières décennies, mais une certaine diversité à Pessac

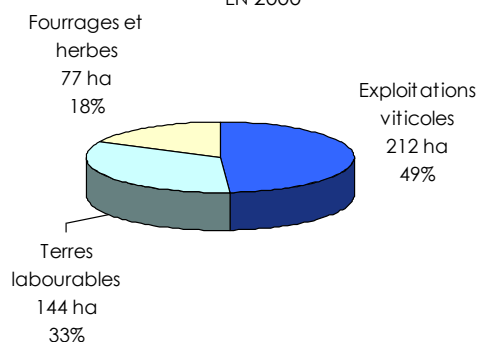
L'activité viti-vinicole est centrale dans l'économie locale : elle concerne non seulement l'agriculture, mais aussi l'industrie (embouteillage) et le tertiaire (négoce, tourisme, ...).

Ainsi en 2000, la majorité des exploitations de la communauté de communes liées à l'élevage avaient disparu. De même pour les principales cultures comme les céréales, dont le nombre d'établissements avait fortement baissé. **Si le nombre d'exploitations viticoles a également diminué, c'est le secteur qui a conservé le plus d'exploitations.**

Il existe 2 appellations sur le territoire de la communauté de communes : l'AOC Côtes de Castillon (au nord de la Dordogne, qui représente 16% du vignoble) et l'AOC Bordeaux et Bordeaux supérieur (qui constitue 68% de l'ensemble de la production au sud de la rivière). Notons de plus que la présence de pépinières viticoles constitue une spécificité du territoire de la communauté de communes. Elles sont situées à Civrac, Sainte-Florence, St-Jean-de-Blaignac, St-Pey-de-Castets, St-Magne, Castillon et Moullets-et-Villemartin.

En 2000, les parcelles viticoles occupaient 70% de la Surface Agricole Utilisée (SAU) de la CDC, soit une augmentation de 23% par rapport à 1979. Ces chiffres sont toutefois à nuancer du fait de la crise viticole des années 2000. En effet, au vu de l'évolution du prix de la vigne, **l'ensemble du vignoble de la CDC n'échappe pas à la crise de la viticulture** : entre 2000 et 2005, le prix de la vigne a chuté de 30% pour l'AOC Bordeaux rouge (passant de 30-40000€/ha à 17-20000€/ha) et l'AOC Bordeaux Blanc (24-27000€/ha à 16-19000€/ha). Cette évolution est strictement conforme à celle des prix pratiqués pour l'AOC Bordeaux sur l'ensemble du territoire Bordelais (SOURCE : SAFER 33)

PART DE LA VITICULTURE DANS L'AGRICULTURE A PESSAC EN 2000

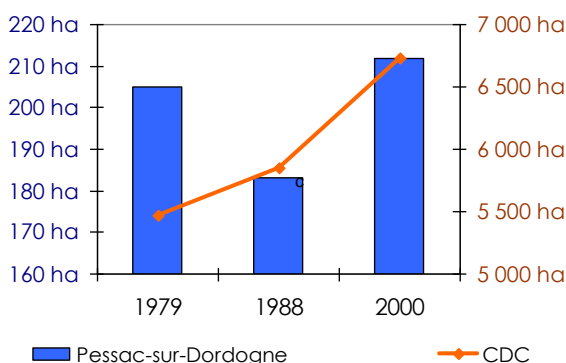


SOURCE : AGRESTE RGA 2000

Située au cœur d'un territoire rural et historiquement tournée vers la viticulture, Pessac n'échappe pas à cette spécificité régionale.

Ainsi en 2000, l'agriculture représentait près de 60% de la superficie communale, dont près de la moitié était occupé par la vigne. De plus, **sur les 778 ha de la commune, la SAU communale couvrait 452 ha (soit 58% de la superficie de la commune), dont près de la moitié étaient occupés par la vigne.** Le reste des terres agricoles se répartissent entre terres labourables et terres en herbe dédiées à l'élevage.

EVOLUTION DE LA SURFACE PLANTEE EN VIGNE A PESSAC ET DANS LA CDC



Source AGRESTE 2005

Par ailleurs, après avoir connu une baisse d'environ 20% sur la période 1979-1988, la surface plantée en vigne est revenue, avec 212 hectares, légèrement au dessus de son niveau de 1979.

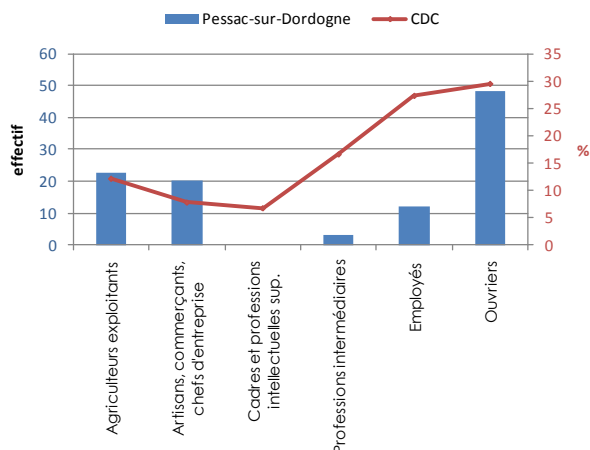
Pessac ressort donc comme relativement diversifiée au plan de sa production malgré une prépondérance de la viticulture. Ceci lui confère ainsi une dimension plus rurale que le reste de la CDC dont l'activité agricole est nettement plus (mono)centrée sur la viticulture.

Pessac peut donc être vue comme **moins exposée aux aléas de conjoncture de la seule viticulture**, mais se trouve de fait exposée à ceux des autres filières (grain, élevage, ...).

Cependant, la baisse amorcée du prix des terres viticoles induit potentiellement une réduction de la valeur du patrimoine pour leurs propriétaires, qui peuvent être tentés de vendre par petits lots pour augmenter le capital. **La maîtrise de développement urbain sera alors fondamentale, afin de préserver les équilibres entre espaces agricoles et développement urbain.**

Caractérisation des emplois offerts sur la commune

CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES EMPLOIS



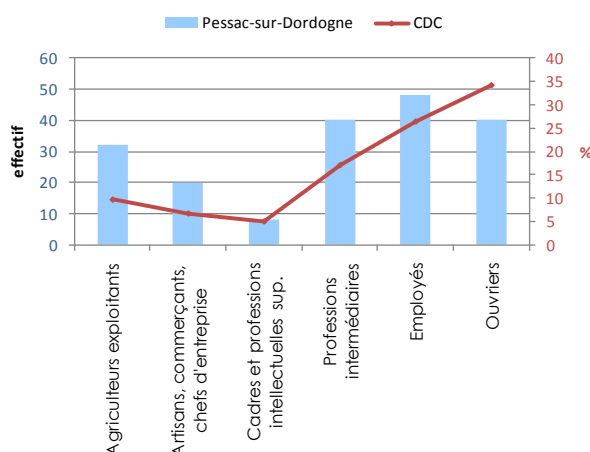
SOURCE INSEE – RGP 2006

En 2006, environ la moitié des emplois offerts sur la commune relevaient de la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers. **S'il était toujours surreprésenté en 2006 dans l'activité locale, l'emploi ouvrier a cependant largement diminué dans les dernières années.**

Cette caractéristique est à mettre en lien avec la présence, en 2006, d'emplois industriels sur la commune. Le secteur agricole, en moindre mesure, est également pourvoyeur d'emplois ouvriers.

La population active installée à Pessac

CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DE LA POPULATION



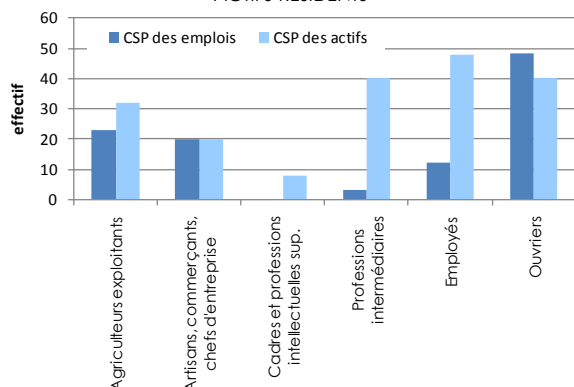
SOURCE INSEE – RGP 2006

Les actifs installés à Pessac, au nombre de 188 en 2006, se répartissent de manière plus équilibrée selon les différentes catégories socioprofessionnelles, et s'avère globalement en phase avec la répartition observée sur la CDC.

Parmi les actifs installés sur la commune, les catégories « employés », « ouvriers », et « professions intermédiaires » sont majoritaires et représentent ensemble presque 70% de la population active.

Notons que les agriculteurs exploitants sont encore relativement nombreux parmi les actifs de Pessac, et représentent 17% de la population active locale.

COMPARATIF ENTRE EMPLOIS DANS LA COMMUNE ET PROFIL DES ACTIFS RESIDENTS



SOURCE INSEE – RGP 2006

Après rapprochement des graphiques représentant la répartition par catégories socioprofessionnelles des emplois et des actifs, on constate que la commune ressort en léger déficit d'actifs ouvriers résidents par rapport au nombre d'emplois présents. La fermeture de la société Nouvelle Tradition rééquilibre en partie ce décalage (l'industrie représentait avant fermeture plus 50% des emplois locaux)

Au contraire, **les personnes exerçant comme employés ou professions intermédiaires se tournent en majorité vers des communes extérieures pour leur emploi.** Ce contraste induit donc probablement des croisements de population active, mais de faible ampleur, sur les accès routiers à la commune aux débuts et fins de journées (environ une centaine de véhicule au maximum dans chaque sens).

BILAN

Le secteur agricole occupe une place centrale dans l'économie locale, en particulier à travers la viticulture.

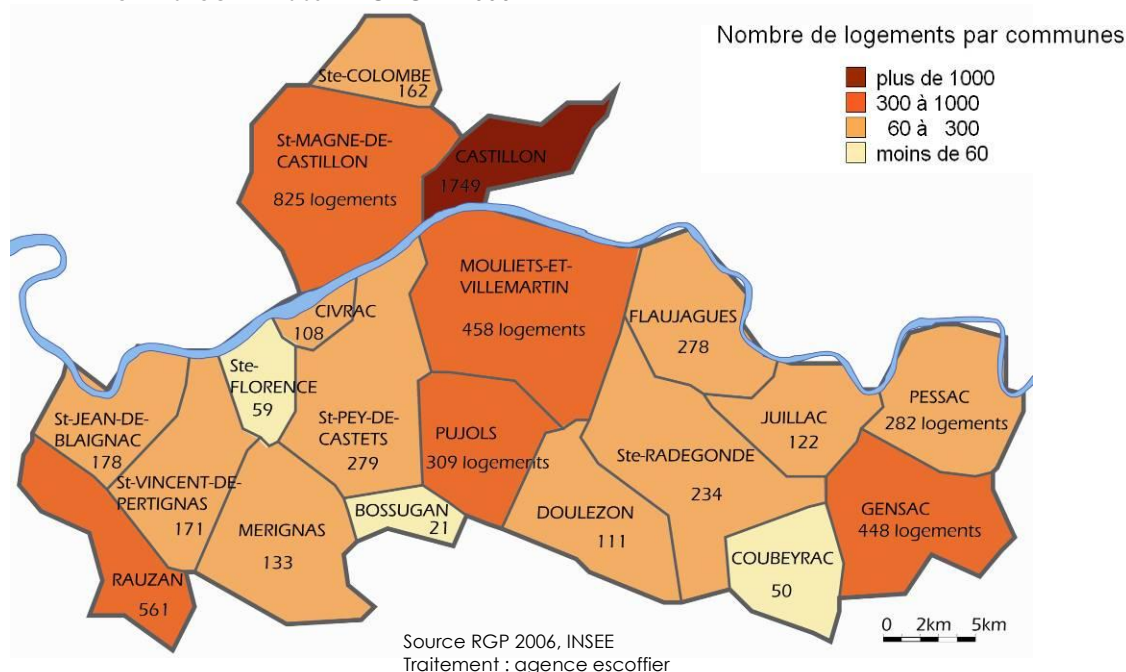
La commune présente une forte baisse des emplois locaux, notamment due à la disparition progressive et récente de l'activité industrielle. Un certain déséquilibre entre les actifs présents et les emplois offerts est alors visible : la plupart des actifs, et en particulier les professions intermédiaires et les employés, se tournent vers l'extérieur de la commune pour l'emploi.

L'agriculture à Pessac est étroitement liée à la viticulture, mais est tout de même plus diversifiée que sur le reste de la CDC. Dans un contexte de vieillissement de la profession, préoccupant pour la pérennité de l'activité agricole dans les années à venir, la tendance est à la baisse du nombre d'exploitations, et à une diminution des terres exploitées. En revanche, la surface plantée en vigne augmente. Le recensement agricole de 2010 risque néanmoins de nuancer cette tendance, en mettant en exergue les premières conséquences de la crise qui touche le monde viticole depuis 2003.

4. LE LOGEMENT ET L'HABITAT

Les caractéristiques de l'offre en logement sur la communauté de communes Les caractéristiques générales

REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LA CDC EN 2006



A l'échelle du territoire intercommunal, les communes les plus urbaines concentrent naturellement les parcs de logements les plus importants : le pôle de Castillon / Saint-Magne, Rauzan et Gensac totalisent 3.583 logements, soit 55% du parc total de la CDC.

Il convient de noter que la commune de Mouliets, bien qu'à forte dominante rurale et ne disposant d'aucune polarité urbaine significative, se démarque des autres communes rurales, avec un nombre de logements relativement important (458 logements en 2006), dû à une augmentation soutenue de la construction au cours des dernières années.

A l'opposé, les trois communes les moins peuplées de la CDC sont naturellement celles qui comptent le moins de logements : Coubeyrac, Sainte-Florence et Bossugan, qui totalisaient 130 logements en 2006, soit à peine 2% du parc total de la CDC.

Une augmentation contrastée du nombre de logements

Entre 1990 et 2006, le nombre de logements a augmenté de 12,5% sur l'ensemble du territoire de la CDC, contre environ 18,5% sur l'ensemble du Pays du Libournais et 24% à l'échelle départementale. **Ceci marque dès lors un rythme de construction relativement soutenu sur les 15 dernières années, mais bien moins marqué que sur l'ensemble du département.**

L'augmentation du parc de logement a été essentiellement localisée à Castillon-la-Bataille (+22,5%), Mouliets-et-Villemartin et St-Magne-de-Castillon (+16 et 13%) et enfin Rauzan (+9%). Dans les années 90, la ville de Castillon-la-Bataille a connu une croissance moyenne de son parc de logements, traduisant notamment la remise sur le marché d'un nombre important de logements anciens, du fait des actions entreprises en matière de résorption de l'habitat insalubre (OPAH, PIG).

A l'inverse, à l'exception des communes de Pessac-sur-Dordogne et Flaujacques, les communes situées à l'est de la CDC ont subi une diminution du nombre de logements (Sainte-Radegonde, Juillac, Coubeyrac et Gensac, ainsi que Sainte-Colombe qui marque la plus forte diminution au plan communal).

Toutes les communes dont le parc de logements avait diminué entre 1990 et 1999 ont connu une évolution positive dans les années 2000, en particulier Mouliets-et-Villemartin (+80 logements en 7 ans contre -6 logements durant la décennie précédente).

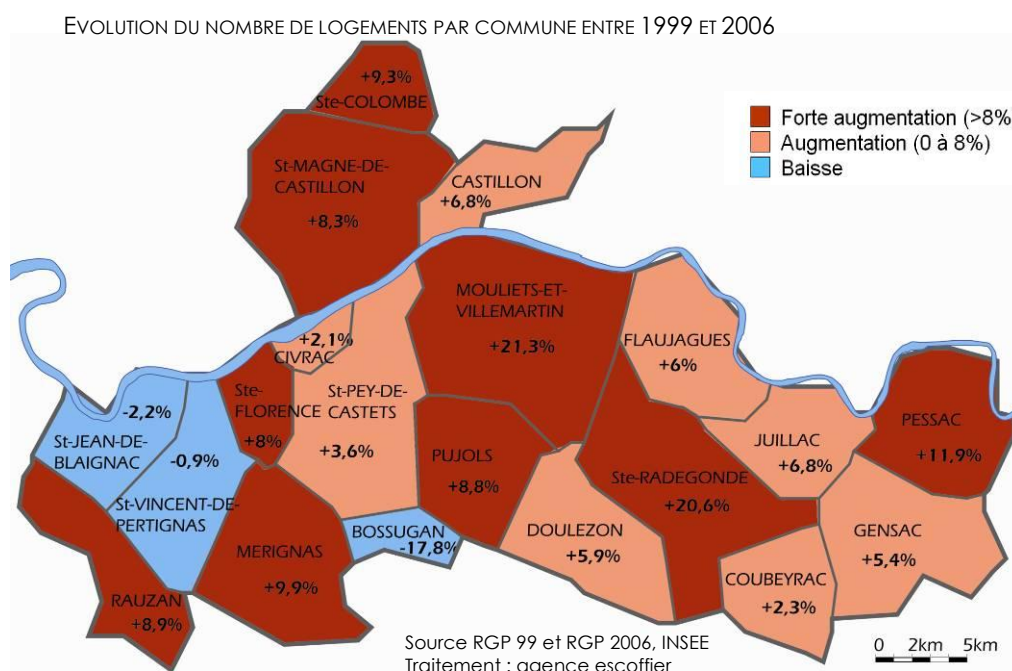
De nombreux logements anciens et une relance de la construction

A l'échelle de la CDC, près de 50% du parc total de logement était antérieur à 1949 en 2006.

A titre comparatif, seulement 26% du parc du département était antérieur à cette date en 2006. Seulement 28% des logements du territoire de la CDC ont été construits entre 1949 et 1989, tandis que sur la même période, l'ensemble de la Gironde connaissait une augmentation de 41% de son parc total de logements.

Le Programme Local de l'habitat du Pays Libournais (réalisé en 2004, mais non traduit de manière opérationnelle et réglementaire à l'échelle de la CDC Castillon-Pujols) souligne, **à l'échelle de la CDC, une certaine désaffectation des centre-bourgs et du bâti ancien en faveur de maisons neuves en périphérie** où le foncier est à la fois plus abordable et moins contraint.

Le parc ancien souffre en effet d'un certain abandon et la part des logements inconfortables est importante. La CC se mobilise sur cette question d'habitat insalubre dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) avec la CC du Pays Foyen. De plus, dans le cadre de l'OPAH aujourd'hui gérée à l'échelle du Pays, 213 logements ont reçu une subvention à l'amélioration de la part de l'ANAH entre 1992 et 2003. Parmi ces subventions, 14 par an en moyenne ont conduit à une remise en marché des logements.

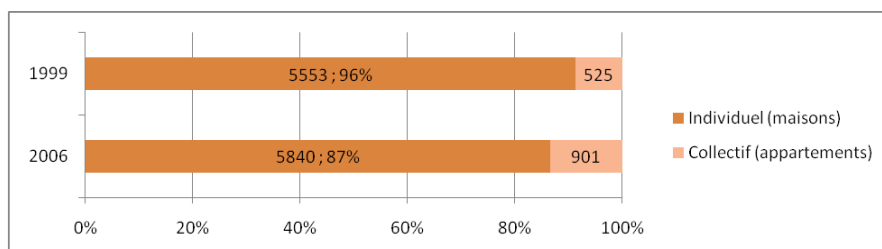


La période 1999-2006 a vu sur le territoire une croissance de 8% du parc total de logements ; part toujours inférieure à la moyenne départementale (+11,2% au cours de la période). On observe également que le parc de logements de la CDC a moins augmenté en 13 ans entre 1990 et 2003 (9% du parc en 2006) qu'en 3 ans entre 2003 et 2006 (16% du parc). **Ceci démontre une relance de la construction sur certaines communes de la CDC, pour lesquels le parc récent prend une part grandissante.** En particulier, Pessac-sur-Dordogne et Pujols présentent une forte part des logements construits entre 2003 et 2006 (respectivement 27% et 21% du parc en 2006).

L'accélération du rythme de constructions constatée au cours des 5 à 6 dernières années démontre un regain d'attractivité du territoire. Localement, la croissance urbaine a surtout concerné les communes de Castillon, St Magne, Rauzan et Mouliets.

Une part prépondérante du logement individuel

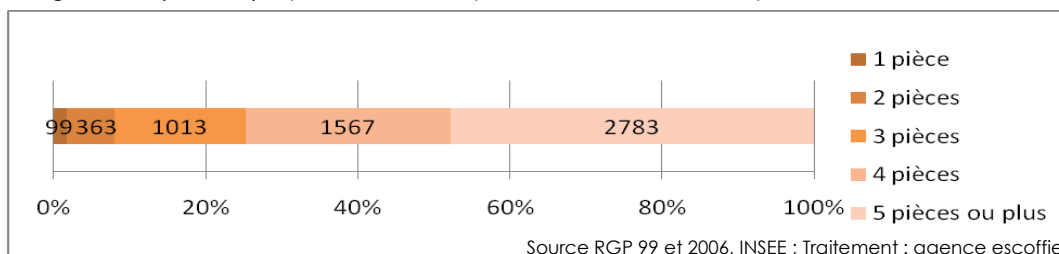
Compte-tenu du caractère encore largement rural du territoire, **la CDC dispose d'un parc de logement principalement de type individuel** (87% du parc en 2006 sont des maisons, et 65% des logements sont occupés par leurs propriétaires). **On remarque également dans les années 2000 une hausse de la part du logement collectif, à relier avec une diversification de l'offre.**



Source RGP 99 et 2006, INSEE
Traitement : agence escoffier

Une sur-représentation des grands logements et une sous-représentation des petits logements

Le parc de logements à l'échelle de la CDC est composé à 75% de grands logements (T4, T5 ou plus), tandis que les petits logements (T1 et T2) représentent une part inférieure à 10% du parc total.



Source RGP 99 et 2006, INSEE ; Traitement : agence escoffier

D'une manière générale à l'échelle de la CDC, on peut estimer que :

- **les T1 et notamment les T2 sont très insuffisants sur le territoire** (ils représentent globalement moins de 10% de l'offre totale en logements pour une majorité de personnes vivant dans un petit ménage, de 1 à 2 personnes) ;

- **les T4, T5 et plus sont largement sous-occupés** (ils représentent 75% du parc tandis que les familles de plus de 4 personnes représentent environ un quart des ménages).

On observe donc une inadéquation entre la typologie des logements offerts et celle des ménages présents sur le territoire.

Une offre en logement locatif social insuffisante au regard des besoins du territoire

La communauté de communes Castillon-Pujols a connu une augmentation modeste de son parc social au début des années 2000 : elle comptait 336 logements locatifs sociaux en 2006, contre 316 en 2000 (Source : MEEDDAT - DRE Aquitaine - Enquête sur le Parc Locatif Social).

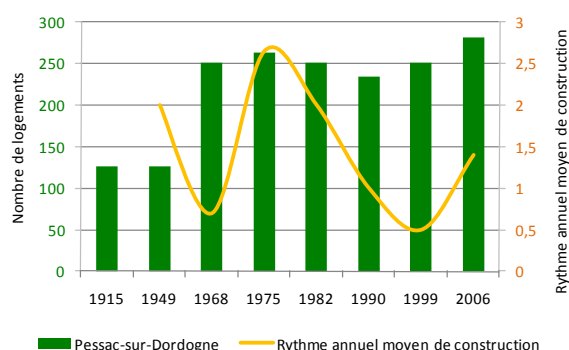
La part des logements sociaux s'élève à peine 6% des résidences principales en 2006, et le parc locatif social représente 1 logement locatif sur 5 dans la CDC (1801 logements locatifs dont 343 locatifs sociaux).

Une certaine tension sur le parc locatif social a été soulignée par le PLH, à la fois due à un manque de logements sociaux, et à une inadéquation avec la demande (peu encline à se porter sur du logement collectif). **Le PLH souligne que pour la CC de Castillon Pujols, les segments de marché à développer prioritairement sont ceux du locatif social, tant collectif qu'individuel, pour lesquels l'offre est actuellement très inférieure à la demande.** L'offre en accession sociale sur des logements individuels est également pointée comme inférieure à la demande, ou présentant une demande potentielle insatisfaite. La vente de plusieurs logements HLM, en particulier sur la commune de Rauzan a pu, cependant, répondre partiellement à cette demande.

Au regard des besoins du territoire, l'habitat locatif social apparaît donc sous-représenté et globalement insuffisant, tant quantitativement que qualitativement.

Structure et évolution du parc de logements à Pessac

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



SOURCES INSEE-RGP 2006+SITADEL-GEOKIT 2000 À 2008

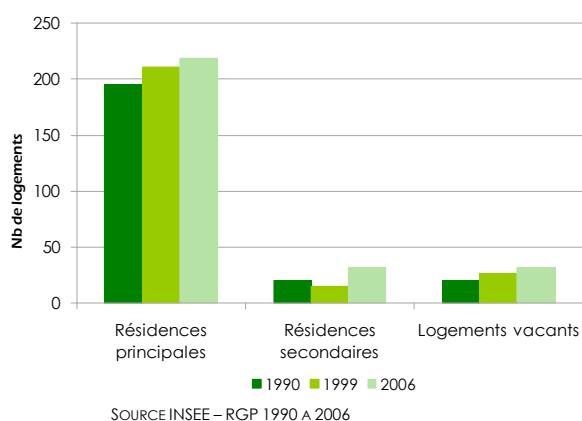
En 2006, le parc immobilier de Pessac comptait 282 logements. A l'image de l'ensemble de la CDC, **le parc de Pessac comporte une forte proportion de logements anciens** (la moitié des logements ont été construits avant 1949).

Hormis un léger pic d'activité dans les années 1970, la construction reste assez faible sur la commune (de l'ordre d'une à deux constructions par an).

Depuis cette période, la commune de Pessac n'a pas connu de réelle reprise de l'activité immobilière même le rythme annuel moyen de construction est en augmentation dans les dernières années (le lotissement communal, de 5 lots, est actuellement complètement construit).

Typologie des logements

TYPOLOGIE DES RESIDENCES



SOURCE INSEE - RGP 1990 A 2006

Le parc immobilier de Pessac est très majoritairement constitué de résidences principales. Cette caractéristique s'est par ailleurs renforcée ces dernières années puisque le nombre de résidences secondaires a très légèrement décru.

Le nombre de logements vacants restait important, puisqu'il représentait en 2006 plus de 11% du parc de résidences principales.

Cet indicateur peut être le reflet, à la fois d'une vacance temporaire normale résultant de la rotation du parc locatif, mais aussi d'une inadéquation d'une partie du parc vis-à-vis des standards de confort moderne, et enfin d'un éventuel déficit d'attractivité de la commune. Cependant, cette dernière hypothèse est à écarter, au vu du solde migratoire largement positif observé à Pessac.

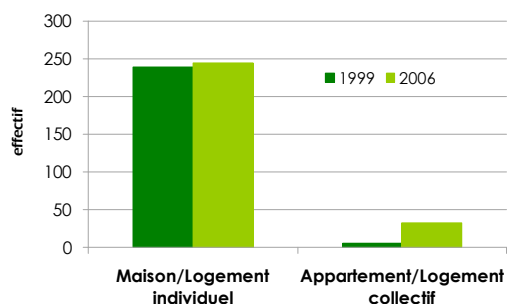
Concernant la vacance sur le territoire communautaire, les communautés de communes de Castillon-Pujols et du Pays Foyen se sont engagées en 2005 dans un dispositif pionnier en Gironde : le Programme d'Intérêt Général (PIG). Après 4 années d'animation, le passage à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été l'occasion d'étendre le bénéfice de l'accompagnement à l'amélioration de l'habitat offert au territoire par les collectivités, à de nouveaux immeubles et à de nouveaux ménages.

Si le PIG a été un outil mis en place pour une intervention en « diffus », l'OPAH doit venir territorialiser les actions, et cibler davantage les périmètres en fonction d'un programme défini dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle.

Cette étude pré-opérationnelle d'OPAH (cf. Etude pré-opérationnelle d'OPAH des communautés de communes de Castillon-Pujols et du Pays Foyen / Evaluation du PIG 2005-2009 / Analyse territoriale et expertise du parc de logements) a comme objectif « de mettre en œuvre les outils opérationnels indispensables au développement harmonieux de l'Habitat sur le territoire des communautés de communes, et particulièrement de cibler des projets qui s'intégreront et participeront à l'efficacité énergétique.

Par la mise en œuvre de l'OPAH (élaborée en mai 2010, 11 logements vacants à Pessac sur Dordogne pourraient être potentiellement remis sur le marché dans le cadre du dispositif (cf. page 70 de l'étude mentionnée précédemment).

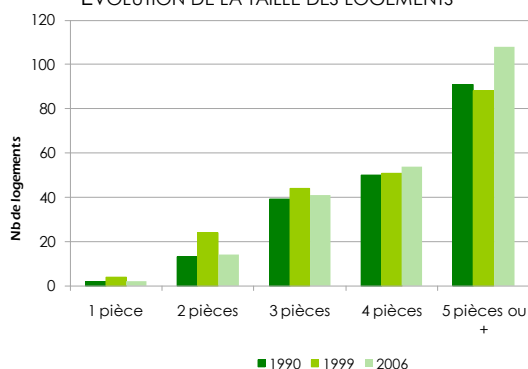
EVOLUTION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS



SOURCE INSEE – RGP 1999 ET 2006

Le parc de résidences principales est largement constitué de logements individuels, mais on observe dans les dernières années une diversification avec l'augmentation des appartements dans l'offre disponible à Pessac : ils représentaient en 2006 11,6% du parc total.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS



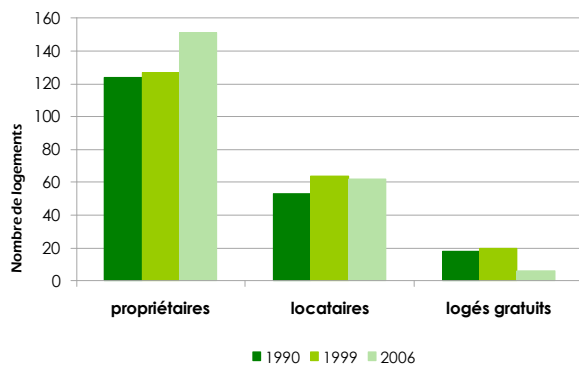
SOURCE INSEE – RGP 1999 A 2006

Durant la période 1990-1999, le parc a légèrement augmenté du fait de l'augmentation des petits logements, en particulier de 2 pièces, ce qui a contribué à **une légère diversification du parc en termes de taille de logement**, assez largement centré sur de grands logements.

Cependant, à l'image du reste du territoire intercommunal, les années 2000 ont plutôt vu l'augmentation de plus grands logements, de 5 pièces ou plus. Les autres types de logements n'ont que très marginalement évolués.

Statut d'occupation

EVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION



SOURCE INSEE – RGP 1990 ET 2006

Les habitants de la commune sont pour les deux tiers propriétaires de leur logement.

Le nombre d'habitants locataires de leur logement ressort comme plutôt élevé par rapport aux autres communes de la CDC, leur nombre ayant augmenté dans les années 1990. Le différentiel observé sur le nombre de locataire (+11) correspond sensiblement au nombre de nouveaux logements de 2 pièces apparus sur la période.

Aucun logement social n'est par ailleurs présent à Pessac.

BILAN

Un parc dominé par des logements anciens, et de grande taille, mais une certaine diversité observée en termes de taille de logements et de formes. La construction de logements neufs est assez peu dynamique.

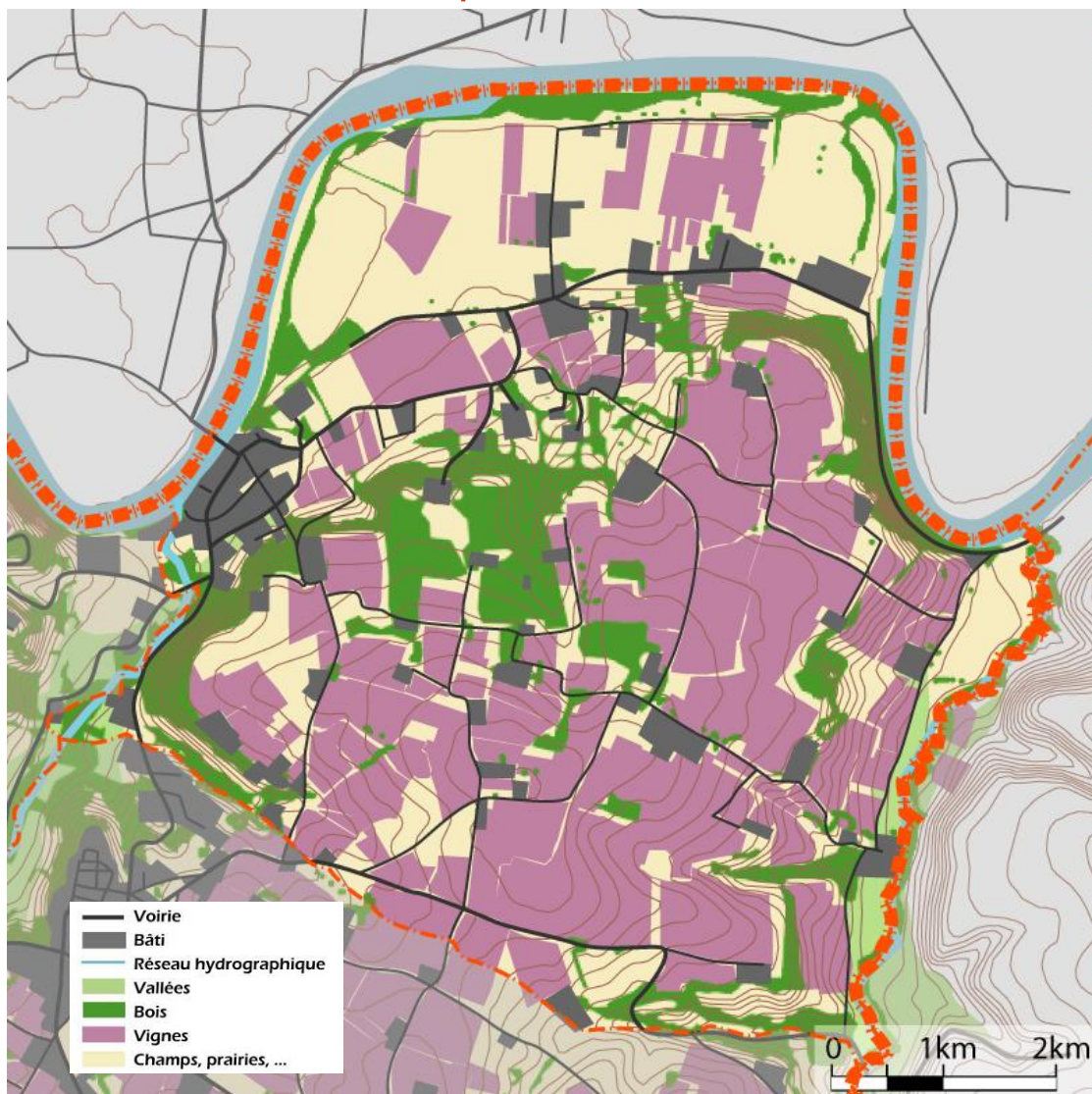
Un taux de vacance assez important, qui peut s'expliquer par des logements anciens ne répondant pas toujours aux critères de confort moderne.

Un parc plutôt concentré sur du logement individuel, occupé par ses propriétaires, mais le parc locatif apparaît relativement élevé par rapport aux autres communes de la CDC (22% du parc). Aucune offre en logement social n'est disponible sur la commune.

Analyse de l'identité de la commune

1. LE CADRE BATI ET LE PATRIMOINE

Les formes dominantes de l'occupation du sol

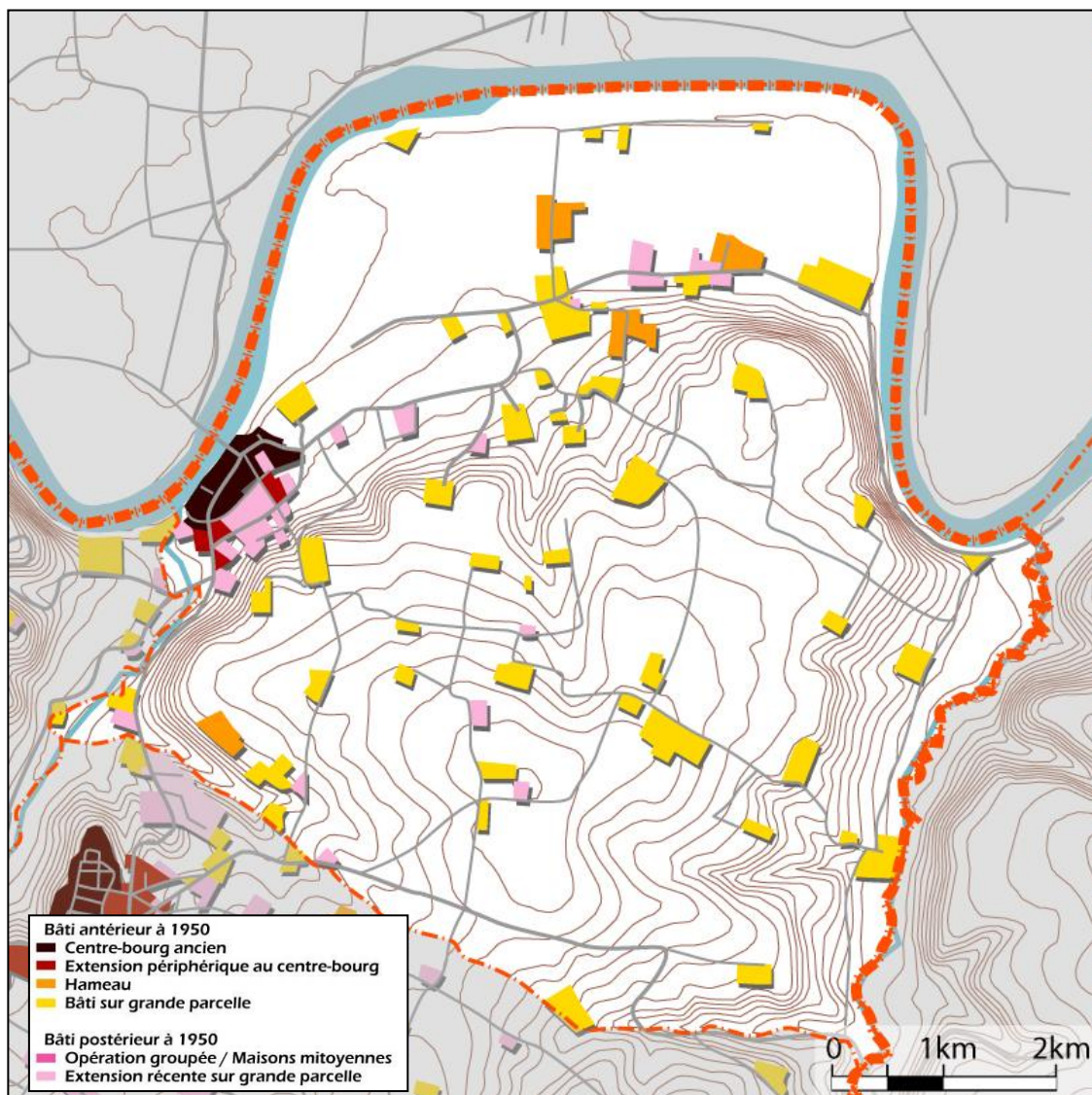


Pessac-sur-Dordogne est une commune rurale à forte dominante viticole. En 2005, la viticulture couvrait plus de 40% du territoire communal.

L'agriculture (hors la culture de la vigne) est peu importante à l'échelle du territoire mais présente néanmoins une relative diversité de cultures (céréales, peupleraies, prairies), située pour l'essentiel dans la plaine de la Dordogne. Comme la plupart des communes de l'Entre Deux Mers, Pessac offre peu de boisements : ceux-ci sont situés prioritairement sur les flancs de coteaux peu propices à l'agriculture ou au développement urbain.

Les espaces urbanisés représentent une faible superficie à l'échelle de la commune. A l'exception du bourg ancien, quelques hameaux anciens égrènent le territoire, de même que quelques ensembles bâtis remarquables et/ou propriétés viticoles isolés, dont certains présentent des caractéristiques architecturales remarquables. Le bourg ancien, relativement dense et structuré est implanté en bord de Dordogne en limite ouest du territoire. Les hameaux anciens offrent pour la plupart une structure bâtie homogène et relativement dense, bien que ponctuellement dégradée. On observe enfin quelques extensions pavillonnaires récentes situées principalement au sud et à l'est du bourg.

2. LES TYPOLOGIES BATIES



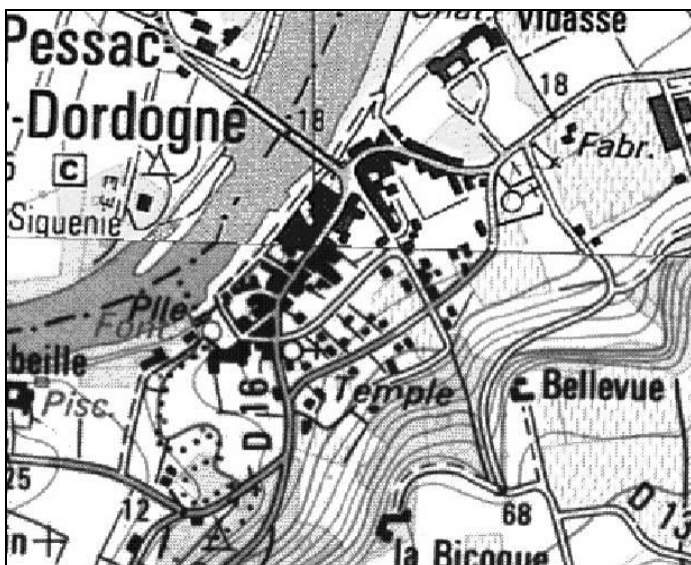
L'analyse urbaine révèle un centre-bourg dense et relativement homogène dans son organisation urbaine. Les spécificités du bourg tiennent également à sa localisation privilégiée en bord de Dordogne et en pied de coteau. L'état du bâti apparaît cependant de qualité très inégale. Le noyau ancien a connu ces dernières années des extensions pavillonnaires au sud ; extensions qui apparaissent en forte rupture typologique avec la trame et la structure du bâti ancien.

Les hameaux anciens sont peu nombreux à l'échelle du territoire. Ils présentent les caractéristiques d'une architecture rurale traditionnelle, dont les qualités offrent localement des ensembles urbains ou architecturaux remarquables (notamment formes et implantation du bâti, choix et couleurs des matériaux). Dans certains cas, les extensions pavillonnaires récentes contrastent de manière parfois brutale avec ces formes d'urbanisation anciennes.

Le bâti ancien issu de l'activité viticole reste présent sur l'ensemble de la commune. Il s'agit la plupart du temps d'anciens corps de ferme en pierre voire des éléments architecturaux prestigieux. Ils représentent dans une large mesure un patrimoine bâti de grande qualité à préserver.

L'urbanisation contemporaine s'est principalement localisée au sud et plus récemment à l'est du bourg. Quelques exemples d'habitat diffus se sont également implantés au gré des opportunités foncières.

Le centre bourg



Extrait IGN du bourg



Exemple de bâtiment ancien situé au cœur du bourg avec muret de pierre



Alignement du bâti mais de qualité inégale

CARACTERISTIQUES URBAINES

Le bourg ancien de Pessac s'est essentiellement développé de part et d'autre de l'axe central de circulation, la RD16 avec une façade importante sur la Dordogne. Il est constitué d'une structure ancienne originelle dense. Le parcellaire dans le bourg est étroit et perpendiculaire à l'axe de circulation. Le bâti occupe généralement toute la parcelle ou l'extrémité du parcellaire ménageant des espaces privés à l'arrière des parcelles, sous forme de jardins privatifs ou d'annexes.

Le bâti est dense et continu, constitué de bâtiments d'une volumétrie plutôt homogène R/R+2 avec une dominante à R+1. Le bâti est majoritairement ancien, en pierre, la qualité, l'état, l'entretien et les extensions de ces bâtiments sont très inégaux ce qui donne un ensemble bâti hétérogène. L'ambiance urbaine de la traversé du bourg laisse vite la place à une ambiance rurale à l'arrière du front bâti : les alignements disparaissent, le parcellaire devient moins régulier, les limites deviennent peu formelles et on trouve des constructions à usage agricole.

LIMITES ET INTERFACES

Le bourg se caractérise par l'alignement du bâti sur la voie qui forme un front bâti régulier de part et d'autre de la rue centrale. Lorsque le bâti est en retrait, ou n'est pas à l'alignement sur l'ensemble de la limite avec l'espace public, des murets en pierre sèche viennent marquer les limites et rétablir la continuité des alignements par rapport à l'espace public. Sur la face en vis-à-vis avec la Dordogne, le bâti est également limite de l'espace public mais avec des alignements plus aléatoires. Le traitement des limites devient hétérogène au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre originel pour tendre progressivement à des matériaux ou des compositions hétéroclites.



Exemples de bâti vétuste ou dégradé



Porche en bois abris de voiture



Local commercial vacant

ANALYSE FONCTIONNELLE

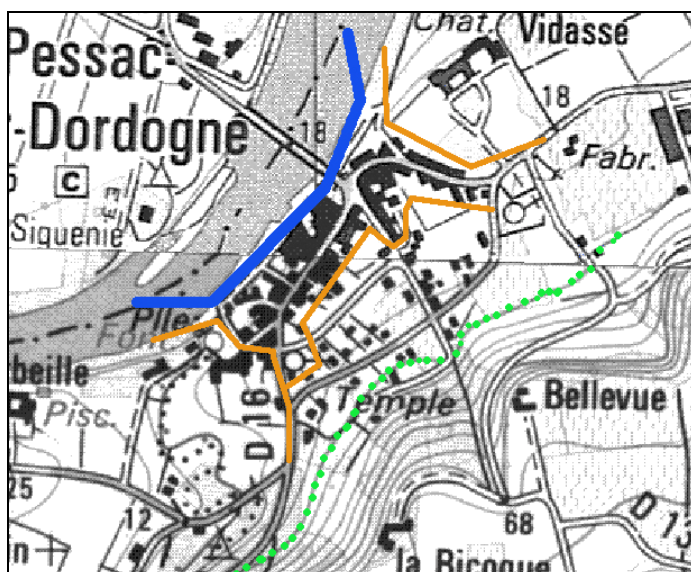
Le bourg accueille les principaux services et quelques commerces et activités : comestibles et objets divers, tabac-presse, restaurant, salon de coiffure, pompe à essence, charcuterie, garage et artisans ayant leurs sièges dans le bourg ainsi qu'un groupement d'employeurs à destination des agriculteurs. Leur pérennité est directement liée au développement de la commune. L'économie touristique émerge avec l'aménagement de maisons d'hôtes dans le bourg. Quelques locaux commerciaux vacants indiquent que l'économie locale était plus dynamique dans le passé. La traversée du bourg est à double sens et le stationnement se fait sur les places et sur la voie lorsque la taille de la rue le permet. Le stationnement des résidents semble être un problème puisque les maisons dans le centre ne disposent pas toujours de garage et des constructions bâties en limite du centre bourg proposent ainsi des garages à louer.

DYSFONCTIONNEMENTS

Plusieurs maisons sont à vendre dans le centre bourg, il ne s'agit pas en soit d'un dysfonctionnement mais peut être l'indicateur de plusieurs phénomènes : vieillissement de la population locale, perte d'attractivité du bourg comme lieu de résidence ou déqualification du bien bâti que constituent les maisons de bourg. Le bourg est ensuite très altéré par un état inégal du bâti et des façades et des extensions en rupture avec le reste du bâti. Des bâtiments vacants, d'autres très dégradés, côtoient certaines réhabilitations récentes.

BILAN

Le bourg de Pessac sur Dordogne est rural et peu développé mais présente des caractéristiques patrimoniales intéressantes à sauvegarder : une façade sur la Dordogne, une traversée urbaine qui côtoie rapidement une ambiance rurale. Sur l'ensemble du bourg, l'état du bâti altère la qualité de l'ensemble.



SES LIMITES

Les limites du centre bourg apparaissent avec plus ou moins de force et présente pour certaines d'entre elles des caractéristiques singulières qu'il importe d'appréhender pour maintenir le bourg dans des limites lisibles et distinctes du reste du territoire communal.

La limite Nord est la plus évidente puisqu'elle longe la Dordogne. Les autres sont à protéger compte-tenu d'un risque réel de banalisation des franges bâties, par effet de rattrapage d'un développement linéaire non organisé.

La façade sur la Dordogne

Constituée par la rivière, cette limite est naturelle et immuable, elle est mise en scène lors de l'arrivée par la RD 11 et la traversée du pont. Les bâtiments sont en limites et présentent une façade bâtie imposante mais de qualité inégale. En contrebas les quais aménagés mélangent circulation piétonne et automobile. L'enjeu de cette limite est de favoriser sa qualité pour mettre en valeur la perception du Bourg par cette entrée.

La limite Nord-Est

La limite symbolique est fixée avec l'église et le domaine du Château Vidassé. Actuellement le changement d'ambiance est évident avec la fabrique de meuble et un paysage viticole qui s'impose. Le projet de lotissement et l'émergence de constructions diffuses sur cet axe sont les premiers signes d'une limite qui tend à bouger et à devenir moins lisible.

La limite Sud-Est

Sur cette face, le bourg ancien se limite aux constructions dont les façades forment le front bâti sur la RD 16. Toutes les constructions au-delà ont compromis la lisibilité de cette limite : elles sont des extensions contemporaines en limite de bourg mais avec une typologie complètement en rupture. Le coteau en fond de scène est la limite physique et paysagère à préserver.

La limite Ouest

Le Temple et sa place sont la limite. Cette entrée est peu valorisée : des extensions contemporaines en rupture sont venues se juxtaposer, des constructions sans qualité bâtie (un garage à louer par exemple) comblent l'espace et le parking devant le temple est de moindre qualité urbaine. Cette entrée est à requalifier mais ne doit pas permettre d'extensions : le relief devient rapidement plus marqué et la limite communale est très proche.

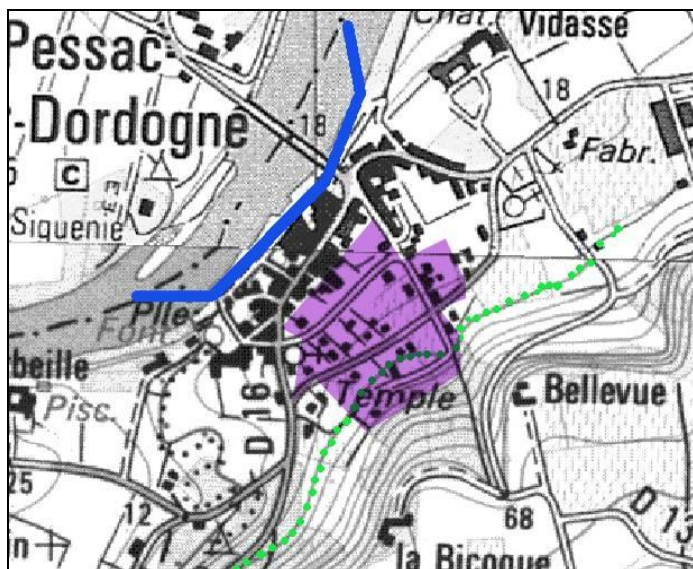


Front bâti sur la Dordogne



Au sud ouest, place du temple, entrée dans le Bourg

Les extensions contemporaines du bourg



Extrait IGN : les extensions contemporaines au sud du bourg



Vue panoramique sur le bourg et les extensions depuis le Sud du Bourg



BILAN

Ces extensions pavillonnaires ont l'avantage d'avoir cherché à contenir les zones d'urbanisation autour du bourg, selon une logique de maîtrise spatiale et foncière. Cependant, elles se révèlent en forte rupture typologique (parcellaire, volumes, traitement des espaces et des limites) et tendent à dénaturer les qualités intrinsèques du bourg ancien. Ponctuellement, ces extensions ont également commencé à « grignoter » les flancs boisés du coteau, fragilisant davantage les qualités patrimoniales et paysagères du site.

CARACTERISTIQUES URBAINES

Les extensions urbaines du bourg concernent essentiellement une zone au sud. Il s'agit d'opérations individuelles et d'un lotissement. Elles se sont réparties de part et d'autre de la D130, le long de la RD16 et le long d'une voie en impasse qui est à flanc de coteau. Ces extensions datent de la deuxième moitié du XXème siècle. Le parcellaire est plus lâche que dans le bourg et s'organise par rapport aux voies. Les bâtiments aux styles hétérogènes sont implantés au centre de la parcelle, parallèlement à la voie et avec un large retrait par rapport à celle-ci. Elle propose des niveaux de densité très faibles, composés de maisons individuelles en rez-de-chaussée.

Le lotissement « Pièce de l'église » en voie d'achèvement semble reproduire les mêmes typologies avec en plus une voie en impasse qui le dessert. Ce type d'organisation de la voirie ne favorise pas l'intégration de l'opération à la structure de l'urbanisation.

LIMITES ET INTERFACES

Les terrains sont presque systématiquement clos par des clôtures très hétérogènes (variété de végétation, taille, type de grillage, murets, hauteurs etc) qui sont l'interface entre le privé et le public.

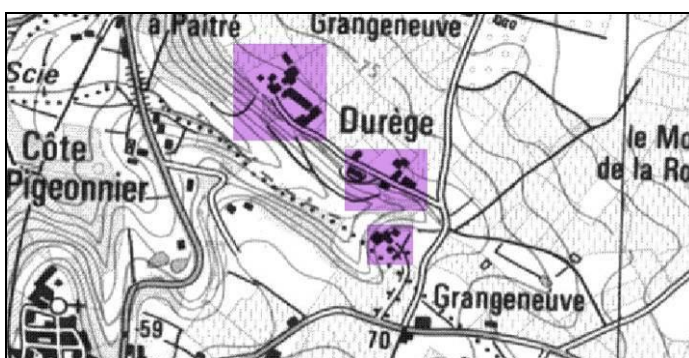
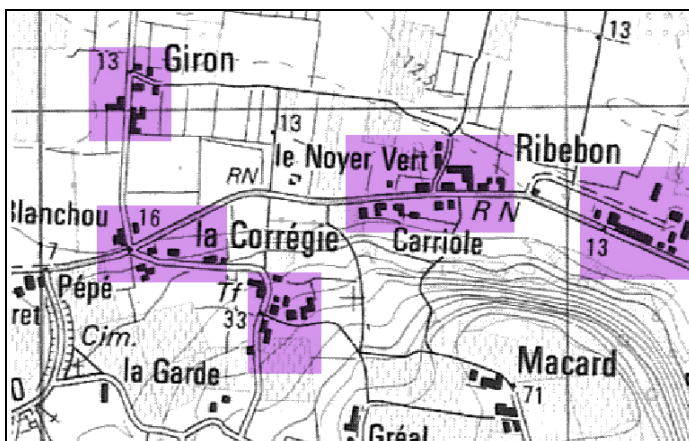
ANALYSE FONCTIONNELLE

Ce bâti est exclusivement résidentiel. Ces implantations en milieu de parcelle laissent un espace libre autour de la maison, il est utilisé pour le stationnement et pour un usage domestique. Le parcellaire s'organise par rapport aux voies puisque leur accès se fait directement depuis celle-ci.

DYSFONCTIONNEMENTS

Cette urbanisation a eu l'avantage de développer à proximité du bourg, la campagne est ainsi relativement épargnée par le mitage et le coût des réseaux est maîtrisé. En revanche sa forme est complètement en rupture avec le bourg ce qui entraîne un processus de banalisation des paysages urbains. Cette urbanisation n'a pas su épargner le flanc du coteau où les dernières maisons sont allées se percher.

Les hameaux anciens



Extraits IGN : Hameaux dans la plaine et hameaux sur le rebord de plateau



Hameau de Dizard abandonné

CARACTERISTIQUES URBAINES

Dans les hameaux, la typologie bâtie offre une structure urbaine relativement dense, organisée et continue, la plupart du temps en alignement sur la voirie. Le bâti présente les caractéristiques anciennes d'une architecture girondine (construction en pierre du pays, volumétrie simple, toitures amples à pans coupés, etc.). Leur qualité tient avant tout à leur homogénéité de traitement et à leur organisation spatiale.

Certaines constructions récentes se sont ponctuellement implantées en continuité des anciens hameaux ou en comblement des « dents creuses », mais parfois des ruptures d'échelles et de formes sont préjudiciables à la cohérence de l'ensemble.

Certains d'entre eux présentent pourtant une réelle qualité architecturale et urbaine qu'il importe de préserver durablement, car ils participent pour une large part à la qualité des paysages et du cadre de vie de Pessac.

ANALYSE FONCTIONNELLE

Urbanisation issue de l'activité agricole, les groupes de bâtiments comprennent des logements et des bâtiments anciennement à usage agricole. Certains de ces hameaux sont aujourd'hui uniquement à fonction résidentielle.

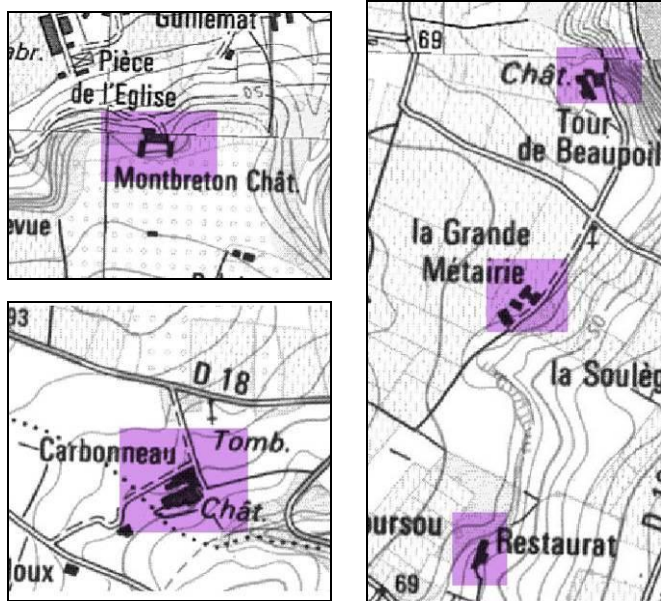
DYSFONCTIONNEMENTS

S'ils sont relativement préservés dans leur forme et leurs abords, certains hameaux souffrent ponctuellement d'une forte dégradation du bâti (parfois en ruine), d'un manque d'attention dans l'entretien des espaces privés, les réhabilitations et le traitement des extensions. Certains sont y compris complètement abandonnés.

BILAN

Au sein des anciens hameaux, le bâti traditionnel est plutôt structuré et dense. Ces structures rurales offrent dans certains cas des ensembles architecturaux ou urbains de grande qualité. Il importera de veiller aux conditions de réhabilitation / extensions dans l'ancien (agrandissement, annexes, etc.).

Le bâti ancien isolé issu de l'activité agricole



Extrait IGN des bâti isolés issus de l'activité viticole



Le Mejean



Ribebon



Contrefort de Montbreton

BILAN

Ces ensembles architecturaux anciens représentent à l'échelle de Pessac un patrimoine traditionnel dont les qualités architecturales sont souvent remarquables. Ils sont autant d'éléments isolés et d'ensembles bâtis à protéger, dans la perspective de sauvegarder les caractéristiques identitaires de la commune et ses composantes bâties les plus emblématiques. Certains sont y compris d'une facture prestigieuse et méritent une protection renforcée (en particulier le château Montbreton, la Tour de Beaupoil, le château Carbonneau, le château Vidasse et le manoirs de la Bernède).

CARACTERISTIQUES URBAINES

Il s'agit la plupart du temps d'anciens corps de fermes ou d'anciens châteaux viticoles. Certains furent d'anciens châteaux où tours de défense du 14^{ème} au 17^{ème}. C'est le cas en particulier des châteaux de Montbreton et Vidasse et de la tour de Beaupoil. Ils présentent de grands volumes en pierre proches les uns des autres. Ils ont souvent des caractéristiques architecturales de grande qualité et participent à la lecture et la qualité du paysage. Ils se sont implantés dans la plaine ou en rebord de plateau, dans ce cas ils sont adossés aux boisements et bénéficient ponctuellement de larges vues sur les vallées. Quelque soit le cas de figure, ils composent toujours avec le relief pour une mise en valeur du bâti. Le parcellaire présente des surfaces relativement vastes. Leur qualité tient aux matériaux utilisés, à l'implantation et à la composition des ensembles avec plusieurs bâtiments. Parfois leur état général n'est pas valorisant pour la commune, à l'inverse d'autres se démarquent par leur qualité et la qualité de leur réhabilitation.

LIMITES ET INTERFACES

Ces ensembles sont toujours complètement intégrés au paysage alentour, tant du point de vue morphologique que spatial : leur implantation respecte le relief, les volumes sont simples et de faible hauteur (R+1), les façades et menuiseries sont de couleurs sobres. La végétation est à la fois utilisée pour composer des espaces d'agrément et pour organiser des filtres et protections visuelles aux abords des constructions.

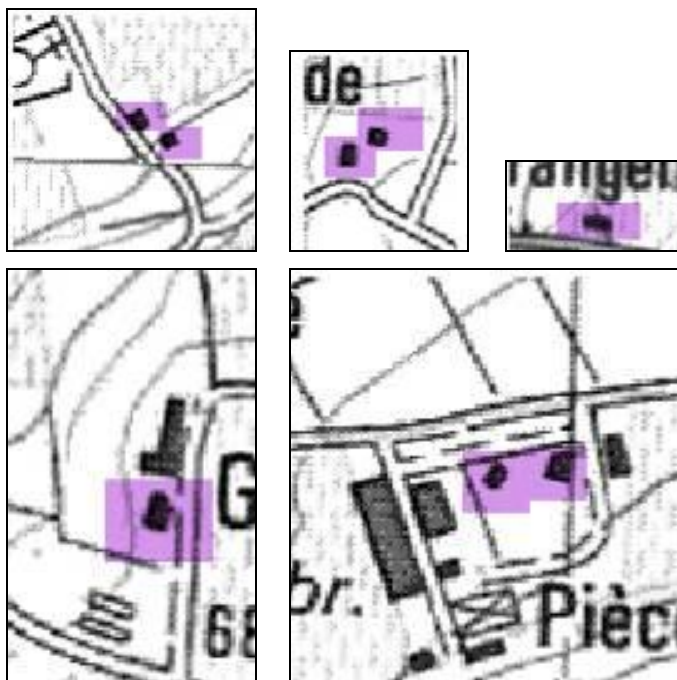
ANALYSE FONCTIONNELLE

Ces ensembles regroupent des bâtiments d'habitation et les bâtiments nécessaires à l'activité viticole (ou agricole). L'organisation des bâtiments et leur forme est fortement liée aux besoins de cette activité. L'architecture prestigieuse de certains d'entre eux rappelle l'image de prestige du monde viticole. Ils sont souvent desservis par des chemins ou allées privées à l'écart des voies principales.

DYSFONCTIONNEMENTS

S'ils sont globalement très préservés dans leur forme et leurs abords, certains de ces ensembles risquent à terme de souffrir d'un « rattrapage » par l'urbanisation pavillonnaire contemporaine. Les ruptures de formes, de volumes et d'aspect provoquées par une mise en relation trop proche ou mal encadrée entre formes anciennes et contemporaines sont de nature à banaliser les ensembles les plus remarquables ou prestigieux.

L'habitat pavillonnaire diffus



Extrait IGN de plusieurs exemples d'habitat diffus pavillonnaire



Exemple de mitage récent



Lotissement en voie d'achèvement



Exemple de traitement de limite

CARACTERISTIQUES URBAINES

L'urbanisation contemporaine récente a donné lieu à des implantations pavillonnaires globalement dispersées et insuffisamment organisées, le long des voiries traversant la commune. Ces opérations individuelles ont profité des opportunités foncières et de la proximité des réseaux pour se développer. Elles ont conduit à des implantations sans grande cohérence spatiale : disparité des reculs par rapport à la voie, implantations sur parcelle sans cohérence les uns par rapport aux autres, traitement inégal voire inexistant des limites, choix variable et parfois contrasté dans les couleurs et des matériaux de façades, etc.

Ponctuellement des problèmes d'insécurité sont liés à une implantation directe sur la voirie et multiplie les sorties sur les axes de circulation. Parfois ces constructions s'implantent en vis-à-vis avec du bâti ancien sans en tenir compte de sa typologie.

LIMITES ET INTERFACES

Ce type d'urbanisation se caractérise par un traitement de limite hétérogène (variété de végétation, taille, type de grillage, murets, hauteurs etc).

ANALYSE FONCTIONNELLE

Les îlots sont exclusivement résidentiels. Les limites sont floues et non structurées. Le stationnement est géré sur les parcelles. Les accès se font directement depuis les axes de circulation sur lesquels les conditions d'entrée-sortie peuvent être dangereuses.

DYSFONCTIONNEMENTS

La dispersion des constructions, l'absence d'organisation spatiale et le déficit de traitement de l'espace public fragilisent la qualité du paysage et du cadre de vie. La très faible densité proposée (maisons individuelles en rez-de-chaussée relativement éloignées les unes des autres) conduit par ailleurs à une consommation importante de l'espace pour un faible apport de population nouvelle.

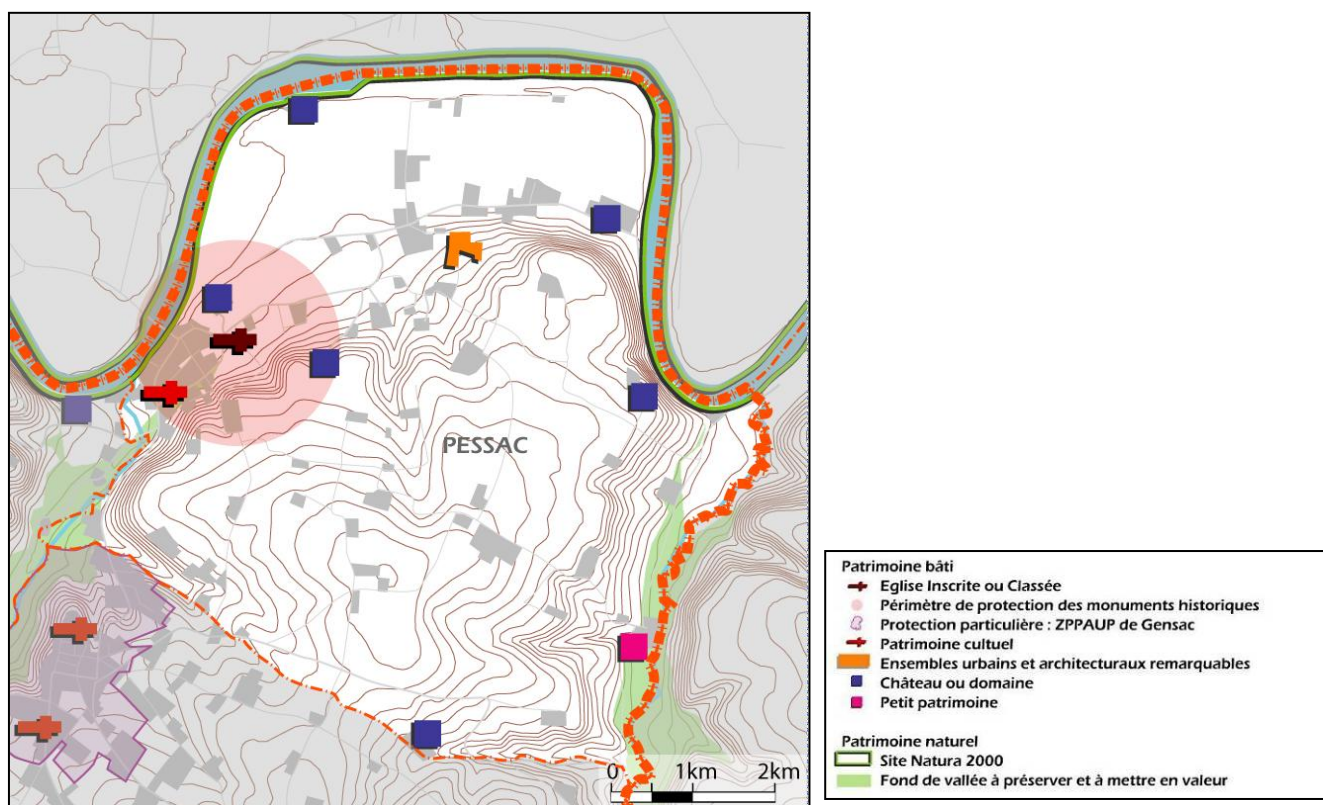
BILAN

Cette forme d'urbanisation est généralement en complète rupture avec le paysage dans lequel elle s'inscrit.

Le caractère dispersé et hétéroclite du bâti conduit progressivement à l'amorce d'un processus de banalisation des paysages (faible qualité architecturale du bâti, consommation d'espace excessive, absence de cohérence spatiale dans les implantations, faible intégration paysagère de la parcelle dans son environnement, tendance à la standardisation des constructions, déficit de traitement de l'espace public, pas de prise en compte du relief dans les implantations).

La poursuite d'un tel processus de développement conduirait inévitablement à long terme à l'appauvrissement de la qualité du cadre de vie ainsi qu'à une augmentation des coûts d'urbanisation pour la collectivité (coût des réseaux, impact environnemental notamment).

3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI



Le patrimoine historique protégé



Sur la commune de Pessac, l'église Saint-Vincent est inscrite aux monuments historiques et fait l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres. Récemment le manoir de la Bernède vient d'être inscrit au titre des monuments historiques.

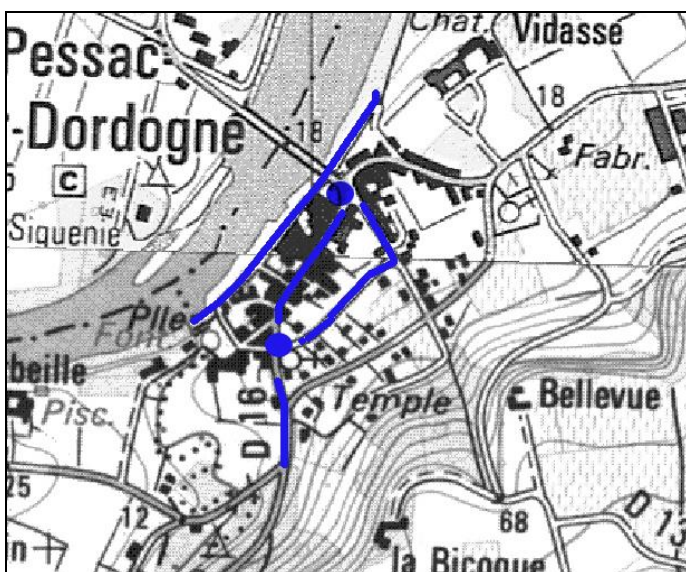
Le patrimoine d'intérêt local



Bien qu'ils ne fassent l'objet d'aucune protection patrimoniale particulière, un certain nombre d'ensembles architecturaux ou urbains remarquables mériteront une prise en compte spécifique.

Il s'agit des châteaux, manoirs, moulins, tours ou encore d'éléments de petit patrimoine (croix en pierre, etc.)..

4. L'ESPACE PUBLIC DANS LE BOURG



Extrait IGN des bâti isolés issus de l'activité viticole, sur le bord du plateau ou dans la plaine



Rue et ruelle du bourg



Quais en arrivant par le pont



Place devant le temple

LA RUE

Dans le centre bourg, l'espace de la rue compose largement l'espace public, par ailleurs décliné de nombreuses manières : venelles, passage, rue étroite en cœur d'îlot, voirie centrale traversante.

La structure vernaculaire du noyau ancien participe sans une large mesure à la qualité du bourg.

Pour autant, les espaces centraux offrent peu d'espace ; dès lors, la voiture est omniprésente et les rares espaces disponibles sont souvent dédiés au stationnement.

LES PLACES

Les deux principales places sont situées aux entrées sud et nord du bourg.

La place du pont, au nord est, est bien composée et offre un espace de respiration intéressant en bord de Dordogne. Elle est ponctuellement utilisée comme espace d'animation et place du marché, bien qu'elle soit largement dédiée au stationnement la plupart du temps.

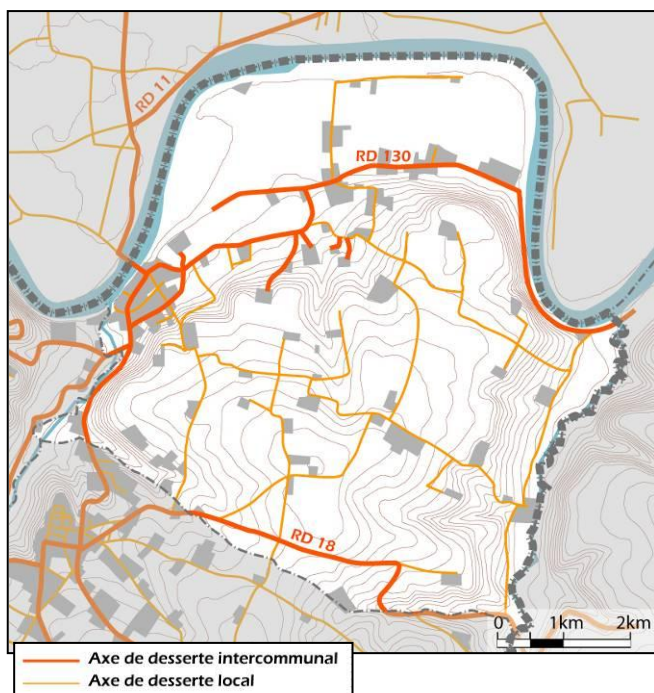
La place devant le temple marque l'entrée sud du bourg. A l'inverse, elle est strictement dédiée au stationnement et souffre d'un net déficit d'image lié à l'absence de traitement et de valorisation de cet espace d'articulation.

LES QUAIS

Leur aménagement est simple : revêtement, éclairage, végétalisation, mais invite à la promenade. Accessibles aux voitures, leur usage privilégie les circulations douces (piétons et 2 roues).

5. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Mobilité et déplacements Les infrastructures routières



La commune de Pessac est desservie par plusieurs axes de transit important à l'échelle départementale et intercommunale : la RD 130, la RD 18 et la RD 16, axes intercommunaux traversant la CDC d'Ouest en Est.

La commune n'est pas desservie par le réseau de bus TransGironde.

Le stationnement

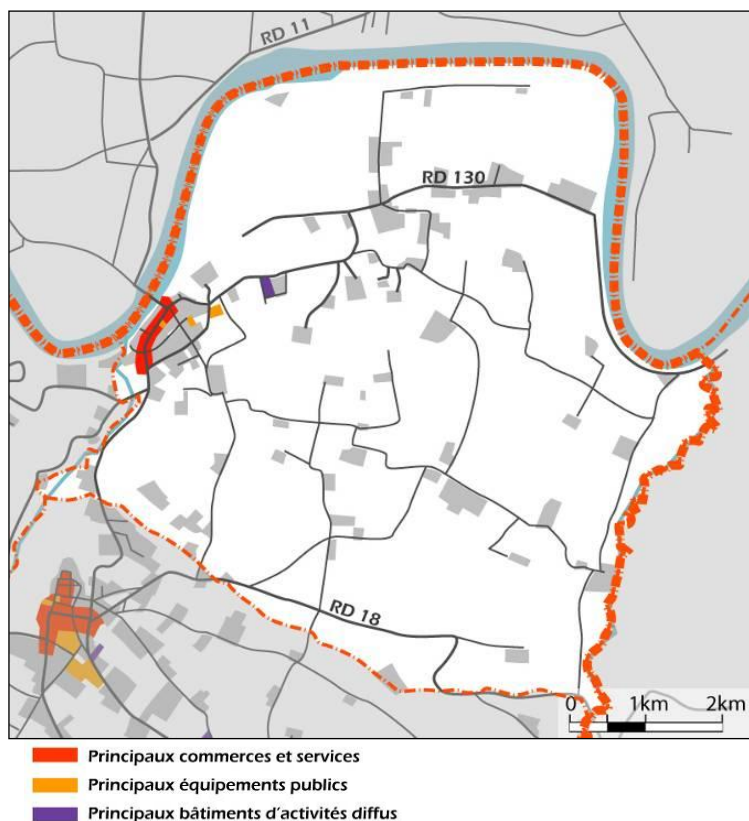


Exemples de pratiques liées au stationnement

Quelques problèmes très circonscrits de stationnement existent dans le bourg, en raison notamment de la structure ancienne du bâti et de la densité par ilot, inadaptées à l'organisation du stationnement individuel. Ces problèmes donnent lieu ponctuellement à des réalisations peu valorisantes pour la commune (porches, garages individuels déconnectés de la trame bâtie). Les espaces publics centraux permettent cependant de pallier les besoins en stationnement.

En dehors du bourg, le stationnement est géré individuellement sur parcelle privée.

Les équipements et principaux services Les polarités urbaines



La commune est fortement polarisée par le pôle urbain de Sainte-Foy-la-Grande (hors CDC), de Castillon-la-Bataille, et dans une moindre mesure de Libourne.

Sur place, l'ensemble des services et commerces se situent dans le noyau ancien, essentiellement dans la Grand'Rue.

On y trouve une offre diversifiée en commerces et services : épicerie-boucherie-dépôt de pain, traiteur, salon de coiffure/esthétique, tabac-pêche-chasse, restaurant, relais postal, maison de la presse. On trouve également sur la commune un garage / mécanique générale, plusieurs artisans du domaine du bâtiment, ainsi qu'une infirmière libérale.

Les principaux équipements (scolaires et sportifs) sont également situés à proximité du bourg. On y trouve également une recyclerie gérée par l'USTOM, en lieu et place de l'ancienne fabrique de meubles.

Un projet évolutif de deux cabanes bois à vocation de location saisonnière au lieu-dit Gréal sera de nature à faire évoluer l'offre touristique locale. De plus, trois gîtes dont 2 classés 3 étoiles sont déjà installés dans le même secteur.



L'ancienne fabrique de meubles aujourd'hui reconvertie en recyclerie.

Les équipements publics

Les équipements scolaires et périscolaires

Pessac possède une école regroupée en un Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique (SIRP) avec Gensac, et Juillac. Pessac accueille deux classes de niveau élémentaire (CE2 au CM2). Après une baisse d'une dizaine d'élèves en 2007, les effectifs semblent stables et s'élèvent à 43 élèves en à la rentrée 2009. Une garderie périscolaire est également assurée dans le cadre du SIRP.

Les équipements sportifs

La commune de Pessac possède un terrain de tennis et un terrain de boules. De plus, un club canoë et un foyer des jeunes et d'éducation populaire contribuent à l'animation de la commune.

Les équipements culturels et socioculturels

La commune de Pessac est équipée d'une salle polyvalente permettant l'accueil de manifestations diverses ainsi que d'une bibliothèque.

Synthèse des enjeux socio-économiques et urbains

En limite Est de la communauté de communes, Pessac est une commune rurale polarisée en particulier par le pôle de Ste-Foy-la-Grande, mais qui bénéficie également de la relative proximité de Bordeaux (60 km). La commune présente une identité rurale soulignée par la qualité de ses espaces naturels, l'activité agricole et notamment viticole, ainsi que la qualité patrimoniale de ses paysages et de son cadre bâti.

L'activité économique est peu développée sur la commune, et a fortement diminué dans les dernières années, du fait de la disparition de l'activité industrielle autrefois très pourvoyeuse d'emplois, et des difficultés économiques observées dans le domaine agricole. Cependant, une relative diversité de l'agriculture (moins spécialisée sur la viticulture que le reste de la CDC) préserve en partie la commune des aléas économiques de ce secteur.

Pessac-sur-Dordogne connaît un contexte territorial à la fois marqué par son identité viticole et par une pression urbaine grandissante ces dernières années, du fait de l'influence de l'aire urbaine de Libourne et de sa proximité relative de Bordeaux.

L'enjeu du maintien de l'activité agricole, au fondement de l'identité de la commune, conduit à souligner l'importance de lutter contre le mitage du territoire par des constructions dispersées. Dès lors, le développement de l'urbanisation devra s'effectuer prioritairement en continuité des secteurs déjà bâtis, en évitant le mitage de l'espace.

Alors que la communauté de communes connaît une augmentation de population, Pessac-sur-Dordogne a subi une érosion démographique depuis les années 1970, qui semble s'être stabilisée dans la dernière décennie. **Les jeunes générations sont en net repli, ce qui induit une forte baisse du solde naturel, alors que la commune présente un solde migratoire en augmentation.**

La population installée à Pessac apparaît comme vieillissante : le profil générationnel se déséquilibre progressivement en faveur des plus de 40 ans et les retraités sont assez fortement représentés. **Le profil des nouveaux ménages s'installant sur la commune sera alors déterminant pour le renouvellement de la population locale. L'enjeu pour Pessac est de permettre aux personnes souhaitant s'installer dans le secteur de trouver des conditions satisfaisantes.** Le renouvellement de la population, tout en maîtrisant ce développement et maintenant ses caractéristiques rurales sources de son attrait, sera fondamental pour maintenir une certaine vitalité sociale, et une animation du bourg passant notamment par son école.

Le parc de logements est concentré sur du logement individuel, occupé par ses propriétaires, mais présente tout de même une légère diversité (en termes de formes, de taille de logements, et de mode d'occupation). **Il sera fondamental de développer cette diversité dans l'offre de logements, afin de favoriser l'installation de nouveaux ménages et en particulier de jeunes, pour continuer d'assurer une mixité sociale sur la commune.**

Le bourg de Pessac présente des qualités patrimoniales intéressantes qu'il importe de préserver. En effet, le patrimoine bâti de la commune est lié à l'histoire du territoire et participe à son identité. **La préservation des modes d'urbanisation typiques de la commune caractérisés par une certaine densité, une forme, un certain type d'implantation et des aspects extérieurs est un enjeu central pour préserver le cadre de vie et l'identité bâti de la commune. Pour cela les réhabilitations dans l'ancien, le maintien de limites claires au bourg seront fondamentales à maîtriser.**

En dehors du bourg, quelques bâtis et hameaux anciens présentent également de grandes qualités patrimoniales et contribuent à la valeur culturelle et patrimoniale de la commune.

Il importera à cet égard de veiller à maintenir leurs caractéristiques identitaires : il sera fondamental de protéger les ensembles urbains et architecturaux remarquables, et de les préserver de tout développement pavillonnaire non maîtrisé, de nature à fragiliser leur cohérence et leurs qualités intrinsèques.

Partie IV. Les choix retenus pour établir le PLU

Chapitre 1 : L'explication des orientations du PADD

- 1 – Présentation de la stratégie politique
- 2 - Prise en compte des normes supérieures

Chapitre 2 : La justification des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement

- 1 - Prise en compte des servitudes d'utilité publique et autres dispositions de portée juridique
- 2 - Prise en compte des risques
- 3- Prise en compte des caractéristiques et capacités des réseaux
- 4- Traduction réglementaire du projet communal

L'explication des orientations du PADD

1. PRESENTATION DE LA STRATEGIE POLITIQUE AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC, DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le PADD introduit la notion de développement durable, inscrite notamment dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) et renforcé par le Grenelle de l'Environnement. Celui-ci doit en effet respecter trois grands principes, rappelés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dès lors, en cohérence avec le contexte législatif imposé, à partir du diagnostic territorial conduit en concertation avec les élus et la population, le fondement du projet de la commune de Pessac-sur-Dordogne se décline selon 6 orientations principales :

- préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources,
- préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune,
- mettre en valeur les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien,
- maîtriser le développement urbain et les équilibres de l'habitat en tenant compte des besoins,
- soutenir l'activité locale,
- prendre en compte les risques.

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources, préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune

La loi SRU introduit un objectif de développement durable dans le PLU et souligne le principe de respect de l'environnement à travers l'utilisation économe de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine, les besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement ainsi que la prise en compte des risques et la réduction des nuisances.

En accord avec ces objectifs, le PADD de Pessac sur Dordogne affirme la place de l'environnement et du grand paysage comme élément majeur de l'identité de la commune. Le projet prévoit ainsi de conserver l'essentiel du territoire communal en espace naturel et agricole. La préservation de ces espaces est jugée fondamentale pour conserver la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune. Concernant l'activité agricole, son maintien s'inscrit également dans la logique d'entretien des paysages, en termes de qualité et de préservation du cadre de vie.

Mettre en valeur les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien

Pessac-sur-Dordogne est une commune qui offre un cadre de vie agréable à ses habitants et qui a su conserver son caractère rural et villageois, en assurant un certain équilibre entre espaces naturels et urbanisés et en conservant à son centre bourg des qualités urbaines et patrimoniales incontestables. Cependant, l'attractivité résidentielle et commerciale de celui-ci est difficile à maintenir, compte-tenu notamment de la vétusté du parc ancien, de difficultés de stationnement ainsi que de la qualité inégale des espaces publics centraux.

L'objectif est de permettre à la commune de maintenir et renforcer les qualités urbaines du bourg ancien (réhabilitation des façades, préservation des alignements, traitement des espaces publics, dispositions facilitant l'implantation des commerces en rez-de-chaussée, etc.) dans la perspective de renforcer ses fonctions résidentielles et commerciales.

Maitriser le développement urbain et les équilibres de l'habitat en tenant compte des besoins

La volonté municipale est de préserver le caractère rural de Pessac, tout en offrant la possibilité d'un accueil mesuré de nouveaux ménages sur la commune, afin de préserver les équilibres démographiques à long terme.

En termes de perspectives démographiques, le scénario retenu par la collectivité tend à encourager une croissance positive du nombre d'habitants à l'échéance de 10 ans.

La collectivité souhaite atteindre une population environ égale à **535 habitants à l'horizon 2020** ; ce qui représenterait une croissance de l'ordre de 1,1% par an et qui permettrait à la commune de revenir au niveau observé il y a 30 ans : 534 habitants observés en 1975 contre 471 en 2009.

Cet objectif se fonde notamment sur la volonté d'assurer son rôle de **bourg secondaire structurant au sein de la Communauté de Communes de Castillon Pujols** et donc de maintenir, par sa croissance démographique, le dynamisme, de son offre en services et équipements et participer ainsi à la structuration territoriale communautaire.

En termes de prévisions en nombre de logements, accueillir environ **65 habitants supplémentaires à l'horizon 2020** va nécessiter la production d'environ **50 logements nouveaux**.

En cohérence avec les besoins estimés à l'échelle communautaire (cf. page 84 du PLH du Libournais élaboré en juillet 2005) adaptés aux spécificités de la commune de Pessac sur Dordogne, il serait nécessaire de **produire entre 25 et 30 logements** (soit environ 2,5 par an) **pour maintenir la population à son niveau** (471 habitants au RGP de 2009), **et entre 30 et 35 logements permettant d'augmenter celle-ci de 65 habitants environ**.

Afin d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population, il a été calculé le point mort, dont les 3 éléments déterminants sont :

- le desserrement des ménages ;
- le renouvellement du parc ;
- la variation des logements vacants et secondaires.

En effet, en dehors de la construction neuve, divers événements affectent le stock de logements : desserrement, décohabitation des ménages, destructions, transformations de logements en locaux à usage professionnel et vice-versa, fusions et éclatements de logements.

Ainsi, au regard des tendances observées sur la dernière période intercensitaire (1999-2008), on suppose que concernant la commune de Pessac sur Dordogne :

- la taille des ménages restera stable (2,1 personnes par ménage, RGP 1999 et 2008) ;
- la part des résidences principales au sein du parc restera stable (11,5%).

Mais que, par la **mise en œuvre de l'OPAH**

menée à l'échelle communautaire (cf. Etude pré-opérationnelle d'OPAH des communautés de communes de Castillon-Pujols et du Pays Foyen / Evaluation du PIG 2005-2009 / Analyse territoriale et expertise du parc de logements) élaborée en mai 2010, **11 logements vacants pourraient être potentiellement remis sur le marché dans le cadre du dispositif** (cf. page 70 de l'étude mentionnée précédemment).

Ainsi, il sera nécessaire de mobiliser entre 15 et 20 logements neufs sur l'ensemble de la période pour absorber les phénomènes liés au point mort, tout logement créé au-delà (à savoir au total, entre 30 et 35 logements) permettra d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

En termes d'espaces nouvellement consommés, au regard de la densité moyenne constatée sur l'ensemble de la commune (à savoir 8 logements par hectare), d'une majoration de 20% affectée à l'aménagement des espaces publics et équipements d'infrastructures et d'une seconde majoration de 20% affectée à une potentielle rétention foncière, **la construction d'environ 50 logements neufs nécessitera de mobiliser environ 9 hectares supplémentaires.**

Les besoins fonciers liés à la production des 50 logements estimés, se répartiront pour la quasi-totalité, environ 90%, en dents creuses ou extension des tissus urbains constitués (renforcement de la zone centrale pavillonnaire et des hameaux).

Soutenir l'activité locale

Dans un environnement de plus en plus polarisé par les agglomérations bordelaise et libournaise, auquel s'ajoute depuis ces dernières années une crise économique importante au sein de la viticulture, le risque est réel de voir progressivement se développer, à l'échelle de la communauté de communes Castillon-Pujols, un territoire « dortoir » sans autre dynamique que celle du développement résidentiel.

La réalisation de la future déviation de Castillon représente de ce point de vue une opportunité importante pour renforcer l'attractivité économique du territoire, à condition d'optimiser la qualité et la lisibilité de l'offre en zones d'activités.

La commune de Pessac sur Dordogne n'a pas été retenue comme territoire prioritaire au sein de l'ensemble communautaire pour développer de nouvelles zones d'activités économiques. Le développement économique sur celle-ci s'entend davantage en termes, d'une part, de maintien, voir développement des commerces et services de proximité lui permettant d'assurer son rôle au sein du territoire communautaire de bourg secondaire structurant ; et d'autre part de pérennisation, voire diversification de l'activité agricole et viticole.

Prendre en compte les risques naturels

Les enjeux liés aux risques naturels concernent en premier lieu la protection des personnes.

Outre le risque inondation répertorié comme servitude d'utilité publique, rappelons que la commune est également concernée par un risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un risque rupture de barrage et un risque sismique.

La collectivité a une responsabilité de protection de ses habitants et doit chercher à réduire la vulnérabilité de ceux-ci au regard des risques répertoriés.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPERIEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions :

- ✓ du schéma de cohérence territoriale,
- ✓ du schéma de secteur,
- ✓ du schéma de mise en valeur de la mer,
- ✓ de la charte du parc naturel régional ou du parc national
- ✓ du plan de déplacements urbains
- ✓ du programme local de l'habitat.

Il doit également être compatible avec :

- ✓ les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

La commune de Pessac sur Dordogne est concernée par le SDAGE Bassin Adour Garonne et le SAGE « Nappes Profondes de Gironde ».

Sur la commune deux autres documents doivent être évoqués :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Libournais à l'échelle du Pays du Libournais : toujours en cours d'élaboration en mars 2012.
- le programme local de l'habitat (PLH) du Pays du Libournais, adopté en juillet 2005 pour une durée de 6 ans, devenu obsolète en mars 2012.

Compatibilité du PLU avec le SDAGE ADOUR GARONNE et le SAGE « NAPPES PROFONDES DE LA GIRONDE »

Le SDAGE Adour-Garonne est un document d'orientation stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques entre 2010 et 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin Adour-Garonne qui l'a adopté le 16 novembre 2009. Il a été approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne le 1er décembre 2009 (avec 2 mises à jour effectuées tous les six ans : 2016-2021 et 2022-2027).

Il repose sur un état des lieux de la ressource en eau et des milieux aquatiques du bassin. Il précise les organisations et dispositifs de gestion à mettre en œuvre pour atteindre en 2015 les objectifs environnementaux communautaires de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et ceux spécifiques au bassin Adour-Garonne (près de 60% de masses d'eau du bassin en bon état en 2015 et la quasi-totalité en 2027), selon 6 orientations fondamentales :

- ✓ A : Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- ✓ B : Réduire l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques ;
- ✓ C : Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;
- ✓ D : Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques ;
- ✓ E : Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique ;
- ✓ **F : Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.**

L'orientation F du SDAGE vise plus particulièrement à concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire.

La commune est également concernée par le **SAGE « Nappes profondes de Gironde »** approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2003.

Le SAGE est un outil local élaboré à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, nappe, estuaire,...) dans une démarche de concertation des acteurs locaux.

Il fixe des orientations fondamentales et des objectifs d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

L'état des lieux dressé sur la situation des nappes profondes en Gironde et le constat de dégradation (quantitative et qualitative) de la ressource ont mis en évidence la nécessité de protéger les nappes souterraines Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé qui couvrent l'essentiel des besoins en eau potable de la Gironde.

Actuellement en cours de révision, le SAGE s'appuie sur des enjeux majeurs ayant conduit à sa mise en place à savoir :

- La sécurisation et l'optimisation des réseaux d'eau potable ;
- La gestion raisonnée du risque inondation ;
- La restauration des fonctionnalités environnementales du corridor fluvial ;
- La gestion des étiages (ressource en eau superficielle et souterraine) ;
- L'amélioration de la qualité de l'eau (ressource en eau superficielle et souterraine).

Le bassin Adour-Garonne connaît depuis une trentaine d'années une très forte croissance démographique.

Celle-ci se traduit dans beaucoup de secteurs du bassin par un développement considérable de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols, à l'origine d'impacts importants et parfois irréversibles sur l'eau et les milieux aquatiques.

Une urbanisation mal maîtrisée :

- exerce une forte pression foncière sur les zones inondables et humides ;
- induit des nouveaux prélèvements sur les cours d'eau ou nappes utilisés pour l'eau potable ;
- génère des besoins d'équipements pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

L'étalement urbain a des impacts sur l'état des milieux aquatiques :

- consommation de foncier non bâti (parfois au détriment d'espaces de mobilité des cours d'eau ou de milieux humides) ;
- transformation d'espaces naturels en espaces verts artificialisés tant pour les espaces privés que publics (drainés, régaliés, fertilisés, arrosés, traités,...) ;
- imperméabilisation extensive des sols (érosion, concentration des eaux pluviales,...) ;
- expansion massive des surfaces de voirie (sources de pollutions toxiques diffuses), des réseaux d'eau potable et d'assainissement consommatrice de moyens d'investissement et de gestion.

Il s'agit donc aujourd'hui de réussir l'urbanisation au regard des enjeux de l'eau au profit de projets de développement qui prennent mieux en compte le territoire dans lequel ils s'insèrent et visent la compatibilité avec le SDAGE et les SAGE.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement renforce la nécessité de mettre en œuvre des programmes d'aménagement durables en :

- évitant la régression des surfaces naturelles et réduisant l'étalement urbain ;
- préservant la biodiversité au travers de la création de continuités écologiques ;
- promouvant la gestion économe des ressources et de l'espace.

Les objectifs des SAGE et contrats de rivière doivent traduire les enjeux de la loi sur l'eau déclinés à l'échelle des démarches de gestion territoriale, notamment au travers de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme élaboré sur la commune de Pessac-sur Dordogne s'attache à répondre aux orientations fondamentales et dispositions du SDAGE Adour-Garonne visant à **concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire**, déclinées en 3 objectifs principaux qui sont :

- ✓ Renouveler l'approche de la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme
- ✓ Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques
- ✓ Mieux gérer les eaux de ruissellement

1. Renouveler l'approche de la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme « *déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* ».

Ainsi, les documents d'urbanisme sont confrontés aux questions de gestion de l'eau principalement sur les sujets suivants :

- ✓ **les enjeux de préservation de la biodiversité** : le PLU définit le zonage et la réglementation locale applicable pour être compatibles avec l'objectif de préservation de la biodiversité

⇒ Dispositions réglementaires du PLU de Pessac-sur-Dordogne : il définit les zones naturelles à préserver de l'urbanisation (environ 195ha, soit 25% du territoire communal) et y intègre les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier tel que défini par l'article L211-3 du code de l'environnement. A ce titre, il est créé un sous-secteur Ns recouvrant un couloir de dix mètres de part et d'autre des cours d'eau (zones humides, champ d'expansion de crue, végétation de bords de cours d'eau à maintenir ou restaurer), où dans la perspective de protéger, maintenir ou restaurer la végétation des bords de cours d'eau, toute occupation et utilisation du sol y est interdite

✓ **les enjeux d'accès à la ressource et de qualité des eaux** : en lien avec l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la préservation de l'eau, des écosystèmes, la prévention des risques naturels prévisibles et des pollutions.

⇒ Dispositions réglementaires du PLU de Pessac-sur-Dordogne : A peine 5% du territoire communal est classé en zone urbaines (3,85%) et à urbaniser (0,45%), le reste, 95 %, est classé en zone agricole (70%) et naturelle (25%). Le projet communal a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'eau : les secteurs potentiellement urbanisables, en majorité localisés au niveau de hameaux existants et proche du bourg, ont été définis au plus proche des réseaux existants et de leur renforcement projeté.

Afin de limiter les pollutions dans le milieu, il est exigé que les collecteurs d'eaux usées ne transportent que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

✓ **les enjeux de prévention des risques** : le PLU définit le zonage et la réglementation locale applicable pour être compatible avec l'objectif de prévention des risques.

⇒ Dispositions réglementaires du PLU de Pessac-sur-Dordogne : le PLU prend en compte l'intégralité des risques présents sur la commune (inondation, rupture de barrage, mouvements de terrain) : se reporter au chapitre suivant concernant la justification de cette prise en compte (notamment, un PPri s'impose au PLU).

2. Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques

Dans le but de respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques, les règles d'utilisation des sols contenues dans les documents d'urbanisme prennent en compte, notamment :

- ✓ les zones nécessaires à la gestion des crues (zones inondables, zones d'expansion de crue, systèmes de rétention des eaux pluviales) ;
- ✓ les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante (notamment celles utilisées pour l'alimentation en eau potable) ;
- ✓ les zones humides et leurs bassins d'alimentation (y compris les petits plans d'eau) ;
- ✓ les espaces de liberté des rivières ;
- ✓ les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques.

⇒ Dispositions réglementaires du PLU de Pessac-sur-Dordogne : Classement des berges des cours d'eau en zone Ns (zone naturelle de protection stricte), pour assurer leur préservation et le maintien des qualités intrinsèques de ces zones humides à forte valeur écologique, véritable interface entre le sol et l'eau. Il est important de noter ici que le classement des berges en zone Ns contribue sensiblement à la préservation de la qualité des eaux de surface au niveau des cours d'eau.

3. Mieux gérer les eaux de ruissellement

Dès l'approbation du SDAGE, les collectivités et leurs groupements, partout où cela sera possible et souhaitable, mettent en œuvre des techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellement afin de favoriser la recharge des nappes (chaussées drainantes, parkings «perméables», réduction de l'imperméabilisation en général). Ils les promeuvent également auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme.

⇒ Dispositions réglementaires du PLU de Pessac-sur-Dordogne :

Actuellement, aucun système de collecte et de traitement particulier des eaux pluviales n'est mis en place sur la commune en dehors de la collecte par les fossés et par les cours d'eau drainants le territoire communal (Durège, Soulège, Dordogne).

Les eaux pluviales qui ruissellent dans le bourg et se rejettent directement dans la Dordogne voisine entraînent probablement avec elles des éléments polluants présents sur les chaussées (déchets flottants, matières en suspension, hydrocarbures, ...) en temps de pluie.

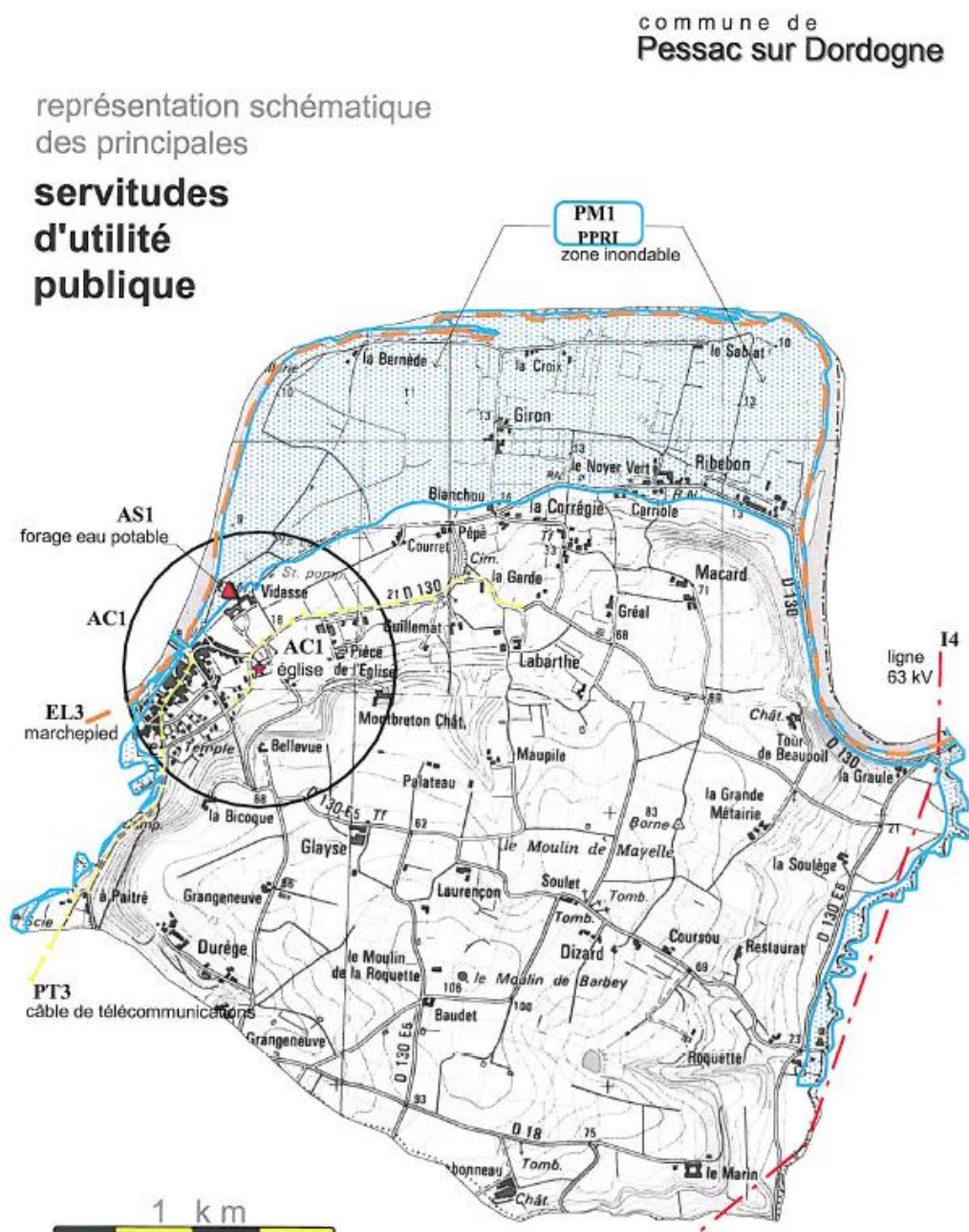
Cependant, en l'absence d'un réseau collectif, il est exigé que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Afin de limiter les pollutions dans le milieu, toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée, voire préférée.

La justification des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement

1. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES DISPOSITIONS DE PORTEE JURIDIQUE



DDE33 SUADEL/PLANIF mai2006

© IGN

Le règlement du PLU de Pessac-sur-Dordogne et son document graphique prennent en compte les servitudes relatives :

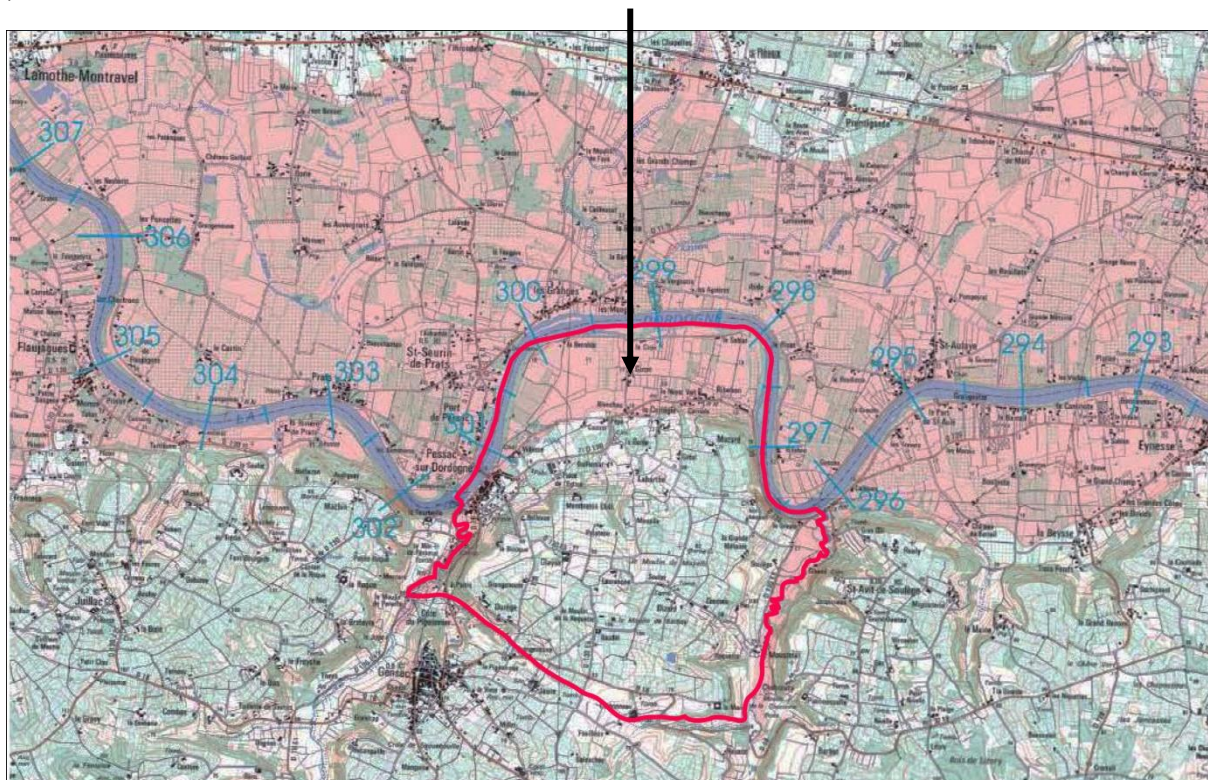
- ✓ à la protection des Monuments Historiques, Eglise Saint Vincent (AC1)
- ✓ à la protection des eaux potables et minérales (AS1) ;
- ✓ au halage et marchepied (EL3)
- ✓ à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- ✓ au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PM1)
- ✓ aux réseaux de télécommunications (PT3)

L'ensemble de ces servitudes ainsi que les prescriptions, restrictions ou recommandations qui s'y rapportent et qui s'imposent au PLU de Pessac-sur-Dordogne sont annexées au présent dossier de PLU.

2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1. Le risque rupture de barrage

Le DDRM (Dossier départemental des Risques Majeurs) de la Gironde indique que la commune est concernée le **risque relatif au barrage de Bort les Orgues**, situé en Corrèze, à près de 265 km de la commune de Pessac.



D'après une étude réalisée par l'exploitant du barrage à savoir EDF, en cas de rupture totale et rapide du barrage (élément fort peu vraisemblable), l'onde de submersion atteindrait la commune de Sainte Foy la Grande (située à 15 kilomètres en amont de Pessac) en 20h30 mn et présenterait une hauteur d'eau de 13 mètres, pour ensuite gagner la commune de Castillon la Bataille (située 13 km en aval de Pessac) en 21h20 mn, présentant une hauteur de lame d'eau avoisinant les 9 mètres.

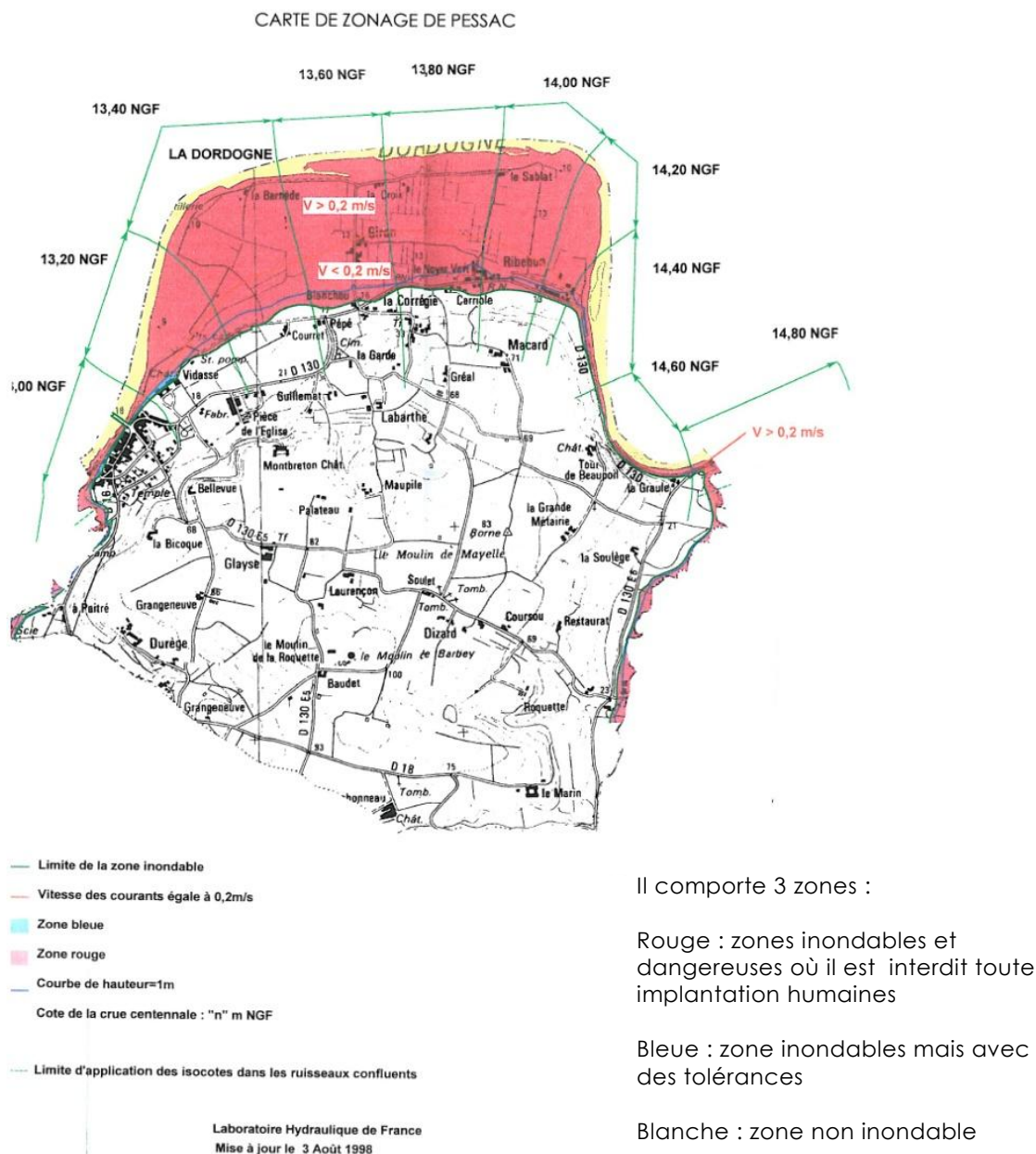
Il est donc vraisemblable de penser qu'étant environ à équidistance de ces deux communes, la commune de Pessac verrait se profiler en pareil cas une lame d'eau d'une hauteur avoisinant les 10 à 11 mètres de hauteur, ce qui aurait pour conséquence immédiate de submerger la partie nord de la commune (située au contact immédiat de la Dordogne) ainsi que les secteurs riverains des ruisseaux de la Durèze et de Soulgè.

L'état rappelle que ce risque ne génère pas de contrainte particulière en terme de maîtrise de l'urbanisation, pour autant PLU de Pessac sur Dordogne ne prévoit pas de zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention d'Intervention.

2. Le risque inondation

La commune de Pessac sur Dordogne est soumise à un risque inondation et à ce titre, elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Dordogne entre Castillon et Sainte Foy La Grande, approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} février 2000 et révisé en 2005. **Ce Plan de Prévention des Risques approuvé vaut « Servitudes d'Utilité Publique », et s'impose ainsi au Plan Local d'Urbanisme ;** il est reporté à titre indicatif sur le plan de zonage de celui-ci.

Le zonage du PPRI présente les secteurs de la commune soumis au risque.

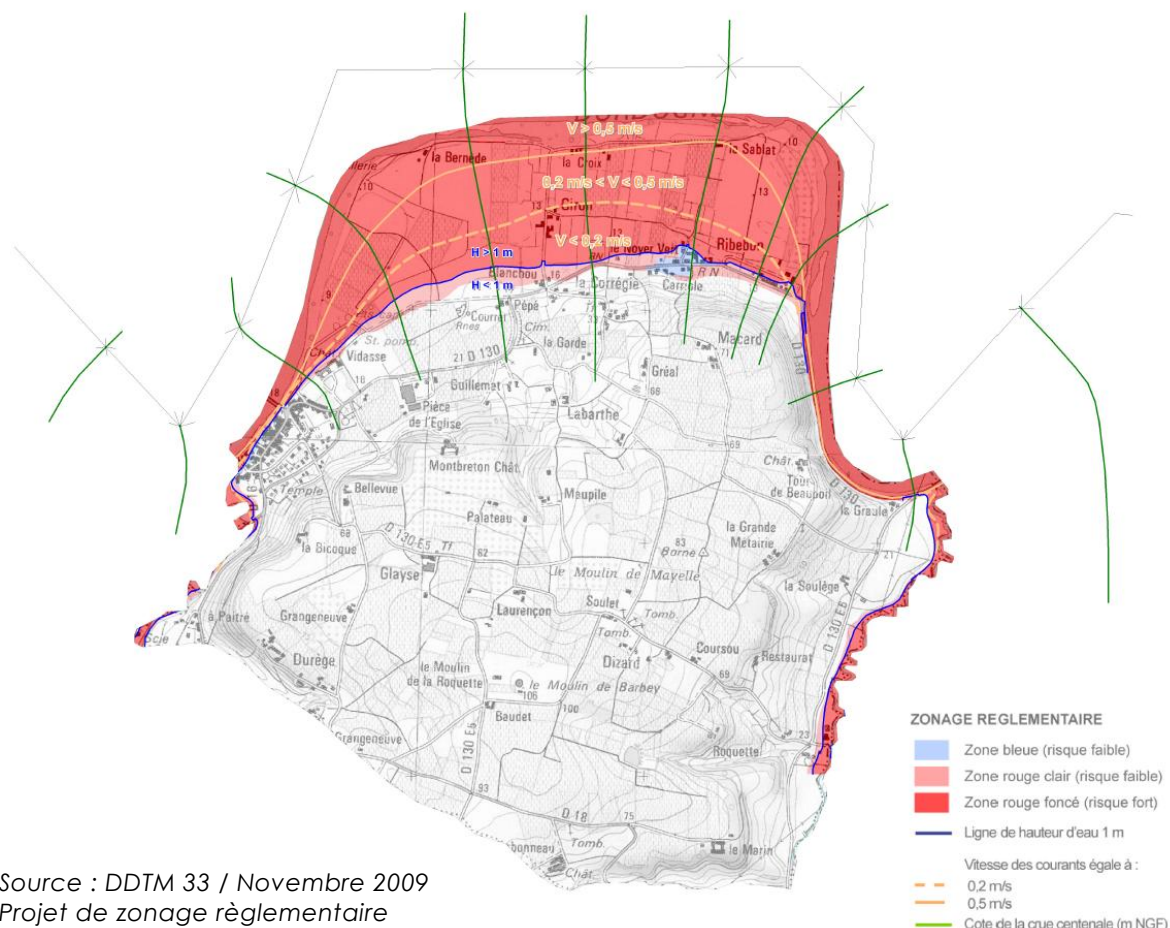


Le PLU intègre parfaitement les dispositions du PPRI dans la mesure où il ne prévoit aucune zone à urbaniser au sein de la zone rouge identifiée.

Actuellement **en cours de révision**, un projet a été présenté fin d'année 2011, début d'année 2012, jugé plus souple que le PPRI appliqué depuis 2000 (voir ci-après).

Le projet redéfinit six zones au lieu de trois auparavant et hiérarchise les risques :
Le nouveau plan se décline ainsi : une zone rouge clair en aléa faible, rouge foncé en aléa fort, et grenat, zone d'aléa fort placée à l'arrière d'une digue qui n'était pas prise en compte jusque-là ; à la zone bleue s'ajoute une violette qui permet de maintenir une constructibilité minimum dans les centres urbains (Civrac-sur-Dordogne et Sainte-Foy-la-Grande, deux des bourgs les plus contraints par le PPRI) dans les zones d'une hauteur d'eau inférieure à deux mètres ; et une zone blanche non-inondable.

La commune de Pessac est concernée par 3 d'entre elles :



Source : DDTM 33 / Novembre 2009
Projet de zonage réglementaire

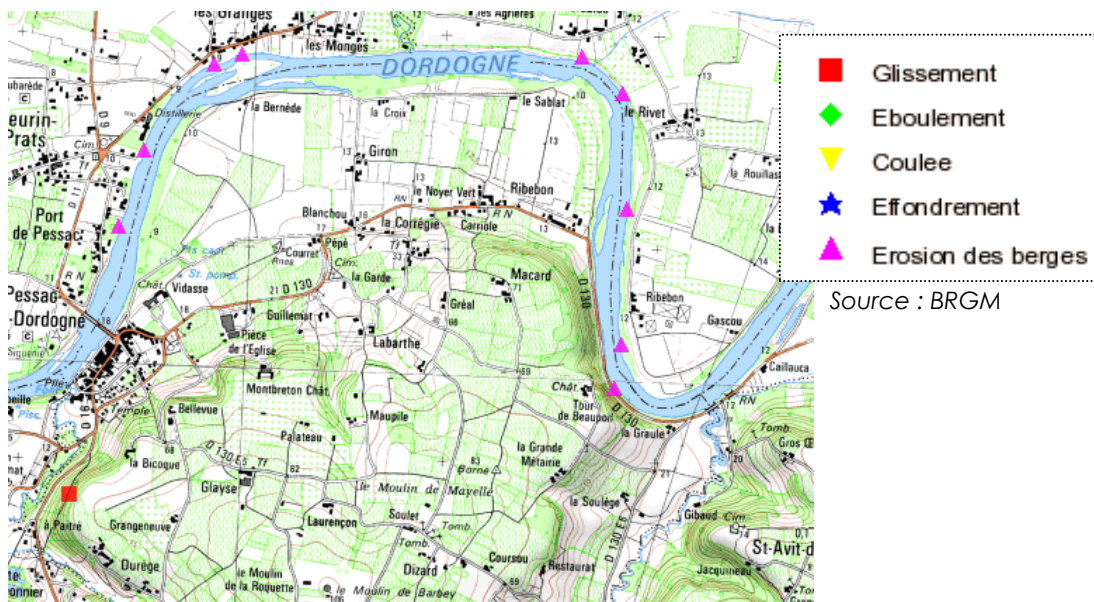
La réforme se veut plus souple également en ce qui concerne le bâti agricole (édification de refuge d'animaux sur des zones inondables ou extension de l'existant) sur des secteurs très bâtis ou en limite de zones inondables et non inondables. Ceci est en particulier le cas sur les communes de Civrac-sur-Dordogne, Mouliets-et-Villemartin et Pineuilh.

Courant du 2^e trimestre 2012, le projet de révision du PPRI sera soumis aux Conseils municipaux durant deux mois puis à l'enquête publique (un mois).
Ce nouveau plan de prévention sera probablement approuvé à la rentrée scolaire 2012. Dans l'attente de son approbation, le PPRI approuvé en 2000 reste opposable. Une mise à jour du PLU devra être menée pour intégrer le nouveau PPRI approuvé.

3. Le risque mouvement de terrain

La commune de Pessac sur Dordogne est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant soumise au risque éboulement de falaise. L'étude sur la stabilité des falaises calcaires en Gironde réalisée par le BRGM en 1992 présente les secteurs à risque sur la commune (triangles violets sur la carte ci-dessous : érosion des berges).

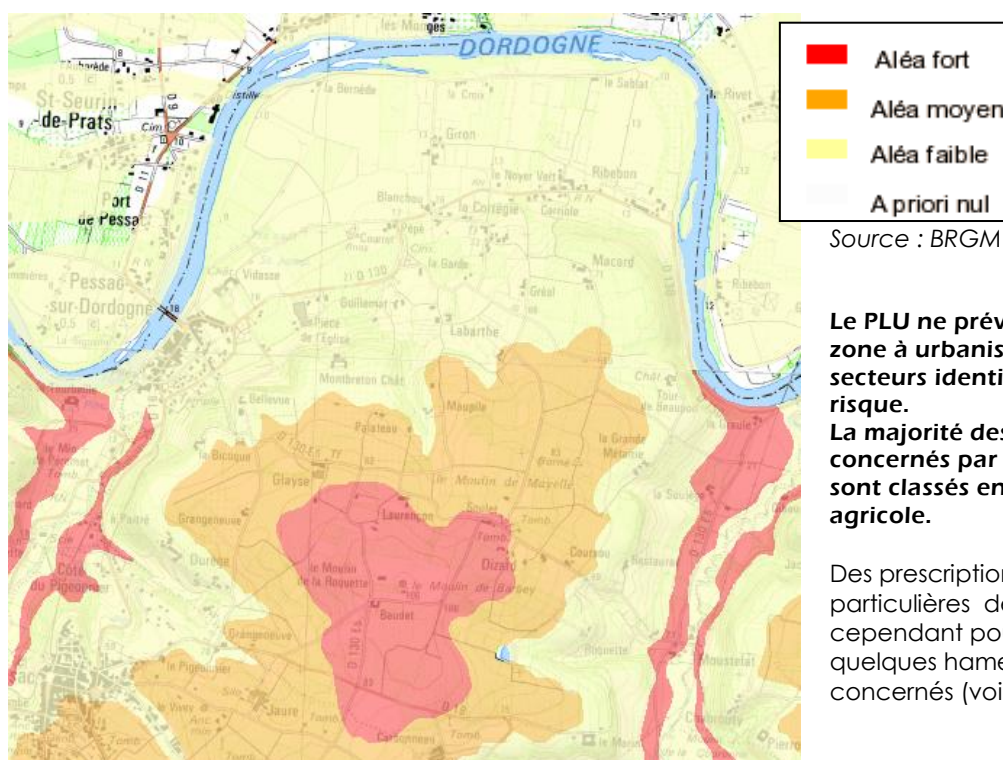
Par ailleurs, un glissement de terrain a été recensé en décembre 2004 sur la commune, au lieu-dit « Paitré » (carré rouge sur la carte ci-dessous : glissement).



Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser dans ces secteurs identifiés à risques de mouvement de terrain : ces secteurs non-bâties sont classés en zone naturelle N.

4. Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Pessac sur Dordogne est soumise au risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble de son territoire.



Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser dans ces secteurs identifiés à risque. La majorité des secteurs concernés par un aléa fort sont classés en zone agricole.

Des prescriptions particulières demeurent cependant pour les quelques hameaux concernés (voir ci-après).

Même si le PLU n'a pas vocation à réglementer les modes constructifs en fonction de cet aléa, il est néanmoins rappelé les préconisations définies par le Ministère du Développement Durable à suivre au sein des zones identifiées à risque (notamment concernant les hameaux de Glayse, du Soulet et de Moustélat où la construction nouvelle est y autorisée) :

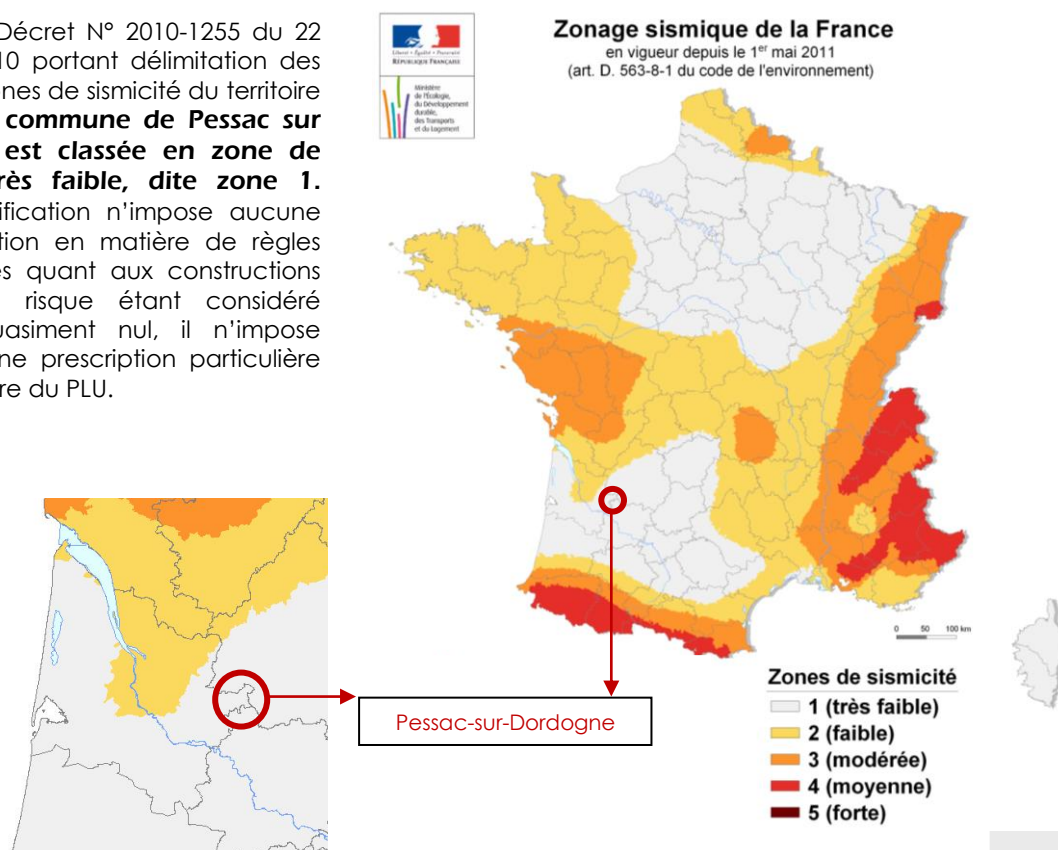
- ✓ ancrer profondément les fondations sur semelle pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein.
- ✓ ancrer les fondations de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- ✓ rigidifier autant que faire se peut la structure du bâtiment pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- ✓ en cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- ✓ les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Il est également rappelé les préconisations présentées dans le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde) consistant à :

- ✓ dimensionner la nature et la profondeur des fondations et sous-sols par une étude géotechnique ;
- ✓ utiliser des matériaux flexibles avec des joints étanches pour les canalisations ;
- ✓ adapter la conception de la structure du bâti pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...);
- ✓ prévoir une distance de plantation de 6 à 10 m des murs pour la végétation (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).

5. Le risque sismique

D'après le Décret N° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des nouvelles zones de sismicité du territoire français, **la commune de Pessac sur Dordogne est classée en zone de sismicité très faible, dite zone 1.** Cette classification n'impose aucune réglementation en matière de règles constructives quant aux constructions neuves. Le risque étant considéré comme quasiment nul, il n'impose donc aucune prescription particulière dans le cadre du PLU.



3. PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES ET CAPACITES DES RESEAUX

1. Réseau d'assainissement eaux usées

La commune de Pessac sur Dordogne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (2001) et d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la SOGEDO.

Les conclusions de ce schéma directeur d'assainissement, ainsi que les travaux projetés, ont été pris en compte dans la délimitation du zonage et dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (voir description de l'article 4 du Règlement dans le chapitre suivant ainsi que celle des zones U et 1AU).

Sur la commune, l'assainissement est exclusivement autonome. Il n'existe pas, pour le moment, de réseau collectif d'assainissement.

La commune connaît un problème important d'assainissement puisque une partie des eaux usées du bourg sont rejetées dans la Dordogne sans avoir été correctement épurées (rejets directs ou pré-traités).

Toutefois, la commune a opté pour la mise en place d'un assainissement collectif dans le cadre de son schéma directeur d'assainissement sur le secteur du bourg.

Il est prévu à termes le raccordement du réseau collectif de Pessac (bourg) à la station d'épuration de Gensac. Cette dernière, gérée par le syndicat des eaux de Gensac-Pessac, est dotée d'une capacité de 1000 Eq/hab : environ 700 pour Gensac et 300 pour Pessac.

Sur le reste de la commune, l'assainissement demeurera autonome conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement.

Ainsi dans les zones urbaines centrales et à urbaniser, il sera exigé que toute nouvelle construction ou installation devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En attente du raccordement programmé du réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et de manière à pouvoir être raccordés au réseau public dès sa réalisation.

Afin de limiter les pollutions dans le milieu, il est exigé que les collecteurs d'eaux usées ne transportent que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exécutoires pérennes (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

L'ensemble des plans et données techniques se rapportant au réseau d'assainissement eaux usées (état actuel et projeté) est annexé au présent dossier de PLU (cf annexes sanitaires).

2. Réseau d'assainissement eaux pluviales

Actuellement, aucun système de collecte et de traitement particulier des eaux pluviales n'est mis en place sur la commune en dehors de la collecte par les fossés et par les cours d'eau drainants le territoire communal (Durège, Soulège, Dordogne).

Les eaux pluviales qui ruissellent dans le bourg et se rejettent directement dans la Dordogne voisine entraînent probablement avec elles des éléments polluants présents sur les chaussées (déchets flottants, matières en suspension, hydrocarbures, ...) en temps de pluie.

Dans l'attente de la réalisation d'un réseau collectif, il est exigé que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Afin de limiter les pollutions dans le milieu, toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée, voire préférée.

L'ensemble des plans et données techniques se rapportant au réseau d'assainissement eaux pluviales (état actuel et projeté) est annexé au présent dossier de PLU (cf annexes sanitaires).

3. Réseau d'alimentation en eau potable

Le constat global réalisé sur la commune met en évidence des canalisations d'eau potable de faible capacité notamment au bourg, Lagarde Sud et Glayse et sur la partie nord de la commune non concernée par une future urbanisation puisque située en zone rouge du PPRi. Sur ces secteurs, les canalisations sont d'un diamètre inférieur ou égal à 60 mm considéré par le gestionnaire de réseau comme la valeur seuil suffisante pour desservir de nouveaux secteurs à urbaniser.

Egalement, il a été mis en évidence une fragilité du réseau sous la Route Départementale N°16 et dans la Rue de l'Ecole causant des fuites à répétition depuis les dernières années.

Sur les secteurs de Durège (au sud ouest), la Corrégie et Carriole au nord en limite de zone inondable, le réseau est considéré de capacité limitée avec des canalisations dont le diamètre est compris entre 60 et 100 mm. Il en est de même à Ribebon et Macard. Le nombre de constructions nouvelles sur ces secteurs, possibles en dents creuses des hameaux constitués, sera fonction de la capacité du réseau actuel à pouvoir les desservir.

Globalement, sur l'ensemble des autres secteurs urbanisables ou non de la commune, le réseau d'eau potable est considéré de capacité suffisante (canalisation > 100 mm) et offre ainsi la possibilité de nouveaux raccordements.

Ainsi, le projet communal a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'eau afin d'éviter d'engager des investissements lourds pour la collectivité relatifs à l'augmentation de capacité des réseaux (voir description de l'article 4 du Règlement dans le chapitre suivant ainsi que celle des zones U et 1AU).

Les secteurs potentiellement urbanisables, en majorité localisés au niveau de hameaux existants et proche du bourg, ont été définis au plus proche des réseaux existants et de leur renforcement projeté.

Lancement en 2012 des travaux de renforcement du réseau AEP

En parallèle des travaux d'assainissement collectif réalisées dans le Bourg de la commune de Pessac-sur Dordogne, le Syndicat Intercommunal d'alimentation en Eau Potable de la Région de Gensac-Pessac souhaite renouveler une partie des canalisations de distribution d'eau potable du secteur.

En fin d'année 2010, le Syndicat des Eaux de Gensac a réalisé le diagnostic de son réseau de distribution d'eau potable sur l'ensemble du territoire syndical.

A la suite de ce diagnostic, un programme d'actions de renouvellement de conduites a été établi, mettant en évidence une nécessité de renouveler une partie du réseau structurant de la commune de Pessac sur Dordogne.

Les travaux de renforcement du réseau AEP prévoient la mise en sécurité des deux artères structurantes du syndicat : la Route Départementale N°16 et la Rue de l'Ecole.

Il est également prévu, dans le cadre de ces travaux, de rendre accessible les compteurs d'eau des abonnés en sortant les compteurs des habitations.

Les travaux de renouvellement et de renforcement du réseau d'eau potable seront réalisés en tranchée commune, en surlargeur de la tranchée d'assainissement réalisée pour la pose du réseau de collecte des eaux usées.

L'ensemble des plans et données techniques se rapportant au réseau d'eau potable (état actuel et projeté) est annexé au présent dossier de PLU (cf annexes sanitaires).

4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL

Le règlement du PLU détermine les conditions d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les différentes zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Au-delà des dispositions législatives ou réglementaires supérieures rappelées précédemment qui continuent de s'appliquer, le règlement et son document graphique traduisent les orientations politiques établies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1. Explication zone par zone, article par article, de la traduction réglementaire du projet communal.

a. Le découpage du territoire en zones

La délimitation des zones résulte de l'application des principes suivants :

Ainsi regard de l'ensemble des éléments rappelés précédemment (prescriptions et recommandations supra-communales, état des réseaux, objectifs du projet communal), le territoire de Pessac-sur-Dordogne, couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur 1 document graphique à l'échelle 1/5000 représentant l'ensemble de la commune.

→ **LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U**, regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R123-5 du code de l'urbanisme).

→ **LES ZONES A URBANISER A COURT TERME, DITES ZONES 1AU**, correspondent aux secteurs de la commune insuffisamment équipés, dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone.

→ **LES ZONES A URBANISER A LONG TERME, DITES ZONES 2AU**, correspondent aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les réseaux publics et constituant une réserve foncière à long terme, sur laquelle peut être envisagé un développement ultérieur. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise soit à modification, soit à révision du PLU (selon l'atteinte aux objectifs du PADD).

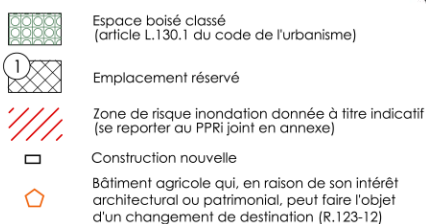
→ **LA ZONE AGRICOLE, DITE ZONE A**, correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle est exclusivement destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

→ **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE ZONE N**, correspond aux secteurs de la commune qui bénéficient d'une richesse écologique potentielle ou avérée ou à préserver au regard de leurs qualités paysagères, de la richesse du sous-sol ou de leur potentiel touristique.

Au total 10 zones et secteurs (voir zonage page suivante) ont été délimités au regard de :

- ✓ La prise en compte des différentes caractéristiques bâties à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ainsi que la diversité des fonctions existantes ;
- ✓ L'identification des secteurs potentiels de développement (existants ou futurs) ;
- ✓ La préservation des grands équilibres entre espaces naturels et agricoles et la recherche d'un équilibre entre développement et préservation de la qualité du cadre de vie.

Ua	Zone centrale à caractère ancien
Ub	Zone d'habitat pavillonnaire
Uh	Zone de hameau ancien
Uy	Zone d'activités
1AUb	Zone d'urbanisation future
2AU	Zone d'urbanisation future (à long terme)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle et forestière
Ns	Zone naturelle stricte
NL	Zone naturelle à vocation de loisirs et d'activités de plein air



	U				AU		N			A	
Total ha	30				3,8		192,4			551,8	778
secteurs	Ua	Ub	Uh	Uy	1AUb	2AU	N	NI	Ns	A	
Total ha	4,3	9,7	14,2	1,8	1,2	2,6	133	2,5	56,9	551,8	
% territoire	3,85%				0,50%		24,75%			70,90%	

Secteurs	Ua	Uh	Ub	1AU	Total
Surfaces libres en hectares	0,0	6,2	1,6	1,2	9,0

RAPPORT DE PRESENTATION

b. Les 14 règles du règlement

→ LA VOCATION DES DIFFÉRENTES ZONES (ARTICLES 1 ET 2)

Les articles 1 et 2 encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 celles soumises à condition particulière. Le contenu de l'article 1 est limitatif, ce qui revient à autoriser tout ce qui n'est pas interdit.

Si la mixité des fonctions est encouragée dans les zones UA, UB, et UH dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, les zones à vocation agricole sont strictement réservées à l'agriculture.

→ LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIRIES ET LES RESEAUX (ARTICLES 3 ET 4)

L'article 3 prévoit les modalités de création de voies nouvelles, au regard de la nature des constructions, des préoccupations liées à la sécurité des déplacements et de cohérence avec la trame viaire existante. La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité, ainsi que par les réseaux d'assainissement eaux usées et aux pluviales.

→ L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 6,7 ET 8)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participent très largement à la définition de la fonction urbaine.

La réglementation des articles 6 et 7 est par ailleurs obligatoire.

Les règles ont été établies selon la diversité des contextes et l'aspect des formes urbaines existantes.

→ LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)

L'article 10 régit la hauteur des constructions. Celle-ci a été déterminée par rapport aux hauteurs observées selon chaque zone, dans une volonté de préserver les volumes existants, tant dans le bourg et les hameaux anciens, que dans les secteurs à dominante pavillonnaire, dans un souci de préservation du paysage bâti existant.

→ L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des nouveaux bâtiments à l'environnement urbain ou naturel, de respect des éléments de composition de l'existant, pour le cas de modifications ou d'extensions. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

→ LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les normes de stationnement requises ont été définies selon la nature de chaque zone et en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

→ LES REGLES D'INTEGRATION PAYSAGERE DE LA CONSTRUCTION (ARTICLE 13)

L'article 13 permet de réglementer les articulations entre bâti et espaces libres. Le rôle de cet article vise à préserver la végétation préexistante et la création de nouveaux espaces arborés et à correctement traiter les limites parcellaires de toute nouvelle construction, de sorte à minimiser son impact visuel et paysager et garantir une bonne intégration de la construction dans l'environnement très naturel et préservé de la commune.

→ LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (ARTICLE 14)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) permet de définir la surface de plancher constructible d'une parcelle à partir de la multiplication de la surface de la parcelle par le COS établi pour la zone. La finalité de cette règle répondant seulement à un principe de comptabilisation de m² de plancher, sans autre détermination de règles de formes, il a été décidé, pour l'ensemble des zones, de ne pas recourir au COS.

c. Les zones urbaines (U)

En ce qui concerne les zones urbaines (U), les critères essentiels de détermination ont été de deux ordres :

- ✓ constater un « fait » urbain préexistant, c'est-à-dire repérer un groupement de bâtiments utilisés à titre résidentiel et constituant un ensemble coordonné,
- ✓ s'assurer que ces secteurs sont bien pourvus de réseaux (voirie, eau potable et électricité).

Compte tenu des caractéristiques urbaines de Pessac-sur-Dordogne et des différentes contraintes sur le territoire, trois zones U **ont été définies pour les secteurs d'habitat selon la typologie des constructions :**

- ✓ la zone UA, zone multifonctionnelle dense autour du bourg ancien ;
- ✓ la zone UB, zone à vocation d'habitat périphérique au bourg ;
- ✓ la zone UH, zone de hameau ancien.

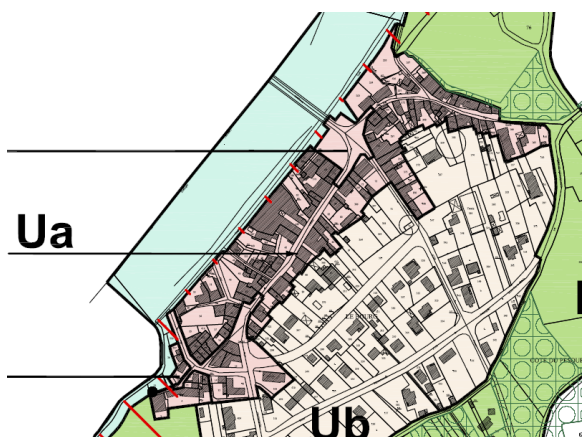
Il est institué, à l'intérieur de la zone UA, deux secteurs **UA1** et **UA2** faisant l'objet d'une orientation d'aménagement définissant les voies structurantes et l'implantation du bâti.

Une autre zone urbaine a été identifiée :

- ✓ la zone **UY** destinée au maintien des activités artisanales ou industrielles compatibles avec le respect de l'environnement présentes sur la commune.

LA ZONE UA : zone multifonctionnelle dense autour du bourg ancien

Le zonage UA circonscrit le bâti et le parcellaire propre au bourg ancien de la commune.



Le bourg ancien s'est essentiellement développé de part et d'autre de l'axe central de circulation, la RD16.

Il accueille les principaux services et quelques commerces et activités de la commune.

Il se caractérise par l'alignement du bâti sur la voie qui forme un front bâti régulier de part et d'autre de la rue centrale. Lorsque le bâti est en retrait, ou n'est pas à l'alignement sur l'ensemble de la limite avec l'espace public, des murets en pierre sèche viennent marquer les limites et rétablir la continuité des alignements par rapport à l'espace public.

Il est constitué d'une structure ancienne dense. Le bâti occupe généralement toute la parcelle.

Le bâti est dense et continu, constitué de bâtiments d'une volumétrie plutôt homogène.

Les limites du centre bourg sont fortement marquées. Les plus évidentes sont celles marquées par les espaces naturels au Nord, symbolisée par La Dordogne, à l'Ouest et à l'Est. La limite Sud, quant à elle, en continuité avec une urbanisation plus récente est marquée par une typologie et une implantation du bâti différente.

Les dispositions réglementaires particulières de la zone

L'évolution des constructions existantes ainsi que l'aspect, l'implantation et le gabarit des futures constructions sont encadrés de manière à tenir compte des spécificités patrimoniales du bourg. Ainsi, au sein de la zone UA, le règlement permet de diversifier les fonctions urbaines (habitats, activités, équipements et commerces).

Afin de préserver et de maintenir les formes urbaines du centre-bourg (front bâti) le règlement impose l'implantation des constructions à l'alignement des voies et espaces publics et la constitution d'un front bâti structuré à l'angle de deux voies. La hauteur maximale des constructions est, elle, fixée à 11 mètres au faîtage, seuil le plus haut déterminé sur la commune.

Pour conserver son caractère de zone la plus dense de la commune, le règlement impose l'implantation des constructions sur une des deux limites de propriété séparatives latérales et n'impose pas de règle concernant l'emprise au sol.

Enfin, en cohérence avec les travaux d'aménagement d'un réseau collectif destinés à recevoir les eaux usées programmés à court terme, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à ce réseau ; ou en attente de celui-ci, que les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public dès sa réalisation.

LE SECTEUR UA1 FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

La délimitation du secteur et ses caractéristiques principales

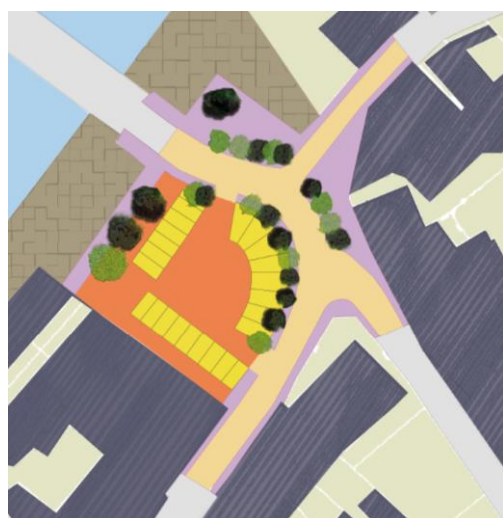
Situés au nord-ouest du bourg, les espaces à requalifier concernent le débouché du pont de la Dordogne, la RD 11, ses abords, ainsi que les aires de stationnement aménagées le long d'une placette.








Les dispositions réglementaires particulières au secteur

Parallèlement au règlement de la zone UA qui s'applique au secteur UA1, des principes d'aménagement sont institués par une orientation d'aménagement dont le schéma est intégré ci-dessous.

Ces principes sont les suivants :

- ✓ Conservation de l'aire de stationnement aux abords de la RD 11 et traitement informel de la place ;
- ✓ Création de nouvelles places de stationnement sur l'espace public central requalifié ;
- ✓ Aménagement qualitatif des voiries existantes (rétrécissement de chaussée, aménagement de cheminements piétons) ;
- ✓ Réalisation d'alignements plantés de part et d'autre de la voirie principale.



-  Bâti existant
-  Voirie existante
-  Aménagement des voiries existantes
-  Aménagement des espaces piétons
-  Traitement minéral de la place
-  Création de places de stationnement
-  Plantations à réaliser

LE SECTEUR UA2 FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

La délimitation du secteur et ses caractéristiques principales

Les espaces à requalifier concernent l'entrée de bourg sud depuis la commune de Gensac, au niveau du carrefour du temple, en englobant les rues adjacentes et les abords du temple.

Les dispositions règlementaires particulières au secteur

Parallèlement au règlement de la zone UA qui s'applique au secteur UA2, des principes d'aménagement sont institués par une orientation d'aménagement dont le schéma est intégré ci-dessous.

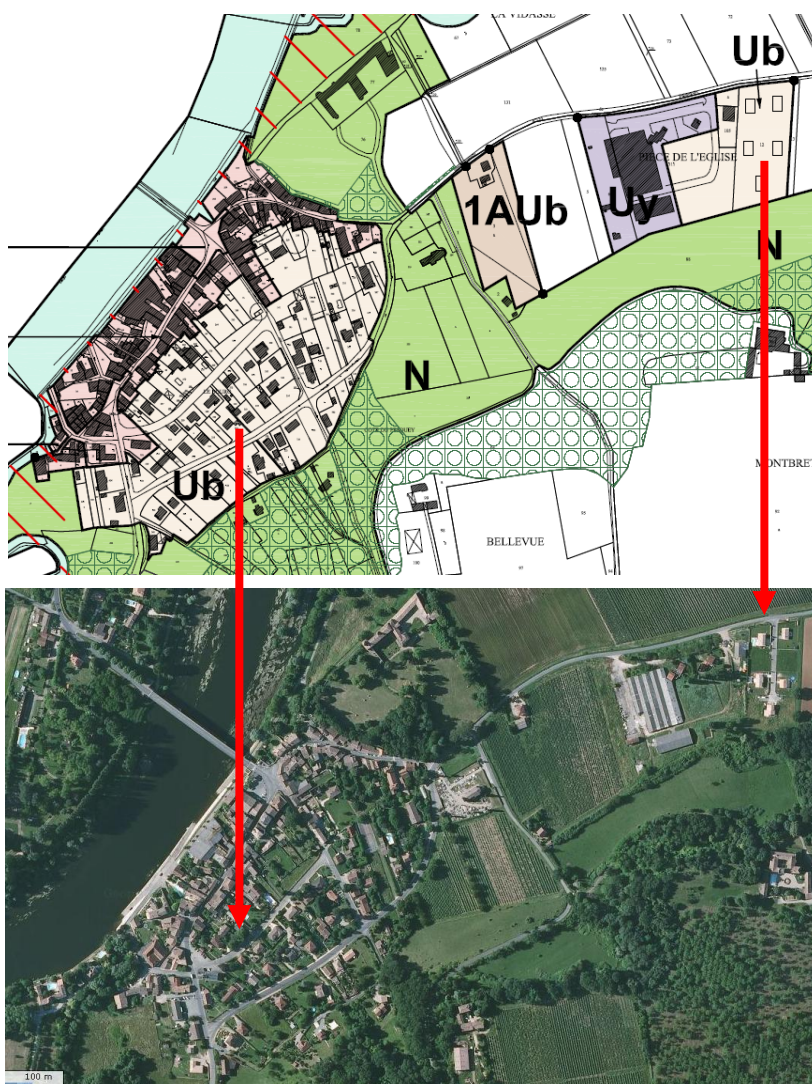
Ces principes sont les suivants :

- ✓ mise en valeur et traitement qualitatifs des espaces publics (chaussée, continuité de trottoirs, traitement au sol différenciés, végétalisation, ...)
- ✓ sécurisation de la traversée pour les différents usagers (voitures, piétons, ...)
- ✓ aménagement du parvis du temple et valorisation de ses abords
- ✓ amélioration de la gestion du stationnement
- ✓ démolition d'un bâtiment existant à l'angle du carrefour et reconstruction d'un immeuble à usage d'habitation (en R+1 ou R+2)



- Bâti existant
- Création d'un nouveau bâtiment
- Voirie existante
- Aménagement des voiries existantes
- Traitement spécifique du carrefour
- Traitement spécifique des passages piétons
- Création de places de stationnement
- Aménagement des trottoirs
- Aménagement d'un espace public paysager
- Plantations à réaliser

LA ZONE UB : zone d'habitat récent en périphérie du bourg ancien et Guillemat



La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg, au Sud de celui-ci.

Il s'agit d'opérations individuelles et d'un lotissement, qui se sont réparties de part et d'autre de la voie secondaire entre la D130 et la D16 et le long d'une voie en impasse qui est à flanc de coteau.

Ces extensions datent de la deuxième moitié du XXème siècle. Le parcellaire est moins dense que dans le bourg, le bâti est le plus souvent au centre de la parcelle, en retrait de la voie et des limites de propriété.

Le lotissement récent à Guillemat reproduit les mêmes caractéristiques et est également classé en zone UB.

Les dispositions réglementaires particulières de la zone

Afin de conserver la rupture avec le bâti traditionnel du bourg, les règles relatives à l'implantation des constructions vont dans le sens d'un tissu aéré et beaucoup moins dense que celui du bourg : les constructions doivent être implantées avec un recul entre 6 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ; et soit sur une ou en retrait des limites séparatives.

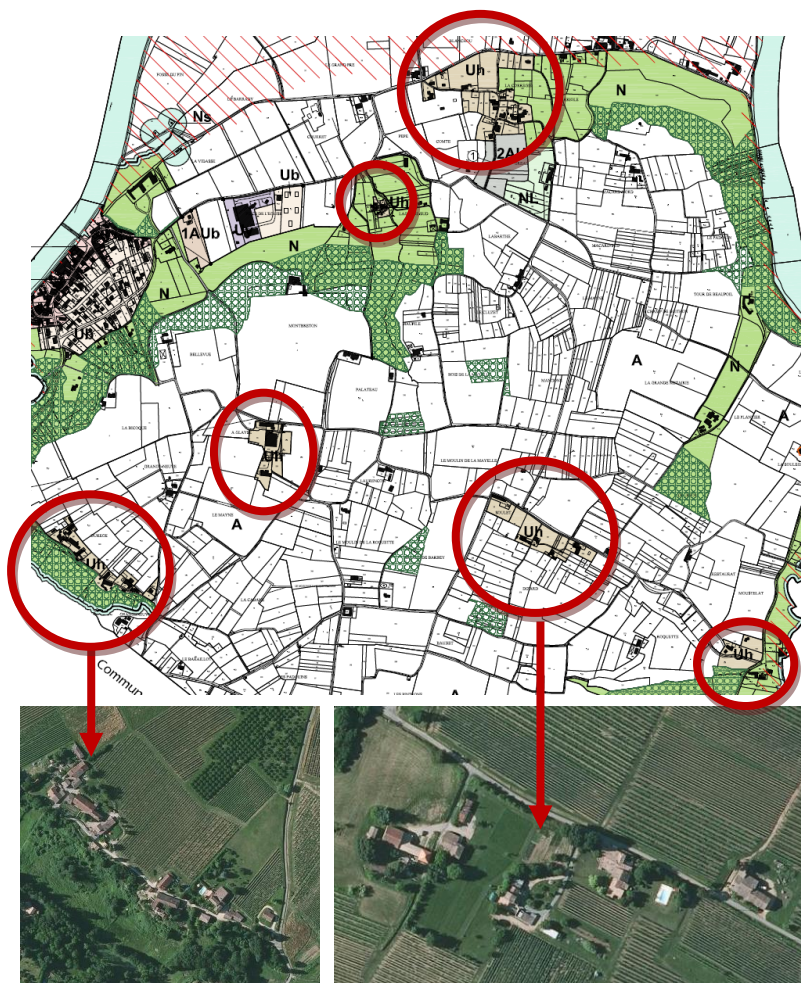
Les hauteurs des bâtiments ne pourront excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

Les toitures terrasse, interdites en zone UA, sont autorisées en zone UB.

L'ensemble de ces dispositions traduit une volonté de continuité avec les implantations existantes dans ces secteurs, afin de maintenir une cohérence générale des formes urbaines.

De la même manière que dans la zone UA du bourg, en cohérence avec les travaux d'aménagement d'un réseau collectif destinés à recevoir les eaux usées programmés à court terme, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à ce réseau ; ou en attente de celui-ci, que les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public dès sa réalisation.

LA ZONE UH : zone de hameaux anciens dispersés



Sont classés en zone UH les hameaux anciens dispersés au sein des zones, pour la plupart, viticoles.

Dans ces hameaux, la typologie bâtie offre une structure urbaine relativement dense, organisée et continue, la plupart du temps en alignement sur la voirie.

Le bâti présente les caractéristiques anciennes d'une architecture girondine.

Certaines constructions récentes se sont ponctuellement implantées en continuité des anciens hameaux ou en comblement des « dents creuses ».

Les dispositions réglementaires particulières de la zone

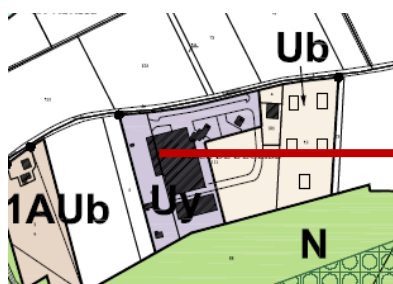
De la même manière que dans le bourg, afin de préserver et maintenir les formes traditionnelle de ces hameaux anciens, (front bâti) le règlement impose l'implantation des constructions à l'alignement de la voie.

Dans ces secteurs, moins denses que le bourg (UA), mais plus denses que les zones pavillonnaires récentes (UB), les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives et la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. Les toitures terrasse y sont également interdites.

Non desservies, à termes, par un assainissement collectif, il devra être respecté pour toute construction nouvelle les prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

La zone UH la plus importante en surface est la zone de la Corrégie ; elle pourrait laisser penser qu'elle offre un potentiel constructible important, ce qui n'est pas le cas en réalité. Les espaces réellement disponibles sont faibles au regard d'un relief très contraignant dans le secteur qui limitent naturellement les possibilités de construction. Le choix de maintenir un tel zonage tient à la volonté de permettre essentiellement la gestion de l'existant et la construction possible d'annexe et piscine, en lien avec la destination des constructions existantes.

LA ZONE UY : zone destinée au maintien des activités artisanales ou industrielles présentes sur la commune



De passé industriel, la vocation de cette zone reste l'accueil spécifique d'installations à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie, avec aujourd'hui la présence d'une recyclerie, en lieu et place de l'ancienne fabrique de meubles.

d. Les zones d'urbanisation future (AU)

LA ZONE 1AUB : zone à urbaniser à vocation d'habitat



Situé à la périphérie est du centre-bourg, le terrain à aménager, parcelle cadastrée n°3, a une superficie de 1,2 ha. Il est délimité au nord par la route départementale n°130, à l'est, par un petit chemin rural encaissé et à l'ouest, par des terres viticoles. Situé en contrebas d'un petit vallon boisé, le site, par le passé exploité pour la vigne, est actuellement en friche, enherbé.

Le choix de la localisation de cette zone de développement tient à plusieurs éléments :

- sa proximité géographique avec le centre-bourg (évitant ainsi une dispersion de l'urbanisation),
- son accès aisé depuis la route départementale,
- la proximité avec l'ensemble des réseaux, y compris le réseau d'assainissement collectif, qui peut desservir la zone par la RD.

La zone 1AUB est une zone destinée à être urbanisée à moyen terme, à vocation essentiellement résidentielle. Il est envisagé la construction d'environ 5 à 6 maisons individuelles (selon une hypothèse moyenne de 1200 m²/ logement hors voirie et espaces verts).

Les dispositions réglementaires particulières de la zone

Les nouvelles constructions seront autorisées sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les « orientations d'aménagement particulières » (pièce n°2b du dossier de PLU) et qu'elles se réalisent :

- ✓ soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- ✓ soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'indice « b » correspond au fait que le règlement de la zone 1AUB est quasi identique à celui de la zone UB et donc deviendra à terme un secteur pavillonnaire :

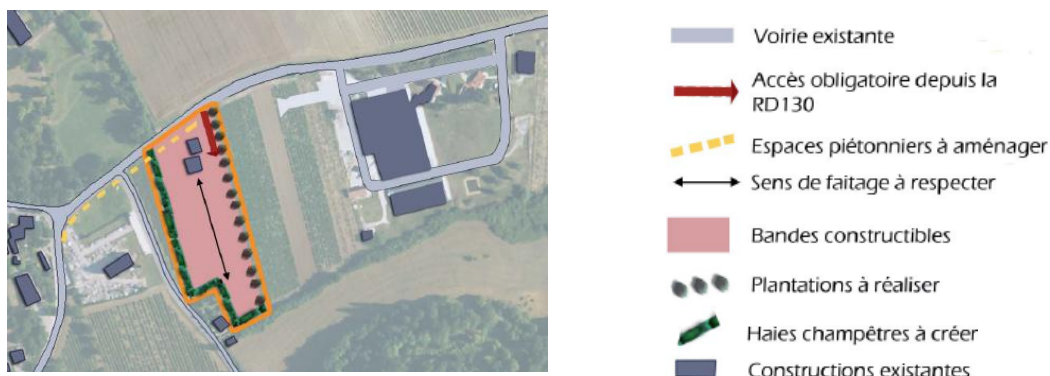
- ✓ Implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- ✓ implantation libre concernant les limites séparatives latérales : soit sur l'une, soit sur les deux, soit en retrait des deux limites séparatives.
- ✓ Hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, fixée à 7 mètres.

L'accès à la zone se fera depuis la RD130 au nord.

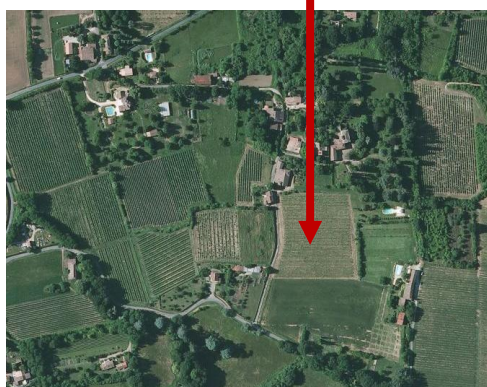
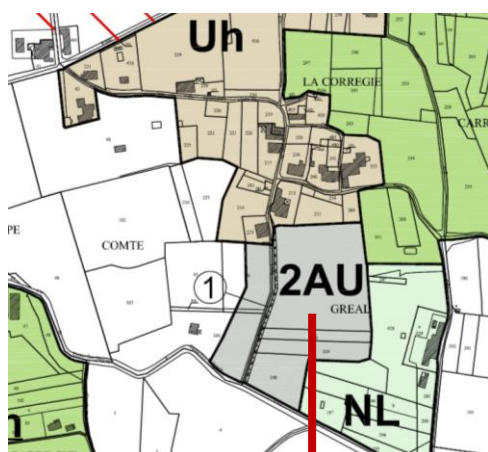
Les constructions de qualité traditionnelle, seront de préférence de style "girondine" (R+R1).

Les espaces verts (bosquets, arbres isolés, haies vives), d'essences variées (chêne, frêne, hêtre, noisetier) occuperont 30% de la superficie totale de la zone.

De la même manière que dans la zone UA du bourg et UB, en cohérence avec les travaux d'aménagement d'un réseau collectif destinés à recevoir les eaux usées programmés à court terme (le long de la RD130, concernant ce secteur), il est imposé que toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à ce réseau ; ou en attente de celui-ci, que les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public dès sa réalisation.



LA ZONE 2AU : zone à urbaniser à long terme



La zone 2AU, d'une superficie de 2,6ha, se situe au Nord de la commune, au lieu dit Greal. Ce secteur de développement à long terme à vocation à accueillir principalement de l'habitat. Le classement de ce secteur en zone d'urbanisation future signifie que la réalisation est conditionnée, d'une part à la prise en compte d'une réflexion d'ensemble et d'autre part à la réalisation des réseaux nécessaires aux dessertes (eau, électricité, éventuellement assainissement et voirie de desserte interne).

Il est prévu un emplacement réservé pour élargissement de la voie communale 203 desservant l'intérieur de la zone.

A l'échelle de l'ensemble de la commune, les contraintes liées au relief, à la présence de secteurs agricoles largement exploités et la qualité des paysages sur le plateau, à l'existence du PPRI dans la plaine, renforcent l'intérêt de réserver à long terme un secteur potentiel de développement, en continuité du hameau le plus constitué de la commune. A noter de surcroît que le choix de la zone 2AU a été établi en tenant compte de la faible exploitation des terres agricoles existantes sur la zone, qui sont d'ailleurs partiellement en friche.

Les dispositions réglementaires particulières de la zone

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

Ses conditions d'urbanisation seront définies à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Les dispositions réglementaires sont dès lors sans objet dans le règlement compte-tenu d'une ouverture à l'urbanisation différée dans le temps.

e. Les zone agricole (A) et naturelle et forestière (N)

LA ZONE AGRICOLE



La zone A, environ 70% du territoire communal, recouvre l'ensemble des secteurs de la commune, dont la vocation agricole doit être pérenne, tant au regard de l'intérêt de préserver une activité économique encore dynamique sur la commune que de l'intérêt paysager que représentent les dites terres agricoles.

Le paysage agricole communal est très largement marqué par la viticulture.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone

Les dispositions réglementaires particulières de la zone

La zone A a pour objectifs de garantir le maintien et le développement de l'activité agricole mais aussi de préserver les paysages, et notamment les franges et limites urbaines. Ainsi, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

Les boisements et haies qu'il convient de préserver au vu de leurs intérêts écologiques (zone de refuges pour la faune, brise vent, zone tampon etc.) et paysager, ont été identifiés en tant qu'EBC, Espaces Boisés Classés (voir l'explication faite en fin de partie).

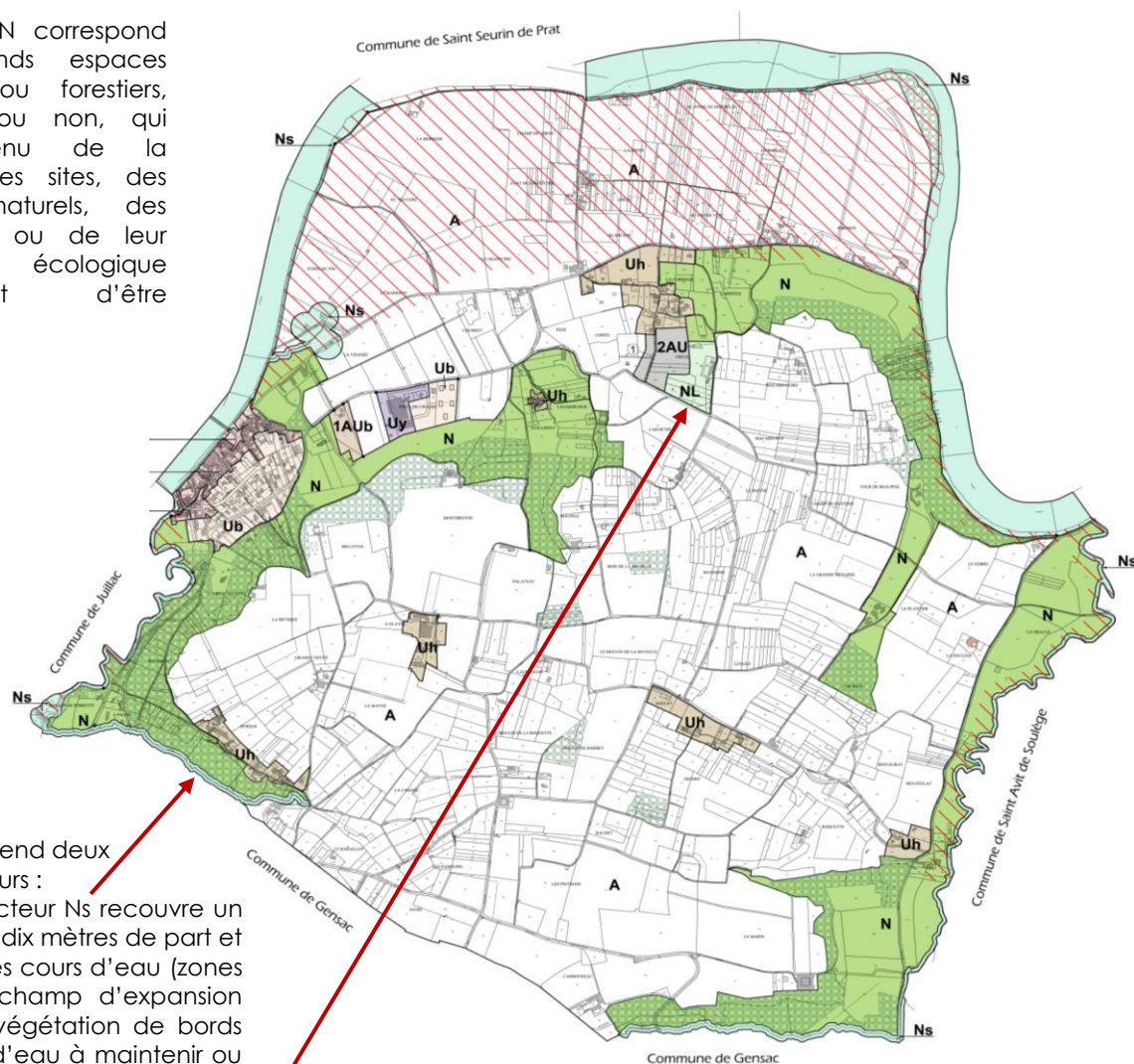
LA ZONE NATURELLE

La zone N correspond aux grands espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui compte-tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt écologique nécessitent d'être protégés.

Elle comprend deux sous-secteurs :

Le sous-secteur Ns recouvre un couloir de dix mètres de part et d'autre des cours d'eau (zones humides, champ d'expansion de crue, végétation de bords de cours d'eau à maintenir ou restaurer) ;

Le sous-secteur NL délimite une zone où les habitations légères de loisirs sont autorisées.



Les dispositions réglementaires particulières de la zone

Les dispositions réglementaires de cette zone permettent l'évolution mesurée des constructions existantes (annexes et extensions) et leur reconstruction en cas de sinistre ainsi que les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à une exploitation forestière en activité.

En sous-secteur Ns, dans la perspective de protéger, maintenir ou restaurer la végétation des bords de cours d'eau, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

En sous-secteur NL, d'une superficie de 2,5ha, sont autorisées les habitations légères de loisirs.

Sur l'ensemble de la zone, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2. Les emplacements réservés

En application des articles L.123-1-8 et R.123-11 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés au PLU peuvent être créés pour voies publiques, ouvrages publics correspondant aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts ouverts au public, logements permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que le bénéficiaire de chaque réserve. Le PLU de Pessac prévoit un emplacement réservé au lieu-dit Gréal pour élargissement de la voie communale 203.

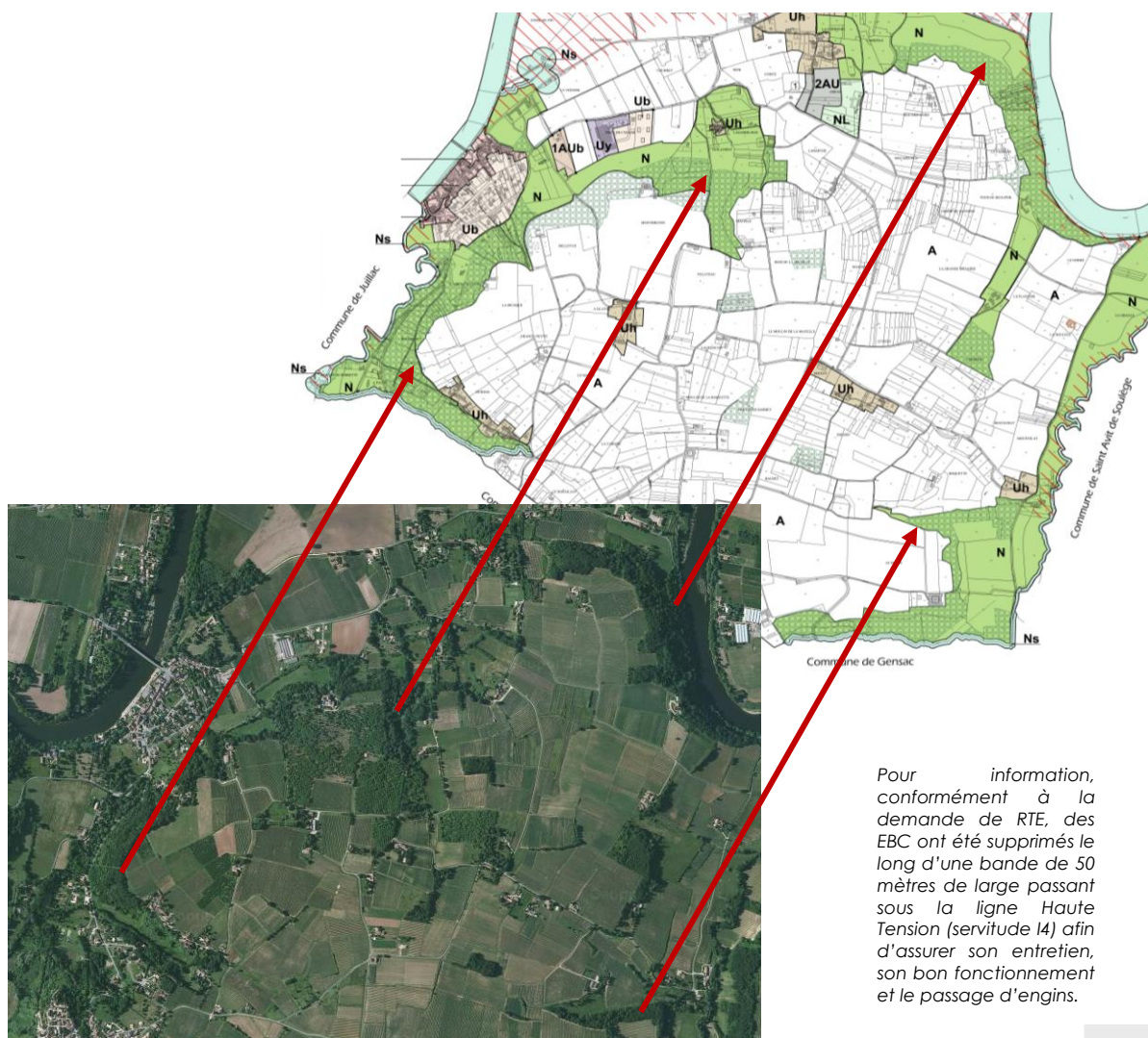
3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.130-1 du code de l'urbanisme permet de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts, parcs à conserver.

Le PLU de Pessac délimite au plan de zonage des espaces boisés classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées sur la commune, et notamment les boisements implantés sur les coteaux.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

La surface créée en espaces boisés classés (EBC) est de 69,2 ha soit 8,9% de la surface communale.





Partie V. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement

1 – Rappel des enjeux environnementaux sur la commune

2 – Incidences des choix du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels

3 – Incidences des choix du PLU sur la gestion de l'eau

4 – Incidences des choix du PLU sur les risques naturels et technologiques

5 – Incidences des choix du PLU sur le site Natura 2000

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Il est rappelé que la présente étude d'incidences du P.L.U. de Pessac-sur-Dordogne ne se substitue pas aux études d'impacts des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du P.L.U. Ces études d'impacts qui sont spécifiques selon les caractéristiques du projet définiront les incidences et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine.

La présente analyse évalue les incidences du PLU au niveau stratégique. Elle s'attache donc à anticiper les incidences prévisibles sur l'environnement des projets que le PLU (à travers son PADD, son règlement, et ses orientations d'aménagement) est susceptible d'autoriser.

Une partie spécifique permettra d'aborder l'analyse des incidences prévisibles sur le site Natura 2000 FR7200660 « La Dordogne » en limite nord de la commune.

1. RAPPEL DES GRANDS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LA COMMUNE

Thèmes	Constat	Enjeux	Orientations à prendre
Biodiversité et milieux naturels	<p>- La commune est située à la fois sur le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers et sur la plaine alluviale de la Dordogne.</p> <p>- La Durèze et la Soulège sont les deux principaux cours d'eau constituant les limites ouest et est de la commune avant de se jeter dans la Dordogne.</p> <p>Ils ont gardé un caractère relativement naturel. La ripisylve présente une grande diversité d'espèces et d'âges.</p> <p>Les vallées de la Durèze et de la Soulège présentent une importante diversité d'habitat prairie mésophile à hygrophile, boisement humide à aulnes glutineux et frênes communs, zone de culture... Les zones à dominante humide sont repérées le long de corridors fluviaux.</p> <p>Ces vallées sont les secteurs au potentiel écologique le plus remarquable sur la commune.</p> <p>- Pessac-sur-Dordogne est concernée par le site Natura 2000 « La Dordogne » situé en limite nord de la commune.</p> <p>-Pression agricole sur le milieu notamment sur l'équilibre du réseau hydrographique (physique, chimique et biologique) et les milieux humides.</p>	<p>- Diversité paysagère et du patrimoine naturel</p> <p>- Préservation des zones humides et des cours d'eau des vallées</p> <p>- Préservation des boisements</p> <p>- Maintien des continuités écologiques</p> <p>-Respect des orientations du SDAGE Adour-Garonne notamment pour atteindre les objectifs de bonne qualité de l'eau fixé par celui-ci.</p>	<p>- Maintenir et conforter les grandes entités boisées de la commune</p> <p>- Préserver les zones humides et le réseau hydrographique</p> <p>- Préserver la qualité des milieux et notamment ceux ayant un lien fonctionnel avec le site Natura 2000 (réseau hydrographique, zones humides...).</p> <p>-Préserver et conforter les corridors écologiques.</p>
Gestion de l'eau - Alimentation en eau potable	<p>- Prélèvement dans la nappe profonde (éocène moyen) pour l'alimentation en eau potable et</p>	<p>- Assurer la protection des abords du captage</p>	<p>- Eviter l'arrosage des espaces verts communaux avec l'eau</p>

Thèmes	Constat	Enjeux	Orientations à prendre
	<p>la défense incendie de la commune. Cette ressource est déficitaire en Gironde.</p> <p>Le captage est situé sur la commune « Le Fosse du Pin ».</p>	<p>d'eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les prélèvements dans les ressources souterraines en favorisant les économies d'eau au niveau des équipements publics et des particuliers. - Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne 	<p>potable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer auprès des consommateurs de l'intérêt de faire des économies d'eau et de maîtriser leur consommation
<p>Gestion de l'eau - Eaux usées</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement et d'un SPANC - Bien que la commune est optée pour un assainissement collectif dans le cadre de son Schéma Directeur, l'ensemble de la commune en assainissement autonome. - Des installations autonomes pas toujours fonctionnelles. - Pollution des milieux aquatiques due aux effluents viticoles, aux systèmes d'assainissement autonomes défectueux. - Projet de raccordement du futur réseau collectif à la station d'épuration réhabilitée de Gensac. 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité des eaux rejetées dans le milieu - Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité de rejets des eaux issues des systèmes d'assainissement. Privilégier l'urbanisation dans les zones équipées en assainissement collectif
<p>Gestion de l'eau - Eaux pluviales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des risques potentiels de pollution chronique des milieux aquatiques par les eaux de 	<ul style="list-style-type: none"> - qualité des eaux de ruissellement arrivant dans les milieux 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols - Privilégier la gestion des eaux

Thèmes	Constat	Enjeux	Orientations à prendre
	<p>ruissellement chargées en polluant divers (hydrocarbures, produits phytosanitaires issus des parcelles agricoles.</p>	<p>aquatiques</p> <p>- Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne</p>	<p>pluviales à la parcelle ou par des dispositifs (bassin d'étalement, noues,...) pour limiter le ruissellement notamment sur les grosses opérations d'aménagements</p> <p>- Le maintien des ripisylves, plantation de haies,...permettraient de réduire la vitesse du ruissellement et favoriseraient l'infiltration.</p>
<p>Gestion de l'eau - Qualité des eaux de surface</p>	<p>- la Durèze est globalement jugée de bonne qualité et la Soulège est considérée de qualité passable à l'aval.</p> <p>La Soulège est classée en 1er urgence par le Schéma Départementale de Vocation Piscicole pour la résorption des effluents vinicoles.</p> <p>- Vigilance quant aux effets de certaines activités sur la qualité de l'eau (vinification, agriculture, assainissement, ...)</p> <p>-Qualité de l'eau de la Dordogne reste globalement bonne</p>	<p>- Qualité de l'eau</p> <p>- Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne</p>	<p>- Prévoir une zone tampon entre les cours d'eau et les zones à vocation agricole, d'habitat ou pour l'implantation d'équipements divers.</p>
<p>Risque naturel</p>	<p>- Risque d'inondation par la Dordogne (PPR inondation à prendre en compte)</p> <p>- Risque éboulement de falaise au-dessus de la route D130</p> <p>- L'aléa retrait-gonflement des argiles est présent sur l'ensemble de la commune. Il est majoritairement faible à moyen et fort sur certains secteurs dans la vallée de la Durèze et sur le plateau.</p>	<p>- Protection des biens et des personnes</p>	<p>- Prendre en compte les zones d'aléa afin de ne pas aggraver le risque pour les biens et les personnes</p>

Thèmes	Constat	Enjeux	Orientations à prendre
Risque technologique	<ul style="list-style-type: none"> - Risque inhérent à la rupture de barrage hydroélectrique sur la Dordogne - Ligne d'énergie électrique à 1 circuit 63 kV « Saint Pey-Sainte Foy -Z –Auriolles » -La défense incendie est insuffisante : les débits sont insuffisants ou des hameaux trop éloignés des points d'eau. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des personnes et des biens 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas renforcer l'urbanisation dans les zones d'aléa afin de ne pas augmenter le niveau de risque

2. INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Rappel des principaux enjeux liés au thème :

- Diversité paysagère et du patrimoine naturel
- Préservation des zones humides et des cours d'eau notamment la préservation de la vallée de la Dordogne et des vallées de la Durèze, de la Soulège et de leurs affluents.
- Préservation des boisements
- Maintien des continuités écologiques
- Respect des orientations du SDAGE Adour-Garonne notamment pour atteindre les objectifs de bonne qualité de l'eau fixé par celui-ci.

Analyse des incidences liées au thème

Mesures ayant une incidence positive sur les enjeux considérés	Mesures ayant une incidence négative sur les enjeux considérés
<ul style="list-style-type: none"> - Extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. L'urbanisation de ces zones ne va pas entraîner la disparition de milieux remarquables. Il s'agit essentiellement de zones plantées en vigne ou en friche. - Classement de l'ensemble du réseau hydrographique en zone Ns « Zone naturelle et forestière stricte » afin de protéger de toutes constructions les berges et la ripisylve des cours d'eau. - Les vallées ont fait l'objet d'un classement N visant à les préserver. Le zonage N interdit toutes nouvelles constructions et extensions de constructions existantes de nature à affecter l'intégrité de la zone, à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif. <p>Les principaux boisements de la commune ont été protégés par un classement en espace boisé classé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les grands corridors écologiques identifiés dans l'état initial de l'environnement ont été pris en compte par le zonage Ns assurant ainsi de ne pas renforcer les ruptures déjà existantes. - La quasi-totalité des boisements de la commune ont été classée en espace boisé classé visant à les préserver. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones de développement futures vont nécessairement entraîner une diminution des espaces agricoles et semi-naturels. <p>Dans le cas de Pessac-sur-Dordogne les zones constructibles correspondent à des espaces plantés en vigne donc de moindre valeur écologique, les zones les plus remarquables (zones humides, prairies, cours d'eau, boisements situés dans les vallées) font l'objet de protection soit en zone N ou NS.</p>

Bilan :

D'une manière générale, le PLU ouvre des zones à urbaniser qui nécessairement vont entraîner une consommation de nouveaux espaces. Néanmoins, il faut noter que la qualité environnementale de ces espaces est peu remarquable et peu sensible puisqu'il s'agit généralement de zones plantées en vigne ou de friche. De plus, ces secteurs sont en continuité de zones déjà urbanisées contribuant ainsi à ne pas accentuer le mitage du territoire.

Les zones de développement futures ne portent pas atteinte aux grands corridors écologiques matérialisés par les liaisons naturelles telles que les cours d'eau, les haies et les boisements.

Les dispositions prises par le PLU sont globalement compatibles avec les enjeux de conservation des milieux naturels sur la commune. Le classement en zone N et Ns permet d'afficher la volonté communale de préserver son patrimoine naturel notamment les boisements, cours d'eau et zones humides. Toutefois, le règlement du PLU reste limité pour véritablement les protéger car il ne peut contrôler les pratiques agricoles (utilisation raisonnée de produits phytosanitaires, obligation de replanter ou de maintenir des haies (hormis les boisements classés en EBC) ...) qui sont parfois néfastes pour le milieu.

Il serait souhaitable de mettre en place des mesures d'accompagnement notamment auprès des agriculteurs pour faire valoir les principes et orientations en matière environnementale du PLU.

Il convient que la commune soit vigilante sur l'application des règles induites par un classement en EBC.

Mesures d'accompagnement, de réduction ou d'atténuation :

- La zone 1AUb (Secteur « Pièce de l'église ») pour un projet de quartier mixte fait l'objet d'orientations d'aménagement visant à préserver des espaces de respiration entre les zones d'habitat. Ces zones tampons sont classées en zone N et auront non seulement une fonction paysagère mais également une fonction écologique et hydraulique en permettant une infiltration des eaux de ruissellement.

3. INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR LA GESTION DE L'EAU

Rappel des principaux enjeux liés au thème :

Eau potable

- Assurer la protection des abords du captage d'eau potable
- Réduire les prélèvements dans les ressources souterraines en favorisant les économies d'eau au niveau des équipements publics et des particuliers.
- Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne

Eaux usées

- Améliorer la qualité de l'eau par la mise en place de système d'assainissement conforme
- Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne

Eaux pluviales

- Réduire les ruissellements aggravant les phénomènes d'inondation
- Gérer la qualité des eaux de ruissellement arrivant dans les milieux aquatiques
- Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne

Qualité des eaux de surfaces

- Améliorer la qualité de l'eau des cours d'eau en limitant les rejets polluants (imperméabilisation, rejets eaux usées,...)
- Respect des orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne

Analyse des incidences liées au thème

Mesures ayant une incidence positive sur les enjeux considérés	Mesures ayant une incidence négative sur les enjeux considérés
<ul style="list-style-type: none"> - Les abords immédiats du captage d'eau potable ont été classés en Ns (Naturel stricte). - Les zones humides et les abords des cours d'eau ont été classés en N et Ns. Ces espaces naturels contribuent fortement à la rétention de l'eau et à l'autoépuration des eaux. -Le maintien des boisements (EBC) notamment sur les coteaux contribue à limiter les ruissellements et les transferts de matières (zones tampons) vers les cours d'eau et les nappes. <p>En protégeant ces secteurs, ce zonage est compatible avec les orientations et objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessaire augmentation de la consommation d'eau potable. - Augmentation des volumes d'eau usée rejetés dans le milieu - Augmentation de l'imperméabilisation du sol
Bilan :	

- Eau potable : le PLU n'a pas d'incidence direct sur la gestion de la ressource. L'augmentation de la population va nécessairement augmenter la consommation d'eau potable. La commune dispose d'un forage dont les abords font l'objet d'une protection stricte Zonage Ns.
- Eaux pluviales : les zones de développement futures vont nécessairement entraîner une imperméabilisation des sols et entraîner une augmentation des eaux de ruissellements.
- Assainissement : Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation du volume d'eau usée rejetés dans le milieu.

Le classement EBC et l'application d'un zonage N et Ns dans les espaces sensibles (ripisylves, zones humides, boisements...) permettront la protection de ces zones. Ils contribuent à la protection de la qualité de l'eau des milieux aquatiques (ralentissement du ruissellement, autoépuration, filtration des polluants,...).

Mesures d'accompagnement, de réduction ou d'atténuation :

- La ressource en eau potable étant déficitaire il est nécessaire de faire des économies d'eau. Le PLU ne peut règlementer l'utilisation de l'eau potable. Des efforts en matière de récupération et de réutilisation de l'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts, le remplissage des piscines,... peuvent être mis en œuvre par la collectivité et les particuliers afin de réduire leur consommation d'eau potable.
- Dans l'attente de la mise en place de l'assainissement collectif, le Schéma Directeur d'Assainissement définit l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et les filières d'assainissement les mieux adaptées. Les nouvelles constructions pourront être autorisées à condition de s'équiper d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur et aux caractéristiques du terrain. Les sols ouverts à l'urbanisation sont aptes à l'assainissement non collectif. Le SPANC mis en place pourra guider les pétitionnaires sur le choix de la technique la mieux appropriée.
- La zone 1AUb (Secteur « Pièce de l'église ») pour un projet de quartier mixte fait l'objet d'orientations d'aménagement qui préconisent des espaces verts entre les zones d'habitat. Ces espaces permettront de limiter l'imperméabilisation du sol et favoriseront l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol. Elle prévoit la création d'un espace vert structurant qui contribuera à l'infiltration d'une partie des eaux de ruissellement pluviale générées par la future opération.

Ajouter des préconisations de gestion pluviale notamment sur les zones U pouvant accueillir une densification importante lieudit « La Corregie » (limiter les surfaces imperméabilisées, ...) Les eaux pluviales devraient être préalablement infiltrées ou stockées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que noue, fossé, bassin...

4. INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Rappel des principaux enjeux liés au thème :

- Risque d'inondation par la Dordogne (PPR inondation à prendre en compte)
- Risque éboulement de falaise au-dessus de la route D130
- L'aléa retrait-gonflement des argiles est présent sur l'ensemble de la commune. Il est majoritairement faible à moyen et fort sur certains secteurs dans la vallée de la Durèze et sur le plateau
- Risque inhérent à la rupture de barrage hydroélectrique sur la Dordogne
- Ligne d'énergie électrique à 1 circuit 63 kV « Saint Pey-Sainte Foy -Z –Auriolles »
- La défense incendie est insuffisante : les débits sont insuffisants ou des hameaux sont trop éloignés des points d'eau.

Analyse des incidences liées au thème

Mesures ayant une incidence positive sur les enjeux considérés	Mesures ayant une incidence négative sur les enjeux considérés
<ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'habitat « U » sont hors champs d'expansion des crues de la Dordogne. <p>La zone d'aléa inondation est en zone A mais se sont les prescriptions du règlement de PPRi qui s'applique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone concernée par le risque d'éboulement de falaise est en zone N et donc ne mettant pas en cause des enjeux humains. - Les zones soumises à l'aléa rupture de barrage hydroélectrique sont globalement évitées. - Aucune nouvelle urbanisation ne sera possible dans la zone de passage de la ligne haute-tension. 	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation dans les zones d'aléa de retrait gonflement des argiles ; l'ensemble de la commune est concerné par ce risque. - Possibilité d'augmentation du nombre de constructions dans les quartiers mal défendus pour le risque incendie.
<p>Bilan :</p> <p>Les zones d'aléa naturel et technologique sont globalement évitées.</p> <p>Dans la zone A soumise à l'aléa inondation, les mesures propres aux activités liées à l'agriculture sont règlementées. En particulier les constructions à usages d'habitation sont interdites. Les bâtiments agricoles et certains types de cultures sont soumis à des prescriptions particulières permettant ainsi de faciliter la libre circulation des eaux.</p> <p>L'ensemble de la commune est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles selon la carte d'aléa du BRGM. Cet aléa ne peut donc être évité.</p> <p>En matière de défense incendie certaines zones dans lesquelles l'urbanisation est amenée à se</p>	

renforcer sont mal défendues pour des raisons de débit insuffisant, des poteaux trop éloignés ou de diamètre de poteau incendie considéré comme accessoire (75 mm).

Mesures d'accompagnement, de réduction ou d'atténuation :

Concernant l'aléa retrait gonflement des argiles, il est rappelé qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considéré comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions.

Recommandation du BRGM :

« Il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela :

- d'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;
- d'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;
- de réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;
- de maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;
- de ne pas planter d'arbres trop près de la maison ... » *Source :BRGM*

La défense incendie devra être assurée suivant la réglementation en vigueur. Si le réseau d'alimentation ne permet pas de subvenir aux besoins de la défense incendie, des solutions de substitutions devront être mises en place comme la réalisation de bâches incendie ou de réservoirs...

5. INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

La commune de Pessac-sur-Dordogne est concernée par le site Natura « La Dordogne ». Conformément à l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2000 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le P.L.U. pourrait être soumis à évaluation environnementale « Plans Programmes » s'il prévoit des aménagements risquant d'affecter l'intégrité du site Natura 2000.

La présente analyse vise à démontrer l'absence d'impact notable dommageable sur les sites pour justifier que le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale « Plans Programmes ». Cette analyse se fera au regard des objectifs de conservation des habitats et espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné. C'est-à-dire que les orientations du PLU ne devraient pas rentrer en contradiction mais devront être compatibles avec l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir les habitats naturels et maintenir les espèces sauvages à long terme.

En cas d'impact notable dommageable sur le site Natura 2000, le PLU devra faire l'objet d'une évaluation environnementale « Plans Programmes ». Dans ce cas c'est le contenu du rapport de présentation qui sera modifié conformément à l'article L121-10 du code de l'urbanisme.

5.1 Présentation des sites Natura 2000

Rappel : La description du site Natura 2000 figure dans l'état initial de l'environnement, ainsi que les espèces et habitats identifiés d'intérêt communautaire.

5.2 Présentation des zones de développement futures

Les zones U sont généralement des secteurs déjà urbanisés où les équipements (voirie et réseaux, y compris le réseau d'assainissement) sont actuellement existants ou en cours de réalisation et qui ont une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Elles peuvent recevoir de l'habitat, des équipements, des activités... Les extensions possibles sont en continuité de l'urbanisation existante.

Les zones AU correspondent aux secteurs d'extension future de l'urbanisation. Pessac-sur-Dordogne prévoit plusieurs zones d'urbanisation futures.

Une zone 1AUb faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et une zone 2AU. Pour les zones 2AU, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

5.3 Analyse des incidences directes et indirectes sur l'état de conservation du site Natura 2000

La commune de Pessac-sur-Dordogne est concernée par le site Natura 2000 « La Dordogne ». Le PLU a défini un zonage de type Ns en bordure des cours d'eau et N sur l'ensemble de la vallée jusqu'en limite du plateau calcaire. Le sous-secteur Ns correspond à une zone de protection et de restauration des ripisylves. Il permet également de maintenir les fonctionnalités écologiques (corridors écologiques) du réseau hydrographique.

Du fait de l'éloignement des futures zones de développement d'habitat et d'activité du périmètre Natura 2000, il n'y a pas d'incidence directe sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site. Nous nous concentrerons donc sur la recherche *d'incidences indirectes* que pourraient avoir le PLU sur ce site Natura 2000.

NATURA 2000 FR7200660 « La Dordogne »

	Habitats ayant justifié la désignation du site	Code Natura 2000	Caractérisation des relations fonctionnelles existantes entre l'environnement de la commune et l'habitat	Orientations du PLU ayant une influence sur ces relations fonctionnelles (positive ou négative)	Manière dont le PLU prend en compte les influences négatives
Habitats naturels présents	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	3260	Habitat présent sur la commune correspondant à la rivière Dordogne. Ces affluents et les milieux associés sont importants sur le plan hydraulique (régulation des écoulements, épuration des eaux,...) et intéressant pour l'avifaune, les odonates, insectes, batraciens...	Classement en zone Ns de l'ensemble du réseau hydrographique visant à identifier les cours d'eau et protéger leur ripisylve.	-
	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	6430	Habitat non présent sur la commune	-	-
	Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne commun*	91E0	Habitat présent sur la commune	Le classement en zone Ns de l'ensemble du réseau hydrographique permet la protection de cette ripisylve de toute urbanisation.	-

**Habitats prioritaires (en gras) : habitats en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.*

	Espèces contactés dans le site (inventaire terrain dans le cadre de la réalisation du DOCOB)		Caractérisation des relations fonctionnelles existantes entre l'environnement de la commune et l'espèce	Orientations du PLU ayant une influence sur ces relations fonctionnelles (positive ou négative)	Manière dont le PLU prend en compte les influences négatives
Espèces végétales et animales présentes	Plantes	Angélique à fruits variables (Angelica heterocarpa)*	<p>L'Angélique à fruits variables est présente uniquement dans des estuaires, sur des berges à pente variable, à des niveaux généralement compris entre le niveau moyen des marées et le niveau des plus hautes mers de vives eaux.</p> <p>L'espèce présente une forte aptitude de colonisation des berges naturelles ou plus ou moins anthropisées (digues, remblais...), avec toujours une densité accrue sur les vases compactes des berges naturelles ou anciennement remaniées.</p> <p>Cette espèce n'est pas présente sur le territoire de Pessac-sur-Dordogne du fait des conditions peu favorables du milieu.</p>	-	-
	Mammifères	Loutre (Lutra lutra)	<p>La prise en compte de la loutre doit se faire sur l'ensemble du réseau hydrographique. Les ruisseaux de Pessac-sur-Dordogne étant connectés à la Dordogne, une présence potentielle même faible de cette espèce pourrait s'avérer.</p> <p><u>Principales menaces</u> : Pollution et eutrophisation de l'eau, diminution des ressources</p>	<p>- L'ensemble du réseau hydrographique a été classé en zone Ns où toutes constructions est interdites.</p> <p>- Les zones de développement se font hors des zones potentielles de passage de cette espèce.</p> <p>- Le développement de nouvelles surfaces urbanisées par</p>	En terme de maintien de la qualité de l'eau (garant de la ressource alimentaire de l'espèce), le PLU rend obligatoire pour toutes nouvelles constructions le raccordement à un système d'assainissement répondant aux normes et à l'aptitude des terrains à l'assainissement. Ils

	Espèces contactés dans le site (inventaire terrain dans le cadre de la réalisation du DOCOB)		Caractérisation des relations fonctionnelles existantes entre l'environnement de la commune et l'espèce	Orientations du PLU ayant une influence sur ces relations fonctionnelles (positive ou négative)	Manière dont le PLU prend en compte les influences négatives
			alimentaires, dérangement, contamination par des biocides, destruction des habitats	rapport à celles existantes représente une influence minime quant aux risques de dégradation des milieux et habitats associés, - Les zones U et AU entraîneront une augmentation des rejets d'eau usée : Risque d'incidence sur la qualité de l'eau	devront être conformes au Schéma Directeur d'Assainissement.

Especies contactés dans le site (inventaire terrain dans le cadre de la réalisation du DOCOB)		Caractérisation des relations fonctionnelles existantes entre l'environnement de la commune et l'espèce	Orientations du PLU ayant une influence sur ces relations fonctionnelles (positive ou négative)	Manière dont le PLU prend en compte les influences négatives
Insectes	Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>)	Ces espèces colonisent les milieux lotiques permanents de faible importance, aux eaux claires, bien oxygénées et à minéralisation variable (sources, suintements, fontaines, résurgences, puits artésiens, fossés alimentés, drains, rigoles, ruisseau et ruisseaux, petites rivières, etc.), situés dans les zones bien ensoleillées (zones bocagères, prairies, friches, en forêt dans les clairières, etc.) Les ruisseaux secondaires et les milieux annexes (fossés, prairies,...) de Pessac-sur-Dordogne sont susceptibles d'être fréquentés par ces insectes.	- Protection des ripisylves par un zonage Ns qui jouent un rôle important dans l'épuration des eaux de ruissellement venant notamment de terrains agricoles. - Les zones U et AU entraîneront une augmentation des rejets d'eau usée : Risque d'incidence sur la qualité de l'eau	Le maintien des boisements existants, haies et bandes enherbées, ripisylve devrait permettre de limiter les transferts de matières par piégeage et fixation. En matière d'assainissement le règlement (article 4) précise que toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à un équipement d'assainissement autonome répondant aux normes et aux contraintes des terrains est obligatoire. En parallèle, avec la mise en place du SPANC (diagnostic des installations individuelles débuté) la qualité de l'eau des rejets d'assainissement devrait être améliorée.
	Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)	<u>Principales menaces</u> : Ces espèces dépendent principalement de la qualité des milieux aquatiques et des milieux associés. Les menaces qui pèsent sur elles sont l'abandon et l'embroussaillage des prairies et mégaphorbiaies riveraines ainsi que la dégradation de la qualité de l'eau. (Modifications hydrauliques, pollution des cours d'eau, fauchage des berges, régression et dégradation des habitats humides,...)		

Espèces contactés dans le site (inventaire terrain dans le cadre de la réalisation du DOCOB)		Caractérisation des relations fonctionnelles existantes entre l'environnement de la commune et l'espèce	Orientations du PLU ayant une influence sur ces relations fonctionnelles (positive ou négative)	Manière dont le PLU prend en compte les influences négatives
Poissons	Alose feinte (Alosa fallax)	La Dordogne ainsi que les ruisseaux de la Soulège et de la Durèze présentent les caractéristiques des habitats potentiels pour certaines de ces espèces <u>Principales menaces</u> : Dégradation quantitative et qualitative de la ressource en eau, infranchissabilité de seuils	- Protection des ripisylves par un zonage Ns (Zone naturelle et forestière stricte) qui jouent un rôle important dans l'épuration des eaux de ruissellement venant notamment de terres agricoles. Classement des espaces boisés qui participent au maintien de la qualité de l'eau. - Les zones U et AU entraîneront une augmentation des rejets d'eau usée : Risque d'incidence sur la qualité de l'eau	Le passage de l'eau à travers la végétation permet de capter les polluants qui sont ensuite assimilés par les bactéries vivant dans le sol. En matière d'assainissement le règlement (article 4) précise que toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à un équipement d'assainissement autonome répondant aux normes et aux contraintes des terrains est obligatoire. En parallèle, avec la mise en place du SPANC (diagnostic des installations individuelles débuté) la qualité de l'eau des rejets d'assainissement devrait être améliorée.
	Bouvière (Rhodeus sericeus amarus)			
	Chabot (Cottus gobio)			
	Esturgeon (Acipenser sturio)			
	Grande Alose (Alosa alosa)			
	Lamproie de Planer (Lampetra planeri)			
	Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis)			
	Lamproie marine (Petromyzon marinus)			
	Saumon Atlantique (Salmo salar)			
	Toxostome (Chondrostoma toxostoma)			

**Espèces prioritaires (en gras) : espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.*

5.4 Mesures d'accompagnement, de réduction ou d'atténuation

- En terme de gestion d'eau pluviale, le PLU prévoit dans les zones 1AUb, par le biais d'orientations d'aménagement, des zones qui devront rester à l'état naturel qui permettront de renforcer l'effet tampon et filtration des polluants par rapport aux eaux de ruissellement qui seront générées par les zones imperméabilisées.

5.5 Conclusion sur l'atteinte portée par le projet de PLU à l'état de conservation du site Natura 2000

Le PLU de Pessac-sur-Dordogne a incontestablement une influence sur la dynamique d'évolution du site Natura 2000 du fait de sa proximité et des caractéristiques écologiques des espèces qu'il abrite. Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant,...).

Par rapport au site Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées des futures zones de développement.

Concernant le traitement des eaux usées, le Schéma Directeur d'Assainissement précise les filières à mettre en place en fonction de la nature du sol en place. L'obligation de se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement devrait permettre d'assurer des rejets d'eaux usées traitées conformes aux normes en vigueur.

De plus, la zone du bourg devrait à terme se doter d'un réseau d'assainissement collectif, selon le Schéma Directeur d'Assainissement, ce qui contribuera à terme d'améliorer significativement la qualité des eaux usées des habitations déjà existantes.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les nouvelles surfaces constructibles vont nécessairement entraîner une augmentation du ruissellement. Le ruissellement généré par les zones d'habitat ne devrait pas entraîner des pollutions risquant de contaminer les milieux aquatiques. Le classement des zones boisées et humides le long des cours d'eau en N et NS devrait permettre de maintenir la qualité de l'eau de manière globale, mais il serait souhaitable de mettre en place des mesures de gestion au plus près des sources de pollution. Les orientations d'aménagement mise en place sur la zone 1AUb y contribuent.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le PLU n'a pas d'impact notable dommageable qui remettrait en cause l'intégrité du site en terme de qualité mais également sur l'aptitude de ces sites à évoluer de manière positive en cohérence avec les objectifs de leur conservation.

Ainsi, sans négliger l'analyse des incidences du PLU de Pessac-sur-Dordogne sur le site Natura 2000 « La Dordogne » et sur l'environnement de façon générale, celui-ci ne serait donc pas soumis à évaluation environnementale conformément à l'Ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 : portant transposition de la directive 2001/42 du Parlement et du Conseil européen du 27 juin 2001 sur l'évaluation des plans et programmes.

6. CONCLUSION GENERALE

L'étude d'incidence du PLU montre que le projet de PLU est compatible avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et ceux concernant le réseau Natura 2000.

Le développement de l'urbanisation prévu par le document dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) se fait dans ou à proximité des zones déjà urbanisées. De ce fait, il n'y a pas d'atteinte directe aux espaces naturels sensibles présents sur la commune ni à leur fonctionnement notamment les corridors écologiques.

Au contraire, il assure la volonté de les préserver au travers de son PADD, de son zonage et son règlement.

Les milieux les plus sensibles sont en zone naturelle « N » et zone naturelle stricte (NS), les boisements les plus significatifs classés en EBC. A noter que des études en parallèle du PLU permettent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux en allant au-delà des possibilités réglementaires du PLU. Il s'agit notamment du document d'objectifs Natura 2000 (Docob) qui sera réalisé dans le cadre de Natura 2000 et du Contrat de Rivière Dordogne.

Le raccordement du bourg à la station d'épuration de Gensac réhabilitée devrait fortement diminuer la pollution rejetée :

- dans la Dordogne au niveau du bourg dont la plupart des habitations sont dotées de systèmes d'assainissement défaillants ou inexistants ;
- dans la Durèze (puis dans la Dordogne) par la station d'épuration de Gensac aujourd'hui vétuste et peu efficace en matière de traitement des eaux usées.

L'adaptation du plan de zonage (notamment des zones U et AU) avec les travaux prévus concernant le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et la mise en place du SPANC devraient compenser l'augmentation des rejets d'eaux usées par l'amélioration de la qualité des nouveaux rejets et des rejets existants.

En matière de gestion d'eau pluviale, le PLU assure la protection des boisements sur les coteaux (secteurs de forte pente) qui jouent un rôle important pour la protection des sols et le ralentissement du ruissellement.

Cependant, compte tenu des nouvelles surfaces qui vont être urbanisées, une augmentation des surfaces imperméabilisées et des modifications de l'écoulement des eaux pluviales sont à prévoir. De ce point de vue, le règlement précise les conditions de gestion des ruissellements en incitant à une gestion du pluvial préférentiellement au plus près de la parcelle construite.

La prise en compte des risques naturels et technologiques est également assurée dans le PLU afin de ne pas exposer les biens et les personnes.

La prise en compte du risque inondation, risque le plus important, se traduit dans le PLU par la préservation des zones d'expansion des crues (zonage N, NS et A). Concernant les zones A situées en zone inondable, c'est le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) qui prévaut.

Pour les autres aléas, « rupture de barrage » et « retrait gonflement des argiles », le rapport de présentation fait état de ces risques afin de tenir informée la population. L'exposition des biens et des personnes est évitée.