

SAUVETERRE DE GUYENNE



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 9/06/2008
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du
Dossier soumis à Enquête publique du
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

GLOBAL Environnement Ingénierie
Rue Sainte Monique
33 000 BORDEAUX

ATIS, conseil
Z.A. La Gardette – rue du Courant
33 310 LORMONT

SOMMAIRE

INTRODUCTION	8
A. SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES	9
B. QUELQUES REPERES HISTORIQUES	11
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	13
A. LES CARACTERISTIQUES DE LA GEOGRAPHIE LOCALE	14
1- CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES : TOPOGRAPHIE, CLIMAT	14
2- LES ZONES HUMIDES	15
3- LES ESPACES ET SITES RECENSES AU TITRE DES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES	16
B. CONTEXTE PAYSAGER	18
1- CONTEXTE SUPRA COMMUNAL (ATLAS DES PAYSAGES)	18
2- EVOLUTION DES PAYSAGES ET APPROCHE HISTORIQUE	23
3- IMPRESSION GENERALE DU PAYSAGE : TYPOLOGIES	25
4- QUALITE PATRIMONIALE DE BATIMENTS, DE SITES, DE BOISEMENTS ET D'ELEMENTS PAYSAGERS	29
5- ARCHEOLOGIE	37
6- CONCLUSION SUR LES PAYSAGES ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	39
C. L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ESPACE RURAL	40
1- PRISE EN COMPTE DES INTERETS DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET	40
2- LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE EN STATISTIQUES	40
3- LES ZONES CLASSEES EN AOC	59
D- ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE	60
1- TENDANCE GENERALE DE L'URBANISATION	60
2- LE BOURG DE SAUVETERRE DE GUYENNE	60
3- LA ZONE D'ACTIVITES	70
4- LES HAMEAUX ET LIEUX-DITS	70
5- LE RESEAU VIAIRE	76
E- LES NUISANCES ET LES RISQUES A CONSIDERER	80
1- LA POLLUTION DE L'AIR	80
2- LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	81
3- L'ENVIRONNEMENT SONORE	84
4- LES RISQUES NATURELS REPERTORIES SUR LA COMMUNE	85
5- LE RISQUE D'INONDATION	86
6- LES REMONTEES DE NAPPES	86
7- LES RISQUES RELATIFS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN	88
8- LE RISQUE DE RETRAIT DES ARGILES	92
9- LE RISQUE SISMIQUE	97
10- LE RISQUE TEMPÊTE	98
11- LES AUTRES RISQUES	98
12- CONCLUSION	99
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	100
A- LES RESSOURCES NATURELLES	101
1- GEOLOGIE	101
2- PEDOLOGIE	103
3- L'HYDROGEOLOGIE	103
4- L'HYDROGRAPHIE	112
5- L'EAU POTABLE ET L'EAU A USAGE INDUSTRIEL	118
6- POTENTIELS ENERGETIQUES COMMUNAUX	121
7- LA GESTION DES DECHETS	129
8- LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE	130
B- POINTS FORTS ET FAIBLES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT A PRENDRE EN COMPTE	147
1- LES ELEMENTS MARQUANTS DU TERRITOIRE	147
2- LES SENSIBILITES DU TERRITOIRE	147
3- LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	148

4-	L'EVOLUTION DE LA COMMUNE EN L'ABSENCE DE PLU	149
	ANALYSE DE L'URBANISATION	150
	A. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	151
1-	DE LA GEOGRAPHIE A L'URBANISME	151
	B. LES FORMES URBAINES PRODUITES	154
1-	LES CŒURS HISTORIQUES : LA BASTIDE	154
2-	LES CŒURS HISTORIQUES : VILLAGES	158
3-	LES HAMEAUX	162
4-	LES EXTENSIONS URBAINES	164
5-	LES EXTENSIONS URBAINES : LES OPERATIONS D'ENSEMBLE TYPE LOTISSEMENT	166
6-	LES EXTENSIONS URBAINES : D'UN HABITAT COLLECTIF AUX RESIDENCES	170
7-	LES ZONAGES SPECIFIQUES : ZONES COMMERCIALES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES	173
8-	LES ZONAGES SPECIFIQUES : LES EQUIPEMENTS	178
9-	LES ZONAGES SPECIFIQUES : LES BATIMENTS ISOLEES EN ZONE AGRICOLE	179
10-	ENJEUX GLOBAUX DE FORMES URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	181
	C. BILAN DU POS	182
1-	BILAN SPATIAL : ANALYSE CIBLEE SUR QUELQUES PROBLEMATIQUES	182
2-	BILAN PAYSAGER	185
3-	BILAN QUANTITATIF	186
	ELEMENTS DE COMPREHENSION DE LA SITUATION	188
	A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET EMPLOI	189
1-	LE CONTEXTE GIRONDIN ET DE L'ENTRE DEUX MERS	189
2-	LES GRANDES TENDANCES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION	195
3-	STRUCTURE DES MENAGES ET FAMILLES	197
4-	LES ACTIFS, LES SECTEURS D'ACTIVITES ET L'EMPLOI	197
5-	BESOINS	200
	B. ELEMENTS D'ANALYSE ECONOMIQUE	202
1-	UNE LECTURE DU TERRITOIRE A L'ECHELLE ELARGE	202
2-	LA BASTIDE : UN POLE RELAIS MAJEUR DE CENTRALITE	203
3-	UN POLE ECONOMIQUE ENDOGENE AU SERVICE D'UN TERRITOIRE ELARGI	204
4-	UNE AGRICULTURE ACTEUR DU DEVELOPPEMENT LOCAL	205
5-	UN POLE TOURISTIQUE MAJEUR AUTOUR D'UNE REELLE IDENTITE PATRIMONIALE	206
6-	LES STRATEGIES ECONOMIQUES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	207
7-	SECTEURS DE REFLEXION STRATEGIQUES POUR L'ECONOMIE LOCALE	208
8-	CONCLUSION	211
	C. LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT	212
1-	LE PARC DE LOGEMENTS	212
2-	LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL	214
3-	LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON DU PLH	215
4-	LES BESOINS EN LOGEMENTS	216
	D. EQUIPEMENTS ET RESEAUX EXISTANTS	221
1-	LES EQUIPEMENTS GENERAUX	221
2-	LES TRANSPORTS	222
	QUEL DEVELOPPEMENT ENVISAGEABLE POUR SAUVETERRE DANS L'AVENIR ?	243
	A- QUEL DEVELOPPEMENT QUANTITATIF DANS L'AVENIR ?	244
	B- QUEL CADRE DE VIE PRIVILEGIER POUR L'AVENIR ?	248
1-	EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	249
2-	« UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE » ET AMELIORATION DU « CADRE DE VIE »	250
	ENJEUX DE DEVELOPPEMENT SECTORISE	256
	A- ORGANISER ET HIERARCHISER LE TERRITOIRE COMMUNAL	257
1-	LES BASES SPATIALISEES POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL	257
2-	COMMENT VALORISER L'EXISTANT ET CONSERVER DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ?	258

3-	COMMENT HARMONISER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL ?	260
B-	DES PROBLEMATIQUES DE QUARTIER A RESOUDRE POUR PARTICIPER A UNE COHESION DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL	261
1-	LE CENTRE-VILLE	261
2-	L'ENTREE DE VILLE NORD	263
3-	LE L'ENTREE DE VILLE OUEST	264
4-	LE SECTEUR DE BONARD-LES GRANGES	265
5-	LE SECTEUR DE SAINT ROMAIN	266
6-	LE SECTEUR DE LAFON DE MEDOUC	267
	JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU	268
A-	RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE	269
1-	MIEUX CENTRALISER L'URBANISATION AUTOUR DES POLES EXISTANTS	269
2-	ORGANISER LES QUARTIERS EN DEVENIR	269
3-	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	270
4-	AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS	270
B-	PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET	271
1-	ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	271
2-	ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL	272
3-	ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT	274
C-	INCIDENCES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT PORTE PAR LE PLU	277
1-	LE SITE DE LA BASTIDE	277
2-	LE SITE DE CASTAGNET	278
3-	LE SITE DE PRINGIS	279
4-	LE SITE DE LAFON DE MEDOUC	280
5-	LE SITE DE BONARD	284
6-	LES GRANGES – LA JUSSLINE	284
7-	LE SITE DE SAINT ROMAIN	285
8-	LE SITE DE SAINT LEGER	286
D-	JUSTIFICATION DU PROJET	287
1-	UN PROJET QUI REpond A DES BESOINS	287
2-	UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	293
3-	BILAN DES SURFACES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	297
4-	UN PROJET QUI PREND EN COMPTE LES RISQUES	307
E-	COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	309
1-	SDAGE ADOUR-GARONNE	309
2-	SAGE NAPPES PROFONDES	311
3-	PLAN DE REDUCTION ET ELIMINATION DES DECHETS DANGEREUX D'AQUITAINE	315
4-	PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DE GIRONDE	315
5-	PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS DU SECTEUR DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (BTP)	316
6-	LIVRE PRELIMINAIRE DU CODE FORESTIER	316
7-	SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	317
8-	PROGRAMMES SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE NATURA 2000 VISES A L'ARTICLE R.414-19-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT	318
	JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	319
A-	LES ZONES URBAINES	320
1-	LA ZONE UA	320
2-	LA ZONE UB	322
3-	LA ZONE UC	323
4-	LA ZONE UE	327
5-	LA ZONE UY	329
B-	LES ZONES A URBANISER	331
1-	LA ZONE 1AU	331
2-	LA ZONE 2AU	336

C- LES ZONES AGRICOLES	338
D- LES ZONES NATURELLES	341
E- LE PATRIMOINE CLASSE AU TITRE DU 7° ALINEA DE L'ARTICLE L123-1-5	344
F- LES ESPACES BOISES CLASSES	352
1- PRISE EN COMPTE DES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DES MILIEUX A TRAVERS LES CLASSEMENTS E.B.C.	352
2- PRISE EN COMPTE ET PROTECTION DES PAYSAGES A TRAVERS LES CLASSEMENTS E.B.C. ET MAINTIEN DES SOLS A TRAVERS LES CLASSEMENTS E.B.C.	354
G- LES EMPLACEMENTS RESERVES	356
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	359
A- LA QUALITE DE L'EAU	360
B- LE MILIEU NATUREL	364
C- NATURA 2000	368
D- L'OCCUPATION DE L'ESPACE ET LE PAYSAGE	373
1- UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE	373
2- PAYSAGE NATUREL ET HISTORIQUE	377
3- PAYSAGE URBAIN	378
E- L'ENERGIE	379
F- LES ACTIVITES	380
G- LA QUALITE DE L'AIR	381
H- LE FONCTIONNEMENT DU TRAFIC ROUTIER ET LA SECURITE	382
I- LE BRUIT	383
J- LA STABILITE DES SOLS	384
K- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	384
LE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLU	385
LE RESUME NON TECHNIQUE	389
LES METHODES ET TECHNIQUES UTILISEES POR L'EVALUATION DES IMPACTS	399

Préambule

L'élaboration du PLU de Sauveterre de Guyenne a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, le 9 juin 2008.

Elle intervient après l'entrée en vigueur de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Elle a pour implication l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, et la mise en place d'une concertation en amont de la phase d'enquête publique.

Le présent document fait état d'un diagnostic, c'est à dire une analyse à un instant donné, de l'existant, des différents facteurs et indicateurs qui contribuent à donner à la commune sa physionomie. Il tend à mettre en évidence les enjeux en termes d'évolution, les opportunités et les problèmes liés à la mise en place des nouveaux projets et à la préservation de la qualité architecturale et environnementale.

Ce diagnostic fait partie intégrante du Rapport de Présentation du PLU. Le fond et la forme du Rapport de Présentation est défini par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Article R.123-2 : le Rapport de Présentation

Il expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

Article L.123-1-2 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

Il 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 précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

INTRODUCTION

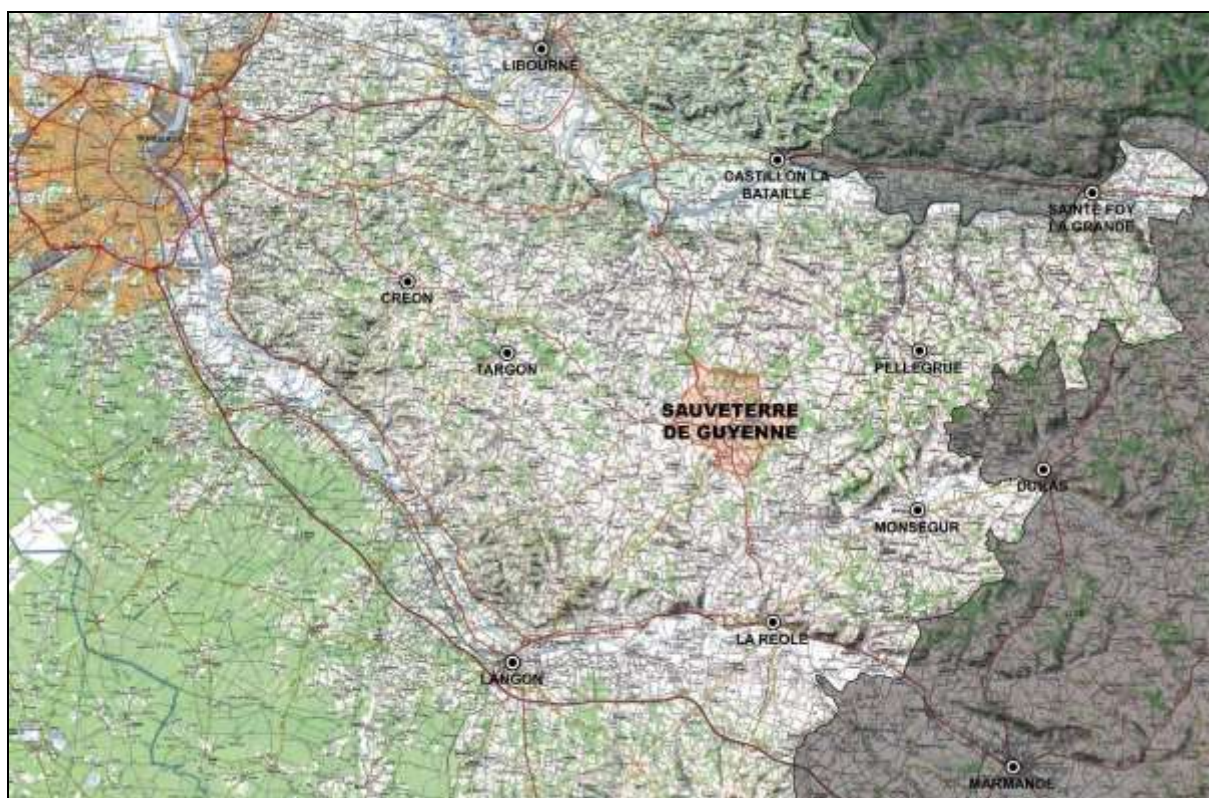
A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

B. REPERES HISTORIQUES

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES

La commune de Sauveterre de Guyenne se situe à l'Est du département de la Gironde. Distante de 40 kilomètres de Bordeaux, elle appartient à la Communauté de communes du Sauveterrois qui l'associe à 15 autres communes de l'Entre-deux-Mers (Blasimon, Caumont, Castelveil, Coirac, Cleyrac, Daubèze, Mauriac, Mourens, Gornac, St Brice, St Hilaire du Bois, St Martin de Lerm, St Martin du Puy, St Félix de Foncaude, St Sulpice de Pommiers) et représente une population de 5638 habitants.

Sauveterre de Guyenne est représentative des paysages de cette région, caractérisés par des reliefs vallonnés, où les plateaux et les coteaux sont entrecoupés par de petits cours d'eaux et leurs vallées. Sur la commune, il s'agit essentiellement du système formé par le ruisseau de la Vignague et par ses affluents, qui s'écoule vers le sud pour rejoindre le Dropt, lui-même affluent de la Garonne.



Repérage de la commune de Sauveterre dans l'Entre-Deux-Mers

La population de Sauveterre est de 1836 habitants répartis sur une superficie cadastrée de 3175 ha. Chef lieu de canton, principale commune de la Communauté de Communes du Sauveterrois et pôle important à l'échelle de l'Entre-deux-mers, elle joue un rôle de centre urbain local, compte tenu de son offre en équipements, en commerces et en services.

L'importance de Sauveterre, et en particulier du territoire communal, s'explique en partie par le fait que la commune telle qu'elle se présente aujourd'hui, est issue de la réunion, en 1965, de 4 communes : outre Sauveterre de Guyenne, le Puch, Saint Léger de Vignague et Saint Romain de Vignague. Ces dernières constituent encore des lieux-dits aisément repérables et Saint Romain un hameau important.

Il s'agissait à l'origine d'anciennes paroisses médiévales, gravitant autour de la bastide de Sauveterre, elle-même fondée au XIII^e siècle par les anglais et tout à fait caractéristique de ce type d'urbanisation du Moyen Âge dans l'Entre-deux-mers (au même titre que Créon, Pellegrue ou Monségur).

Le bassin versant de la Vignague, ces paysages vallonnés et cette dimension patrimoniale permettent à la commune, par leurs relations, de bénéficier d'un paysage et d'un environnement privilégiés.

Au-delà de la Communauté de Communes, la commune de Sauveterre de Guyenne fait partie du Pays du Haut Entre-Deux-Mers, qui regroupe 4 CDC (outre celle du Pays de Sauveterre de Guyenne, celles du Pays de Pellegrue, du Monségurais et du Réolais). Soit un ensemble de 26 300 habitants sur environ 55 600 ha.

B. QUELQUES REPERES HISTORIQUES

La direction régionale des affaires culturelles signale que des traces d'habitats paléolithiques et néolithiques sont présentes sur la commune. Elles attestent d'une occupation humaine très ancienne. Un certain nombre de vestiges gallo-romains sont également recensés, indiquent une continuité dans l'occupation du territoire durant l'Antiquité. Aucun *oppidum* ou *villa* n'est cependant identifié en tant que tel.

C'est au Moyen Âge que le site gagne en importance, avec la création des diverses paroisses répartie sur l'espace et agricole (dont les églises témoignent du statut) et, surtout, la constitution de bastide de Sauveterre de Guyenne.

Dès le IX^e siècle, il existe une bourgade de quelques maisons autour d'un prieuré. Au XIII^e siècle, un petit château en bois habité par Dame Athalésie est édifié sur une hauteur et la cité prend alors le nom d'Athala.

Pour mettre fin aux rivalités seigneuriales, le roi Édouard I^{er} d'Angleterre, aussi duc d'Aquitaine, accepte la création d'une bastide en 1281 avec des privilèges accordés en 1283.

Place forte destinée à contrôler différentes voies de circulation à l'intérieur de l'Entre-deux-mers, elle est fortement disputée et changera plusieurs fois de possesseur au cours de la Guerre de Cent Ans. D'ailleurs, elle ne devient définitivement française que vers la fin du conflit, en 1451, deux ans avant la fin de la Guerre de Cent Ans. Elle fut administrée par une jurade jusqu'à la Révolution française.

Elle est caractéristique des bastides du Sud-ouest, avec une place centrale à arcades, au centre d'un dessin orthogonal. De ses remparts, démantelés au XIX^e siècle pour laisser place aux boulevards, il reste tout de même les quatre portes fortifiées, distribuées au quatre points cardinaux, qui permettent encore d'accéder au cœur de bastide.

La ville, au cours des siècles, s'est appelée Athala, Salva-Terra, Sauveterre-en-Bazadais pour prendre son nom actuel en 1890 sous la plume du président Félix Faure.

Les murs de la bastide furent démantelés en 1838 mais les portes ont pu être conservées. À ce jour, Sauveterre est la seule des huit bastides girondines à avoir conservé les quatre portes d'entrée de ville.

Du 25 au 28 juin 1940, Sauveterre-de-Guyenne accueillait le gouvernement belge d'Hubert Pierlot en exil. Après l'armistice signé en 1940, fut mise en place une ligne de démarcation entre la France occupée et la Zone libre. Elle passait devant les portes Saint-Léger et Saint Romain. La bastide de Sauveterre était en zone occupée.

Le 1^{er} mai 1965, la ville fusionne avec les 3 communes voisines du Puch, de Saint Romain et de Saint Léger de Vignague et passe de d'une vingtaine d'hectares à plus de 3 000. Elle devient le centre du Sauveterrois, région viticole et touristique.

Le territoire communal est riche d'un patrimoine architectural historique (bastide, monuments historiques, ...), de vestiges archéologiques mais aussi de tout un ensemble de patrimoine confidentiel comme par exemple :

Plusieurs moulins, à vent comme à eau (par exemple à Saint Léger), occupaient le territoire, témoignant d'une activité agricole beaucoup plus diversifiée dans ses productions qu'elle ne l'est aujourd'hui.

Le jardin de Monsieur Raymond Guitet dit « Jardin Guitet » par les locaux, est composé d'humiles créations populaires de style « art brut », qui rappelle les créations du Facteur Cheval.



Extrait de la carte de Cassini (XVIII^e siècle)

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

A. LES CARACTERISTIQUES DE LA GEOGRAPHIE LOCALE

B. CONTEXTE PAYSAGER

C. L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ESPACE RURAL

D. ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

E. LES NUISANCES ET LES RISQUES A CONSIDERER

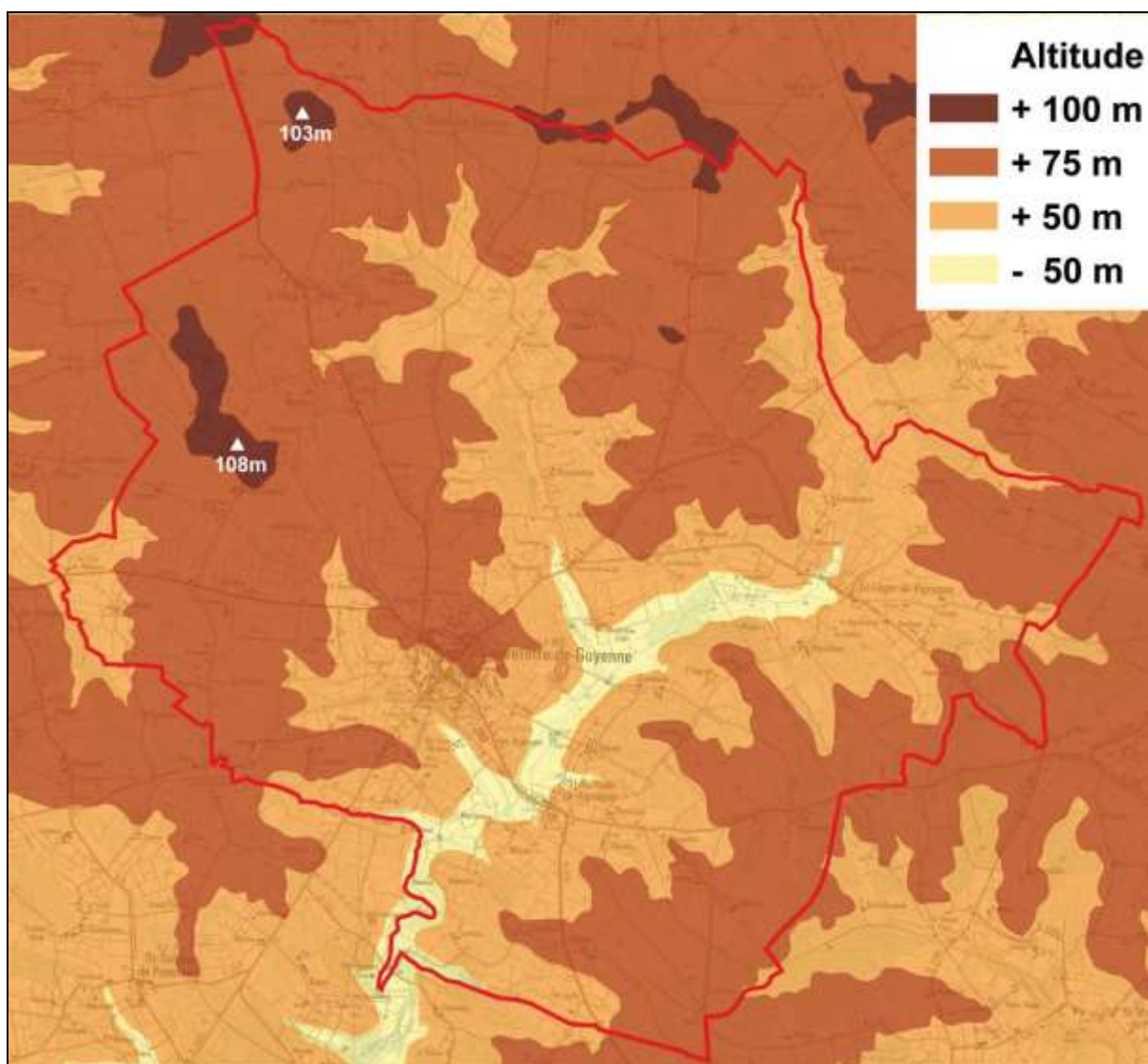
F. LES RESSOURCES NATURELLES

A. LES CARACTERISTIQUES DE LA GEOGRAPHIE LOCALE

1- CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES : TOPOGRAPHIE, CLIMAT

a. Topographie

Sauveterre présente un relief caractéristique de l'Entre Deux Mers, à savoir un plateau parcouru de vallons liés à de petits cours d'eau., en l'occurrence, la Vignague, principal cours d'eau, et ses affluents (les ruisseaux du Breuil, de la Nause, de la Rouille, de Perricon, du Bois, de Cocut-Saute, de la Fontasse, du Mont Saint Fort, de Picantant, du Coustelit, du Castagnet, de Carpin, de la Fresquine). La Vignague s'écoulant vers le Dropt, au sud-ouest, sa vallée travers la commune selon une orientation générale du nord-est vers le sud-ouest. C'est à sa sortie de la commune que l'on trouve les altitudes les plus basses (39 m).



Cartographie du relief d'après la carte IGN

Cette vallée étant davantage dans la moitié sud de Sauveterre, le plateau apparaît plus important dans la moitié nord, où se situe d'ailleurs le point le plus haut de la commune. Seul le ruisseau de la Fontasse l'entrecoupe dans le sens nord-sud, avant de rejoindre la Vignague. Le plateau se retrouve au sud, plus étroit, le long de la frange communale.

Entre le plateau et les fonds de vallées, s'intercalent des coteaux, caractéristiques des paysages de la région. Plus ou moins pentus, leur relief est globalement adouci sous la forme de vallons, qui offrent des ouvertures visuelles et des fenêtres paysagères parfois très étendues. C'est d'ailleurs en limite de plateau, en partie sur un flanc de coteau, et dominant la vallée de la Vignague, qu'est établie la bastide, cœur historique de Sauveterre.

La commune de Sauveterre de Guyenne est implantée sur la rive droite de la Vignague, affluent du Dropt. C'est une commune des vallons du Haut Entre-Deux-Mers où le plateau viticole et boisé est modelé par les cours d'eau du bassin versant de Dropt et plus largement de la Garonne. La Vignague et ses affluents traversent ce relief dans sa partie collinaire. La commune de Sauveterre de Guyenne se localise en limite sud de la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de la Garonne et du bassin versant de la Dordogne. La bastide de Sauveterre est implantée sur la ligne de crête des collines de ce plateau entre les vallées de la Dordogne et de la Garonne.

b. Climat

Les vents dominants soufflent de l'ouest et du nord-ouest. Les premiers amènent les précipitations et la fraîcheur marine, les seconds sont facteurs de froid (et parfois de gel) en hiver. Les précipitations sont fréquentes, 100 à 150 jours de pluie par an pour une quantité moyenne de 825mm par an. Les températures sont caractéristiques d'un climat océanique avec des hivers relativement doux et des étés relativement chauds, où des périodes de canicules peuvent survenir. Ces périodes peuvent être entrecoupées d'orages d'été relativement violents de juin à septembre, provoquant des afflux d'eaux pluviales dans les canalisations allant jusqu'à saturer le réseau hydrographique.

2- LES ZONES HUMIDES

Une zone humide est un terrain inondable habituellement gorgé d'eau, de manière permanente ou temporaire, favorable au développement de la biodiversité. Ces secteurs sont d'intérêt général, et certaines sont protégées, les activités y étant réglementées. Il est du ressort de chacun de les préserver voire de les restaurer.

Concernant la réglementation en vigueur, les travaux ayant lieu dans des zones humides (assèchement, drainage, imperméabilisation, remblais, plans d'eau épandage de boues, et d'effluents) sont soumis à autorisation ou déclaration selon leur importance. Dans le cadre de plans de gestions particuliers (SAGE), des servitudes et des pratiques interdites (drainage, retournement de prairies...) peuvent être prescrites.

Les textes qui encadrent leur protection sont les suivants.

- Loi sur l'eau 3 janvier 1992 (définition des zones humides, ainsi que les atteintes portées à ces zones).
- Décret 93-743 du 29 mars 1993 modifié (définition de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration).
- Loi sur les risques du 31 juillet 2003 (possibilité d'instituer des servitudes de mobilité des cours d'eau et de rétention des crues).
- Loi sur la transposition de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004 (définition de l'intérêt général des zones humides).
- Loi sur le développement des espaces ruraux du 21 février 2005.
- Décret n°2007-135 du 30 janvier 2007 (critère de définition et de délimitation des zones humides).

En outre, les zones humides sont utiles pour :

- maintenir les habitats pour de nombreuses espèces végétales et animales pour le maintien d'une diversité locale ;
- la capacité de participer à la dynamique de l'eau pour le stockage en période de crues et leur restitution en période d'étiage ;
- leur capacité de stocker, de transformer et de recycler de grandes quantités de matières organiques, minérales voire toxiques, et jouent un rôle d'auto épuration ;
- la qualité des paysages qu'elles apportent.

Les critères de classement concernent :

- les habitats pour les espèces sauvages ;
- les espèces animales et végétales révélatrices selon l'arrêté de juillet 2008, classant les espèces importantes de zones humides ;
- les sols.

Les zones humides et remblais dans le lit majeur des cours d'eau :

Le *Code de l'Environnement* réglemente l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation des zones humides ou de marais d'une surface supérieure à 1 000 m² et dans le lit majeur d'un cours d'eau les installations, les ouvrages, les remblais qui soustraient des surfaces égales ou supérieures à 400 m².

Des effets cumulatifs de surfaces inférieures à celles signalées ci-dessus peuvent avoir des répercussions très négatives vis à vis de l'environnement. Pour corriger bénéfiquement ces conséquences néfastes et préserver notamment les zones humides remarquables et les zones d'extension des crues, il conviendrait d'interdire tous remblais, même inférieur à 400 m².

3- LES ESPACES ET SITES RECENSES AU TITRE DES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

Sauveterre est concernée par une zone classée Natura 2000 (pas de ZNIEFF ni de ZICO), qui suit le cours de la Vignague et forme une arborescence en remontant partiellement certains de ses affluents.

Au titre de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, de la protection des espaces naturels et des sites et au vu des inventaires scientifiques menés à l'initiative des services de l'État, la Commune de Sauveterre de Guyenne est concernée par **la zone NATURA 2000**, directive habitats sous le n° **FR 7200692 : « Réseau hydrographique du Dropt »**.



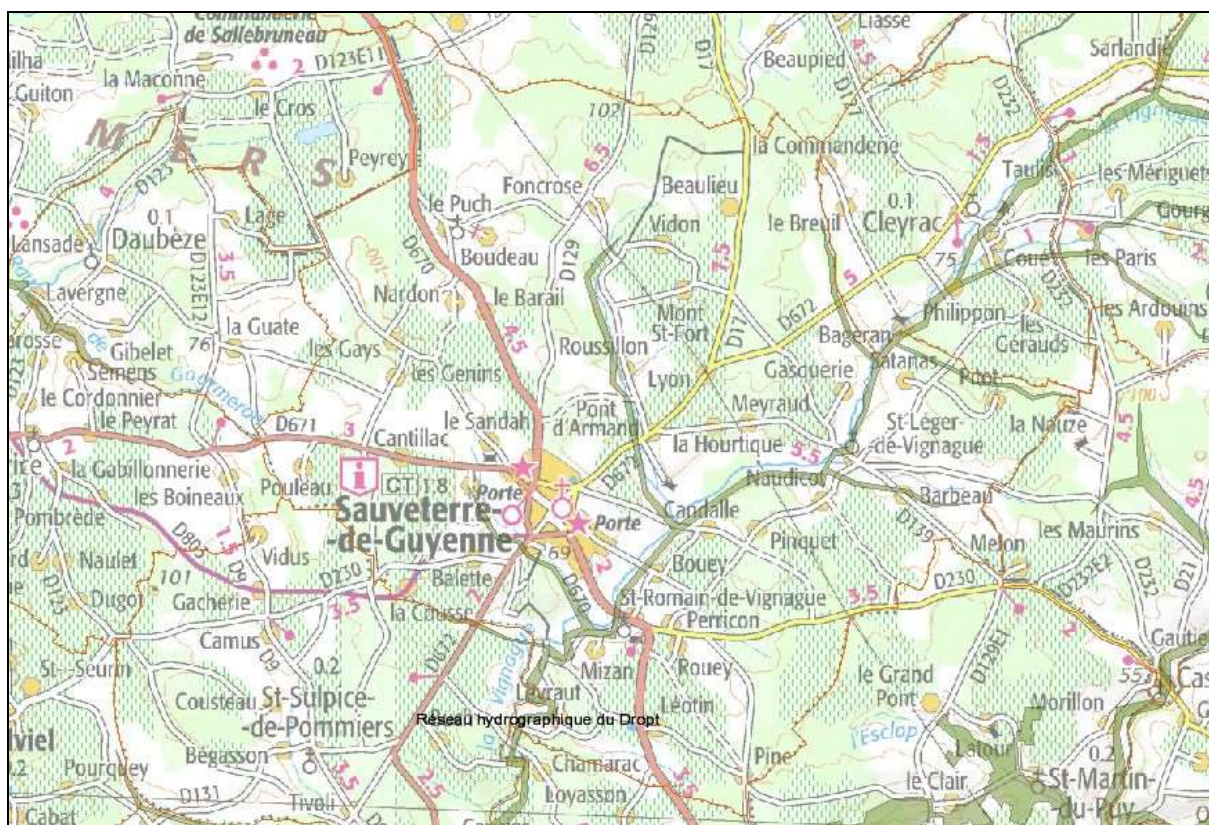
Périmètre de la zone Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt » (directive habitats) et repérage de Sauveterre de Guyenne (cercle rouge)

La Directive « Habitat » du 21 Mai 1992 met en avant la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Elle prévoit la création d'un réseau écologique européen des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La présence ou la proximité de sites Natura 2000 peut amener l'obligation de réaliser une évaluation des incidences sur l'environnement du PLU de la Commune de Sauveterre, au titre de l'article L.121-10-4ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les sites Natura 2000 sont des espaces d'intérêt écologique rares ou remarquables reconnus par la Commission Européenne. Ils sont issus des Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitats) et des Zones de Protection Spéciales (Directive Oiseaux). La Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 rappelle l'exigence d'évaluation environnementale liée à la présence d'un Site Natura 2000 pour tout plan, projet de travaux et programmes.

Le zonage Natura 2000 se justifie par le fait que la vallée du Dropt et ses affluents (en l'occurrence la Vignague), constitue un ensemble d'habitats essentiels à la survie d'espèces de mammifère (Vison d'Europe, *Mustela lutreola*) et de poisson (Toxostome, *Chondrostoma toxostoma*), qu'il convient de préserver (qualité des eaux et zones de berges).



Zone Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt » au niveau de Sauveterre de Guyenne

Les pourcentages de couverture des habitats (sur l'ensemble de la zone Natura 2000) sont proposés à titre provisoire et restent approximatifs.

Composition du site :

Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	35 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	20 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues	10 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	5 %

(Source : MEDDTL, réseau Natura 2000)

B. CONTEXTE PAYSAGER

La loi « Protection et mise en valeur des paysages » du 8 janvier 1993, précise que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent en outre identifier des éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur (sites, quartiers, monuments, boisements....) pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (articles L.123.1 – 7° et R.421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Elle oblige toutefois à justifier les classements d'espaces boisés car les défrichements y sont rendus impossibles. Sont notamment concernés :

- Les paysages remarquables : pour des motifs écologiques, historiques, paysagers, le PLU offre la possibilité de classer des boisements, parcs, sites, arbres, haies, talus, berges...
- La limitation du mitage rural : le PLU a pour objectif de limiter la dissémination des constructions dans l'espace agricole, et de prendre en compte la qualité du patrimoine ancien.
- Les extensions urbaines sensibles sur le territoire paysager de « **L'Entre-Deux-Mers de Sauveterre** ».

Les paysages remarquables : ils seront repérés et délimités, que ce soient des parcs, des parties de forêts ou des arbres ou qu'il s'agisse d'éléments faisant partie de sites, de la culture ou de l'histoire de la commune. Il sera tenu compte des différentes échelles de vision pour effectuer cette identification. La protection des parcs, en raison de la nature et de la qualité du boisement, qui constituent, au même titre que les édifices, un élément important du paysage, pourra être assurée par le classement en espace boisé classé.

Les plantations d'alignement, les haies, les talus, les berges de cours d'eau : ils seront pris en compte s'il y a lieu et leur préservation sera assurée par le classement en espace boisé classé.

Le mitage rural : il convient d'éviter la dissémination excessive des constructions dans l'espace rural qui auraient notamment pour effet de banaliser le paysage, de déstructurer les exploitations agricoles et d'alourdir les coûts de divers services publics, l'assainissement en particulier. Historiquement, le paysage a été marqué par l'implantation de propriétés agricoles, parsemées sur le territoire.

1- CONTEXTE SUPRA COMMUNAL (ATLAS DES PAYSAGES)

L'atlas des paysages de la Gironde (« Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde : étude préalable à la définition d'une politique du paysage » – Follea – Adam – Gautier)¹, classe le territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne dans l'entité paysagère de « L'Entre Deux Mers de Sauveterre ». L'Atlas des paysages de la Gironde indique que l'entité paysagère est marquée par de larges horizons viticoles, entrecoupés de bosquets boisés, et de vallées mixtes associant cultures céréalières, prairies et boisements.

Parmi les enjeux paysagers identifiés, citons les enjeux de réhabilitation et de gestion de l'espace agricole, ainsi que les questions de mitage au niveau des extensions des bourgs, qui s'inscrivent dans les reliefs adoucis de l'Entre-deux-mers et une large ampleur du paysage. Les vues sont très ouvertes et le paysage est très lisible grâce à une occupation du sol équilibrée :

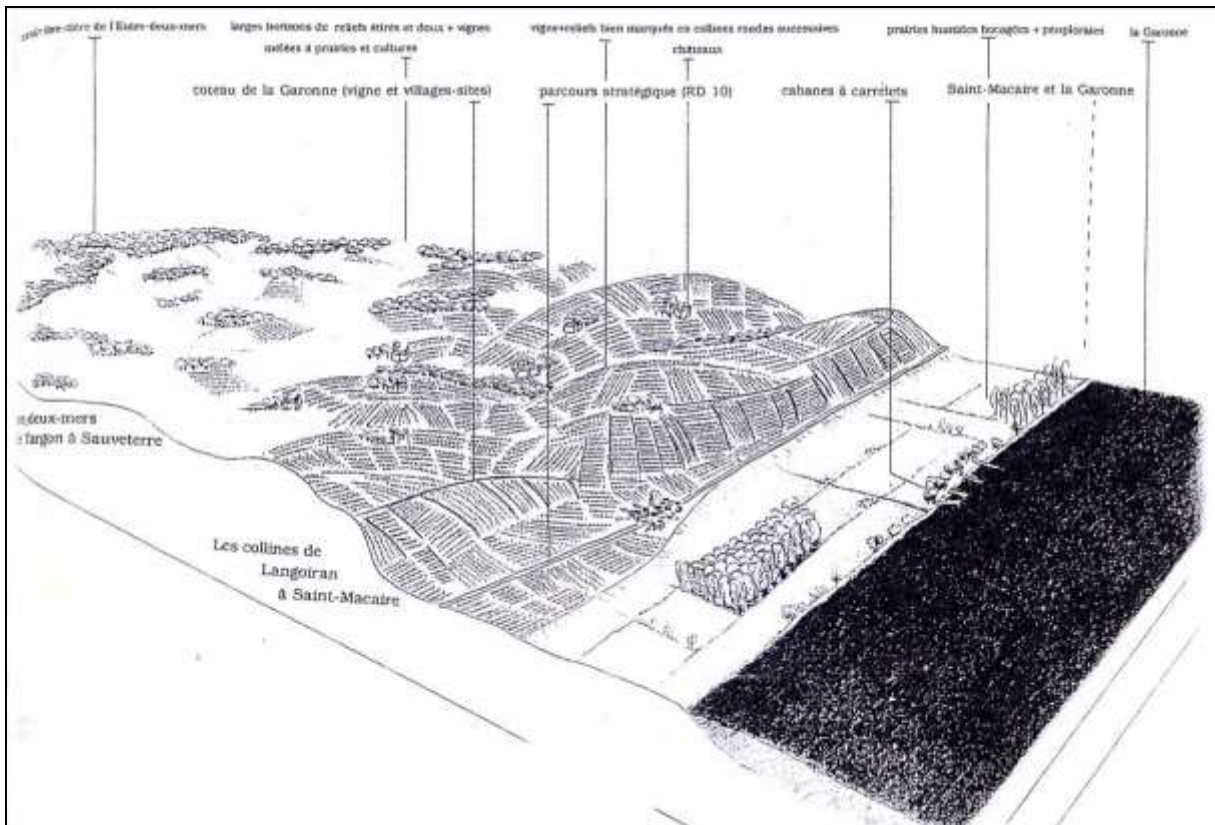
- buttes couronnées de boisements de pins et de chênes,
- pentes cultivées en vigne,
- fonds des vallons en pâtures.

À partir de ce travail, nous pouvons d'ores et déjà annoncer certaines catégories d'enjeux paysagers.

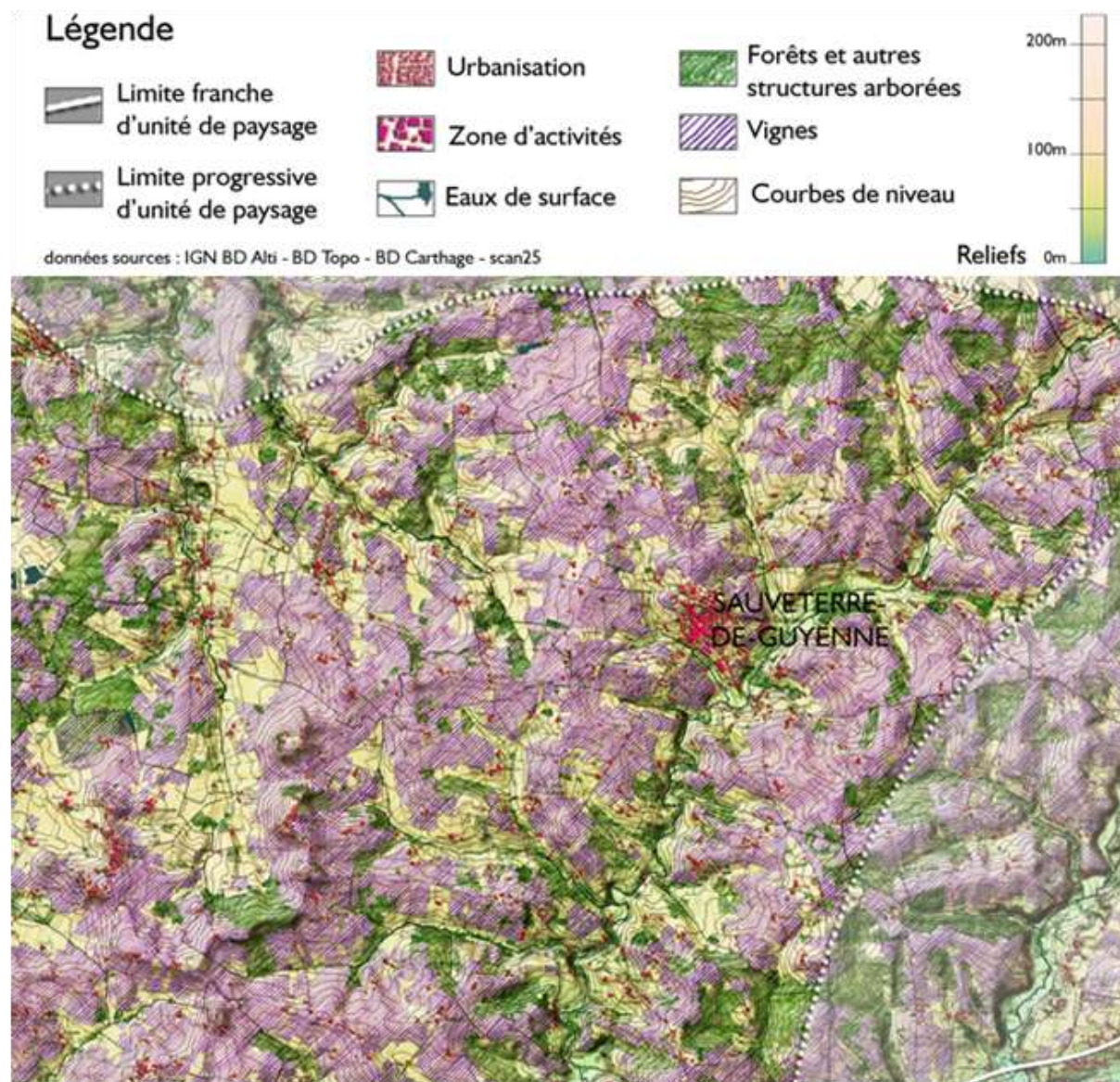
- Des enjeux de préservation :
 - l'urbanisme bastidaire de Sauveterre,
 - les bords de route enherbés, qui accentuent l'effet de campagne-parc.
- Des enjeux de valorisation :
 - les points de vue depuis Gornac,

¹ Connaissance et Valorisation des paysages de la Gironde : Etude préalable à la définition d'une politique du paysage, B. FOLLEA, C. GAUTHIER et F. ADAM, DIREN Aquitaine, DDE Gironde.

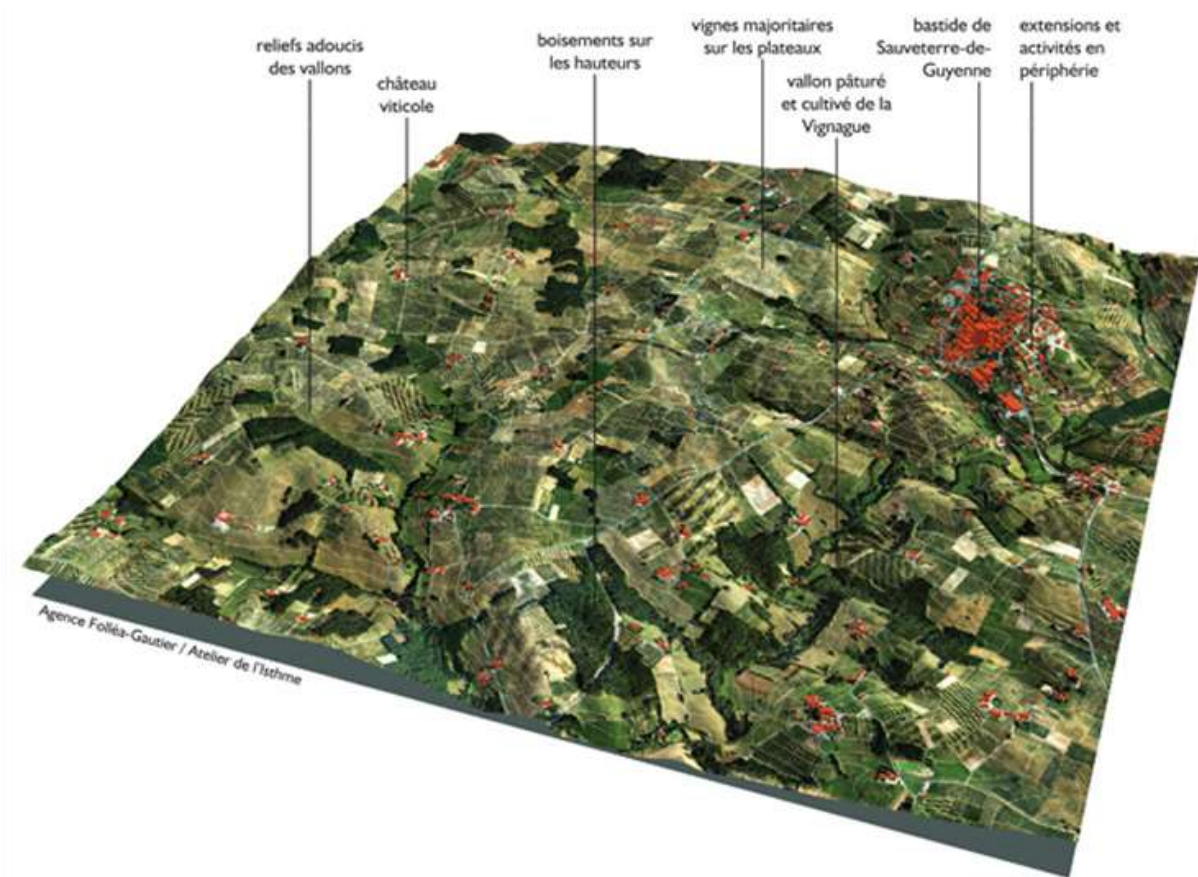
- les buttes et les moulins.
- Un enjeu de réhabilitation : l'urbanisme éclaté des bourgs.



Aperçu du bloc diagramme de l'entité paysagère de l'Entre Deux Mers de Sauveterre



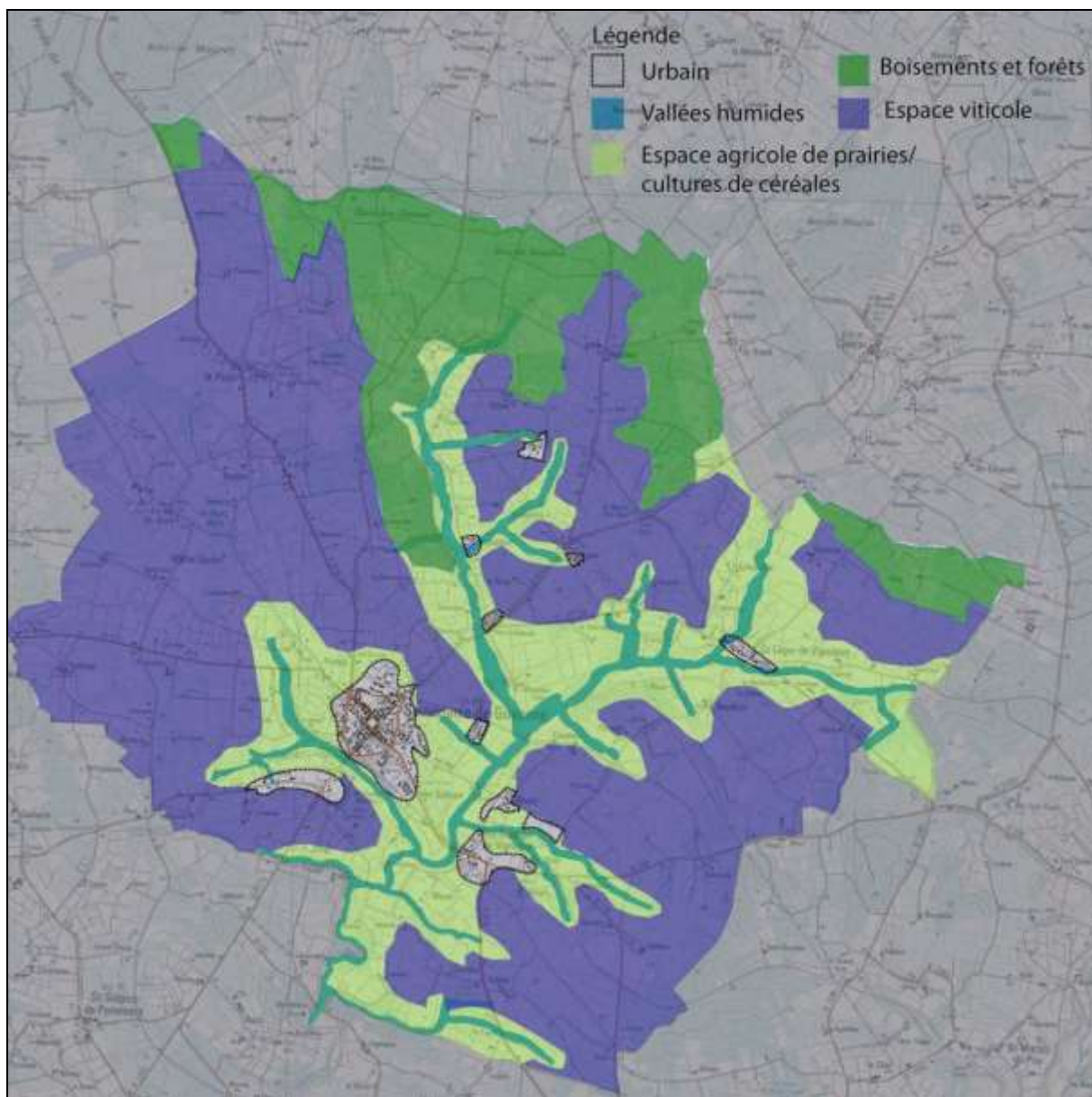
Entité paysagère de l'Entre-Deux-Mers de Sauveterre (atlas des paysages, CG33)



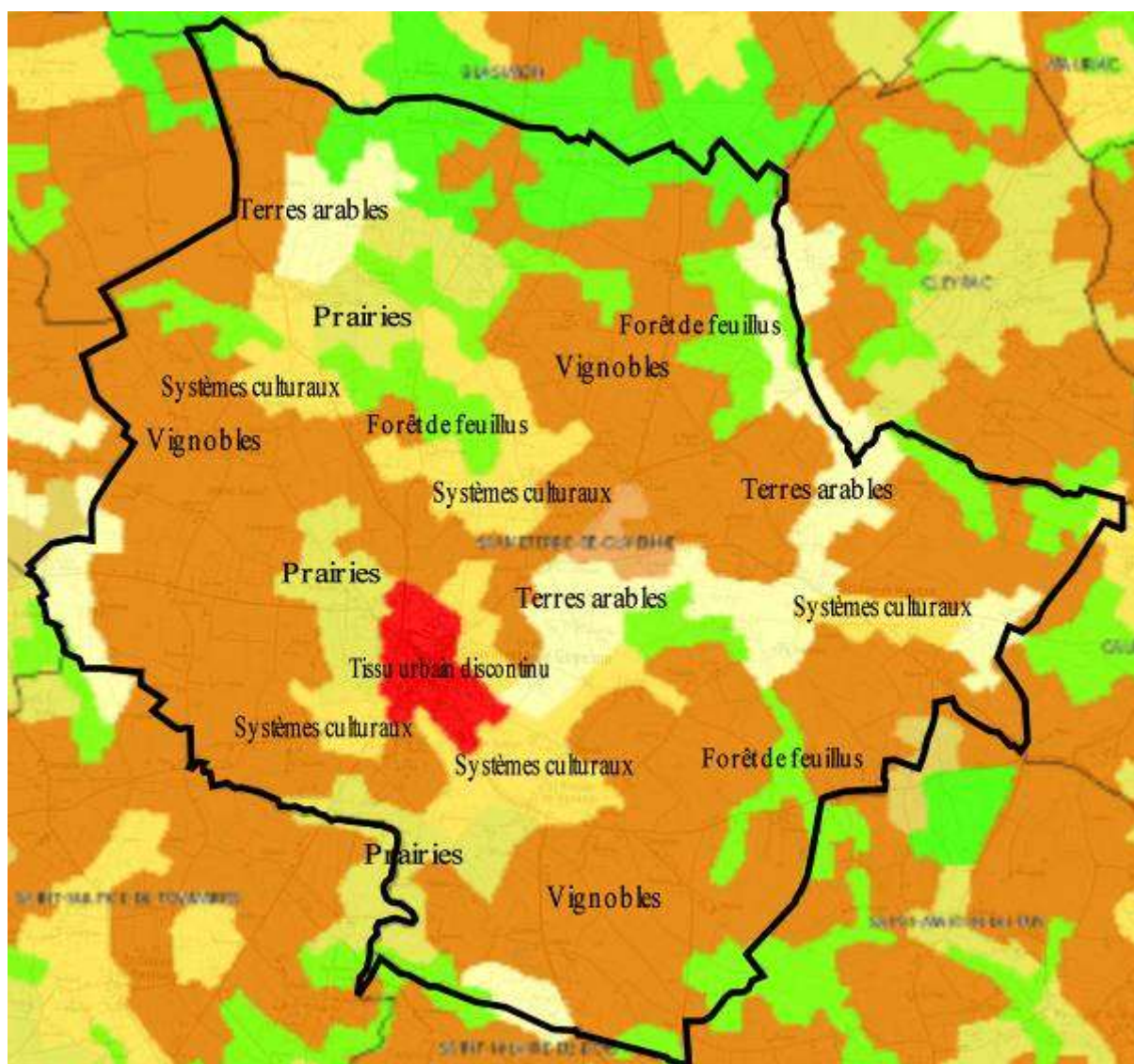
Aperçu du bloc diagramme de l'entité paysagère de l'Entre-Deux-Mers de Sauveterre (Atlas des paysages, CG33)

À l'échelle de la commune, plusieurs ensembles paysagers sont relativement distincts :

- à l'ouest, sud-ouest et nord-ouest, de vastes terroirs viticoles sur des terrains légèrement vallonnés ;
- la bastide et les développements périurbains qui l'ont accompagné (équipements, lotissements et développement de Saint Romain de Vignague) ;
- au centre de la commune, les vallées de Vignague (depuis l'est) et de la Fontasse (en direction du nord), qui se déclinent en des plaines agricoles labourées et une ripisylve plus sauvage et plus ou moins épaisse accompagnant les cours d'eau ;
- au nord, de larges boisements limitant les perceptions visuelles.



Repérage des grands ensembles paysagers sur la commune de Sauveterre de Guyenne



Carte présentant l'occupation du sol selon la classification Corine Land Cover 2006 sur la commune de Sauveterre-de-Guyenne (IFEN)

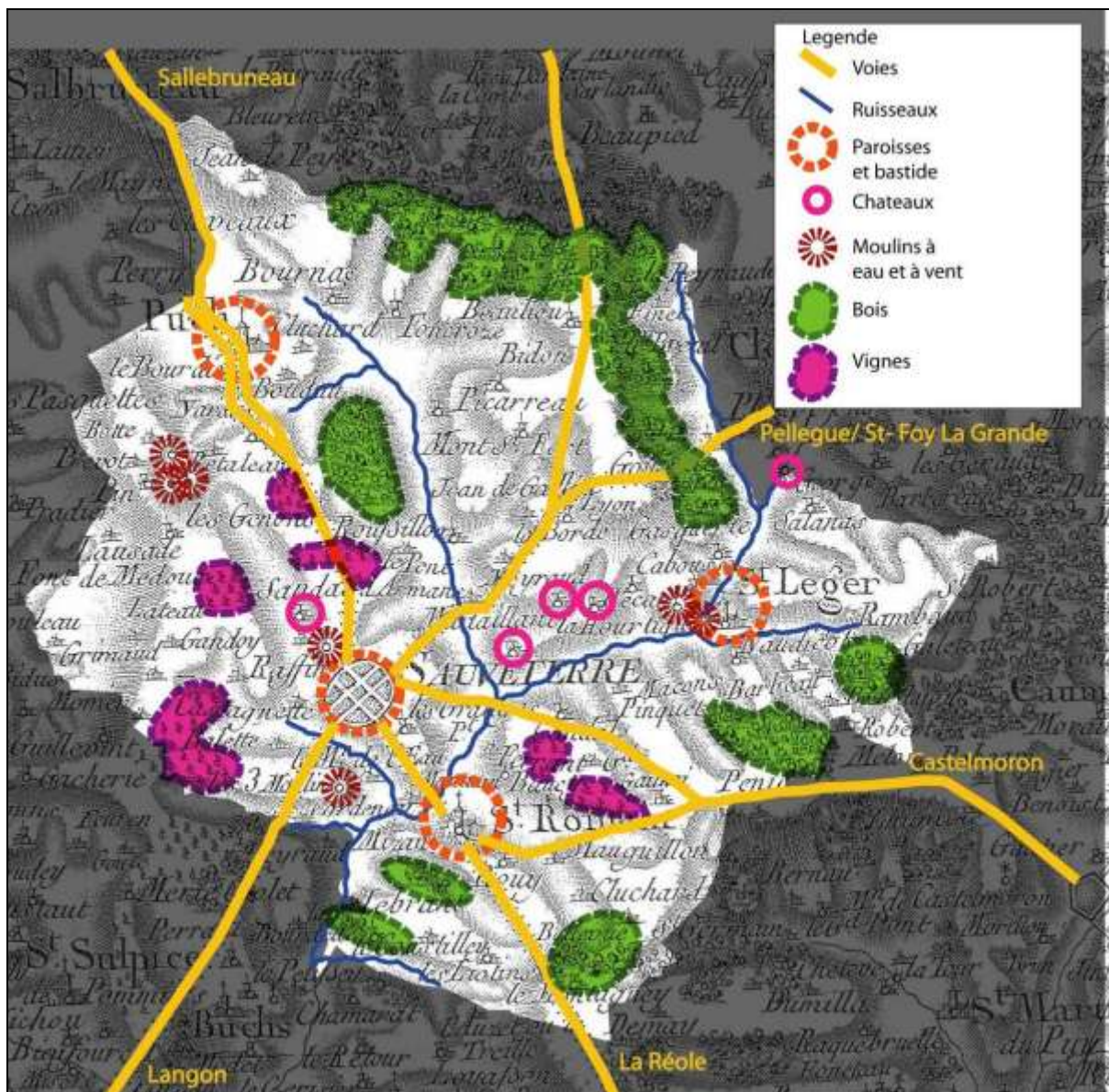
On distingue le bourg urbanisé au Sud-ouest de la commune. Les terrains urbanisés occupent ainsi environ 64 ha. Les territoires agricoles occupent la quasi-totalité de l'espace sur une superficie d'environ 2668 ha, soit plus de 80% du territoire communal et dont 1743 ha sont occupés par les vignobles. Enfin, les forêts et milieux semi naturels occupent 467 ha environ.

2- EVOLUTION DES PAYSAGES ET APPROCHE HISTORIQUE

Une analyse de la carte de Cassini (relevé et publication entre 1756 et 1815) indique plusieurs occupations anciennes du territoire communal avec, déjà, une répartition équilibrée des grands axes convergeant vers la bastide. Il est à noter que seule la voie de Bordeaux n'apparaît pas à cette époque et que l'axe Sauveterre de Guyenne - Castelmorron d'Albret est le plus développé.

Les 4 paroisses constituant aujourd'hui la commune sont elles aussi bien visibles et positionnées sur les axes de communication, à l'exception de Saint Léger de Vignague. Concernant les constructions, la majorité des lieux-dits et hameaux agricoles présents aujourd'hui étaient déjà répertoriés, ainsi que les châteaux majeurs de la commune et quelques moulins sur les crêtes de l'ouest de la commune. Dans l'occupation des sols, la vigne est très peu présente, alors que des boisements clairsemés sont visibles sur les franges de la commune, l'essentiel du territoire étant défriché et cultivé.

Cette analyse laisse supposer une évolution des paysages de prairies consacrées à l'élevage ou de terres labourées, vers une occupation des sols liée à la viticulture, les terres labourées se retirant vers les vallons humides.



Extrait de la carte de Cassini



Vue de l'évolution des paysages et des cultures agricoles au sud de la Bastide :
une progression importante de la vigne.

3- IMPRESSION GENERALE DU PAYSAGE : TYPOLOGIES

a. Les secteurs urbains

Sur le plan paysager, les secteurs urbains peuvent se décomposer en plusieurs sous ensembles :

- la bastide,
- ses faubourgs à l'intérieur des boulevards,
- les extensions des quartiers récents à l'extérieur des remparts,
- les grands équipements (collège, stade, commerces....),
- les zones d'activité (la coopérative viticole notamment) très visibles dans le paysage.

Nous traiterons dans ce chapitre, principalement, des extensions hors de la bastide. La partie ancienne sera abordée dans le chapitre urbanisme.

- Les extensions urbaines du centre ville

La ville de Sauveterre de Guyenne a connu une progression sensible, dépassant largement la bastide et les quelques faubourgs anciens. En terme paysager, peu d'éléments naturels semblent en mesure aujourd'hui de constituer une limite franche. L'ensemble de la zone péri-urbaine manque ainsi de repères et de hiérarchie entre les quartiers, sentiment qui est renforcé par les coupures des grands équipements. L'enjeu est donc, dans ces secteurs, de réfléchir le développement en connectant les opérations entre elles et en s'appuyant sur des repères spatiaux pré existants comme des haies, des reliefs, les rivières, par ailleurs classées en zone *Natura 2000*.



Rapport des équipements publics / des pavillons, et du terroir viticole : secteur à l'est du bourg

Une attention particulière doit aussi être portée aux entrées de ville, où le développement linéaire des constructions (pavillons résidentiels, commerces et artisanat) banalise le paysage. Se pose aussi la question de la sécurité routière, avec la multiplication des sorties isolées ou même regroupées.



Les entrées ouest et sud attirant les développements linéaires de commerce et artisanat

- Les paysages mixtes, urbains et ruraux, de Saint Romain de Vignague et le mitage rural

L'ensemble Saint Romain de Vignague - le Pouey illustre un certain nombre de problématiques de l'urbanisme en milieu rural. À ce titre, se posent différentes questions :

- les limites urbaines de l'agglomération et la notion de coupure de l'urbanisation par la vallée de la Vignague entre le bourg de Sauveterre et Saint Romain ;
- les limites urbaines de la ville et la notion de coupure de l'urbanisation par une respiration agricole et paysagère entre le bourg Sauveterre et la zone industrielle à l'ouest ;
- le regroupement de l'urbanisation et le remplissage des dents creuses et des îlots vacants ;

- la limitation du développement linéaire des constructions, notamment le long des départementales menant à la bastide.

- La question des lisières : le rapport des faubourgs avec le terroir agricole

Parmi les problématiques posées par le développement péri-urbain, la question des lisières et limites de la zone urbanisée est centrale. Le paysage viticole, sans obstacle visuel, crée des confrontations brutales entre les limites de l'urbanisation, le terroir agricole et le grand paysage. La question qui se pose est alors de savoir si les limites urbaines constituent de véritables façades de la ville ou si il s'agit des arrières ou de délaissés, dont l'image est moins valorisante pour la commune.

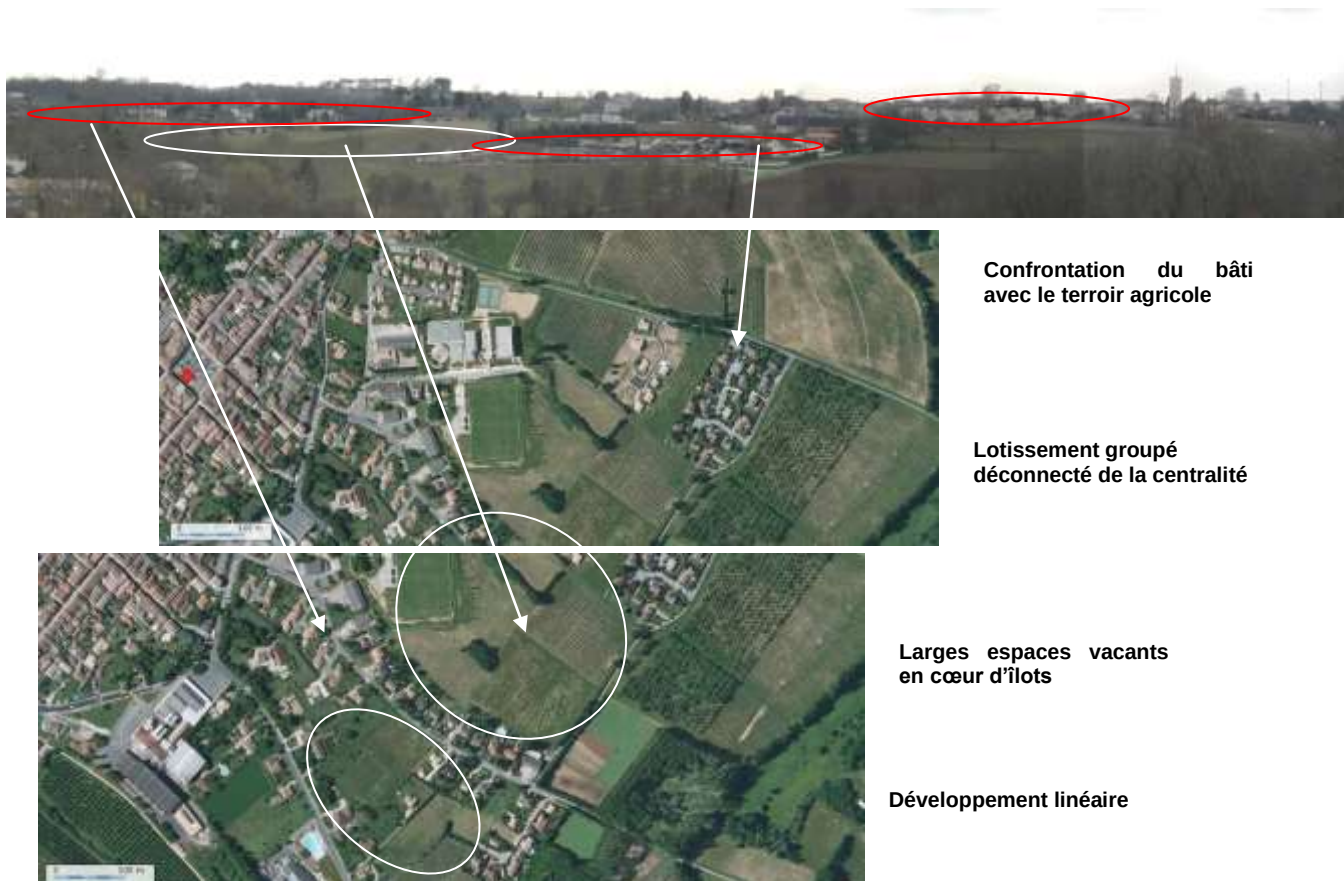


Façade urbaine de Sauveterre (nord) : de grands équipements

Afin de mieux traiter cette lisière entre l'urbain et l'agricole, la question du traitement de la zone tampon se pose avec un traitement paysager, se basant éventuellement sur des lignes bocagères existantes ou sur les ruisseaux peu valorisés actuellement.



Perception de la bastide – Une façade urbaine de Sauveterre (nord-est) – logements sociaux



Exemple de rapport actuel entre urbanisation et secteur agricole : partie ouest du bourg

b. Le terroir viticole

Occupant une large part de la commune, la viticulture s'est fortement développée sur les coteaux et les collines, en s'éloignant des points bas humides et des cours d'eau. Seuls les versants les plus pentus, les plaines humides et les crêtes soumises aux vents et au gel, ainsi que de larges boisements au nord de la commune échappent à la culture dominante.



Aperçus des horizons viticoles entre Saint Léger de Vignague et Saint Romain de Vignague

c. Les vallées humides des ruisseaux de la Vignague, de la Fontasse, du Breuil, des Tanneries, de Trinquine et de Gourmeron

Interrompant les plateaux viticoles, les vallées humides permettent une respiration et un développement de la faune sauvage, et sont bien visibles dans la structure paysagère communale, puisqu'elles constituent un maillage continu sur l'ensemble de la commune.

La vallée de la Vignague constitue un axe majeur dans l'histoire communale, laissant son nom à deux paroisses et regroupant une grande partie du patrimoine local : la bastide, certains châteaux majeurs (Madaillan, la Hourtique...), ainsi que du petit patrimoine (lavoir...).



Différentes vues du ruisseau de la Vignague à Saint Léger et à Saint Romain

d. Les terroirs à dominante boisée

Une part non négligeable de la commune est actuellement occupée par des boisements denses, occupant la partie nord de la commune et formant des continuités le long des vallées humides. Ces boisements se composent d'association de chênes et de pins maritimes, et ont un rôle dans la biodiversité présente sur la commune.



Perception des grands boisements du nord de la commune depuis la vallée de la Fontasse

Le territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne se caractérise par des entités paysagères aux limites peu définies et s'imbriquant les unes dans les autres :

- à l'ouest, sud-ouest et nord ouest, de vastes terroirs viticoles sur des terrains légèrement vallonnés ;
- la bastide et les développements périurbains qui l'ont accompagné (équipements, lotissements, et développement de Saint Romain de Vignague) ;

- *au centre de la commune, les vallées de la Vignague (depuis l'est) et de la Fontasse (en direction du nord), qui se décline en des plaines agricoles labourées et une ripisylve plus sauvage et plus ou moins épaisse accompagnant les cours d'eau ;*
- *au nord, de larges boisements limitant les perceptions visuelles.*

Le vaste terroir viticole est en effet interrompu à plusieurs reprises par les vallées humides (centre de la commune, vallée de la Vignague, limites sud, ouest et est). Ces vallées humides sont parfois doublées de boisements, d'une épaisseur variable selon les pentes et la qualité des sols.

La vallée de la Vignague, véritable axe naturel structurant le territoire est, à ce jour, peu marquée et difficile à longer. Cette vallée pourrait être un lien fédérateur à mettre en valeur dans le projet communal.

4- QUALITE PATRIMONIALE DE BATIMENTS, DE SITES, DE BOISEMENTS ET D'ELEMENTS PAYSAGERS

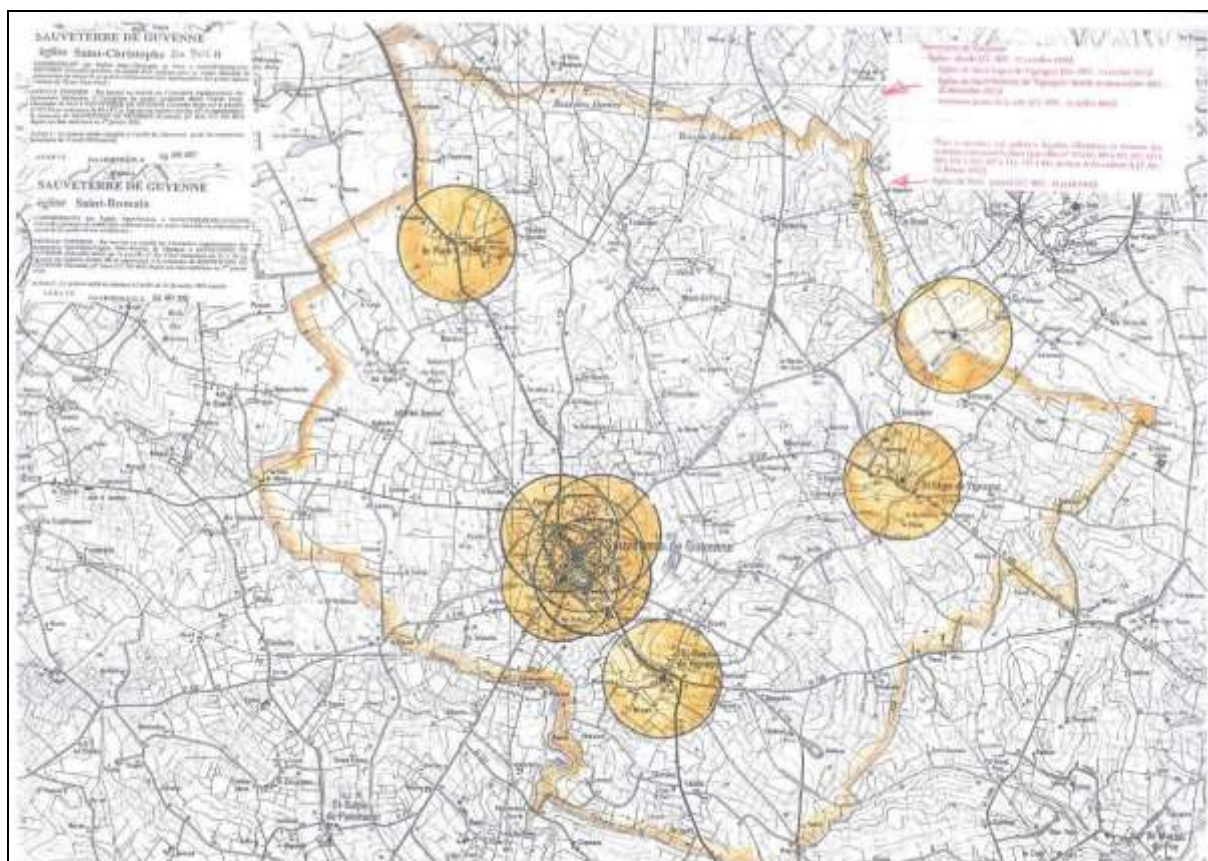
La commune de Sauveterre de Guyenne comporte une diversité paysagère intéressante, de grands paysages et panoramas depuis les coteaux, un patrimoine paysager (boisements, arbres remarquables, ripisylves...) et un patrimoine bâti diversifié, qui pourront faire l'objet de classements spécifiques.

a. Patrimoine bâti

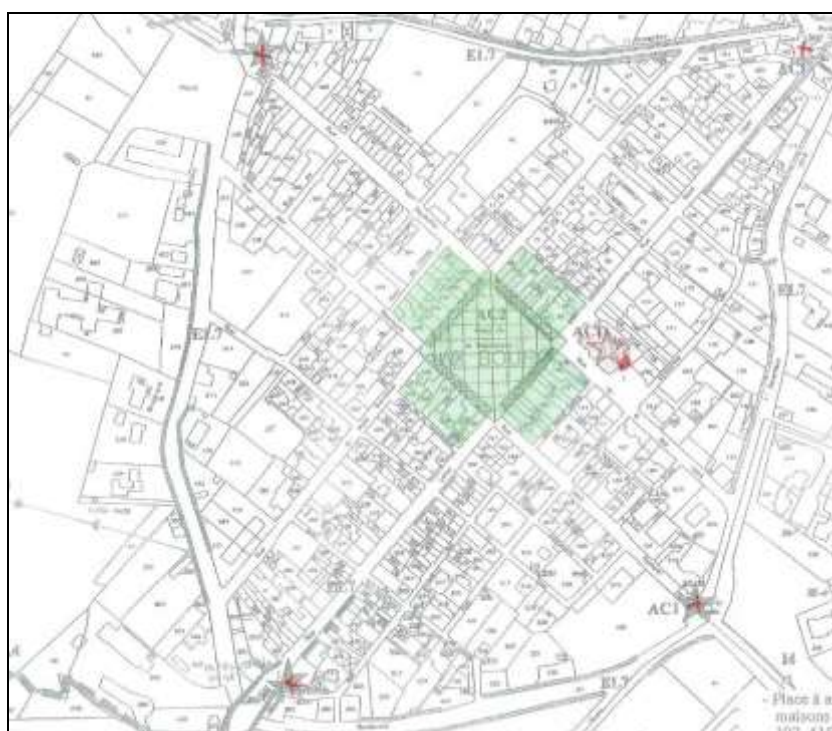
- Les Monuments historiques et leurs périmètres

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.) a fourni une liste indicative du patrimoine remarquable identifié sur la commune :

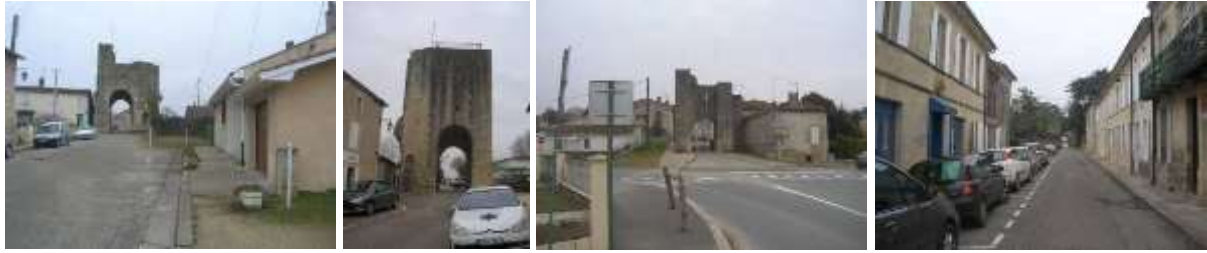
- abside de l'église de Sauveterre de Guyenne (classement MH 25 octobre 1920) ;
- 4 anciennes portes de la ville de Sauveterre (classement MH 23 juillet 1892) ;
- place à arcades, sol, galeries, façades, élévations et toitures des maisons entourant la place (site inscrit 23 février 1952 pour le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque) ;
- portail de l'église St Christophe du Puch (inventaire MH 14 avril 1909) ;
- abside et chœur de l'église de St Romain de Vignague (inventaire MH 21 décembre 1925) ;
- église de St Léger de Vignague (inventaire MH 5 octobre 1925) ;
- ancien Château de Basgérans, situé sur la commune de Cleyrac (inventaire MH 3 juin 1927), et dont le périmètre concerne Sauveterre.



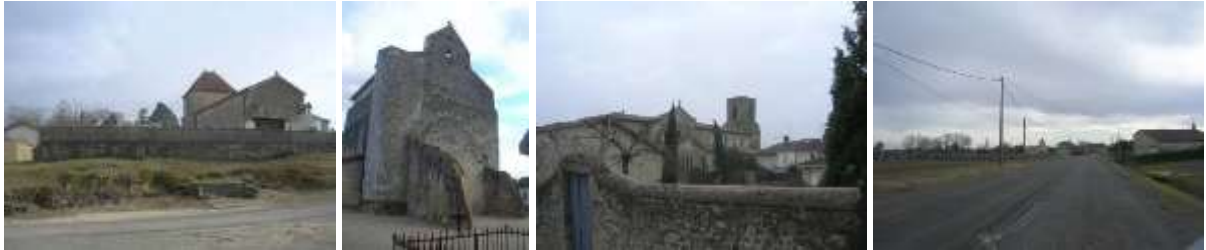
Monuments historiques inscrits et classés sur le territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne.



Site inscrit et portes de la bastide



Les portes de la bastide : nord, ouest, sud et est



Les églises de la commune : église de Sait Romain de Vignague, église de Saint Léger de Vignague, église de Sauveterre, église du Puch

- Les autres bâtiments remarquables

Quelques châteaux et propriétés remarquables par leur situation et leur architecture ponctuent le territoire communal. La qualité de ces demeures réside à la fois dans leur architecture propre mais aussi dans leurs implantations particulières et leurs parcs arborés. Ces ensembles peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article 123.1-7. Leur repérage comme bâti remarquable peut aussi permettre leur mutation en habitat, en cas de nécessité de changement de destination des bâtiments. Parmi ces bâtiments citons les propriétés de :

- château de Coudau au Puch,
- château de Madaillan,
- château de Hourtique,
- château de Saint Romain,
- château de Bellevue,
- moulin à eau de Saint Léger de Vignague et sa propriété,
- propriété de Sandal à l'ouest du bourg,
- ancien moulin à vent des Gays, des Anes, des Trois Moulins,
- propriété de Botte,
- maisons à colombages dans la bastide.



Château du Puch



Château de Madaillan et son site



Moulin de Saint Léger de Vignague

En outre, certaines séquences bâties, certains monuments et bâtiments remarquables répertoriés, peuvent faire l'objet d'une protection spécifique, empêchant, notamment, la démolition, un changement de destination inapproprié et indiquant des préconisations de gestion et de maintien en l'état des constructions :

- abord de l'église de Saint Léger de la Vignague, et de sa rue principale ;
- vallon du Sandal / ruisseau des Tanneries à l'ouest de la bastide ;
- séquence des rues en dehors du site inscrit de la place centrale.

La protection peut aussi concerner des éléments paysagers comme des vallons, des panoramas, des boisements...

- Les hameaux agricoles ou résidentiels

Ils sont la résultante d'un regroupement de plusieurs maisons agricoles, chais et maisons de métayers, complétés dans de rares cas de pavillons contemporains (ex : Satanas, les Gays, le Pouleau, Léotin, Neudicot, Gasquerie, Roussillon, Mont Saint Fort, Vidon, Beaulieu, Fontrose...). Ces hameaux sont susceptibles de posséder des qualités architecturales et spatiales à préserver.

- Le petit patrimoine (calvaires, puits, pigeonniers...)

Le territoire est, enfin, rythmé par une multitude d'éléments de petit patrimoine tels que les lavoirs, les calvaires, les tombes rurales, des pigeonniers accolés à des bâtiments et de nombreuses qualités architecturales dans les hameaux agricoles « traditionnels » (bâti principal, chais, cabane de stockage, mare, verger, potager...).



Lavoir à Saint Romain de Vignague, et pont de la piste cyclable

b. Patrimoine paysager

Le territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne compte un patrimoine paysager remarquable, par ses panoramas, ses végétaux et certains éléments de reliefs particuliers :

- garennes des châteaux ou propriété nobles (Madaillan, Saint Romain...) ;
- grands paysages et panoramas depuis les coteaux vers la bastide (les Trois Moulins au sud, Grimaud à l'ouest, Candalle à l'est) ;
- un patrimoine végétal (boisements, arbres remarquables y compris dans des jardins dans la bastide, ripisylves...) ;
- les berges des rivières principales (la Vignague et la Fontasse) ;
- les ruisseaux et notamment les ruisseaux de la Vignague et de la Fontasse.

- Les panoramas et vues

Le territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne est marqué par un certain nombre de vues dominant la vallée de la Vignague et autour de la bastide. Les vues les plus intéressantes se situent depuis le sommet des coteaux (lieux dits des Trois Moulins au sud, Grimaud à l'ouest, Candalle à l'est). Certains secteurs dégagés proposent aussi des vues élargies, mais d'autres, ayant été « privatisés », ne permettent pas cette vision (présence de bâtis, de murs, clôtures et haies). Cette problématique de fermeture des paysages représente un enjeu fort de préservation de ce patrimoine commun.



Panorama emblématique viticole et boisé de la commune



Différents points de vue disqualifiant les paysages de la commune : poste de gaz et château d'eau (quai de vigne en premier plan)

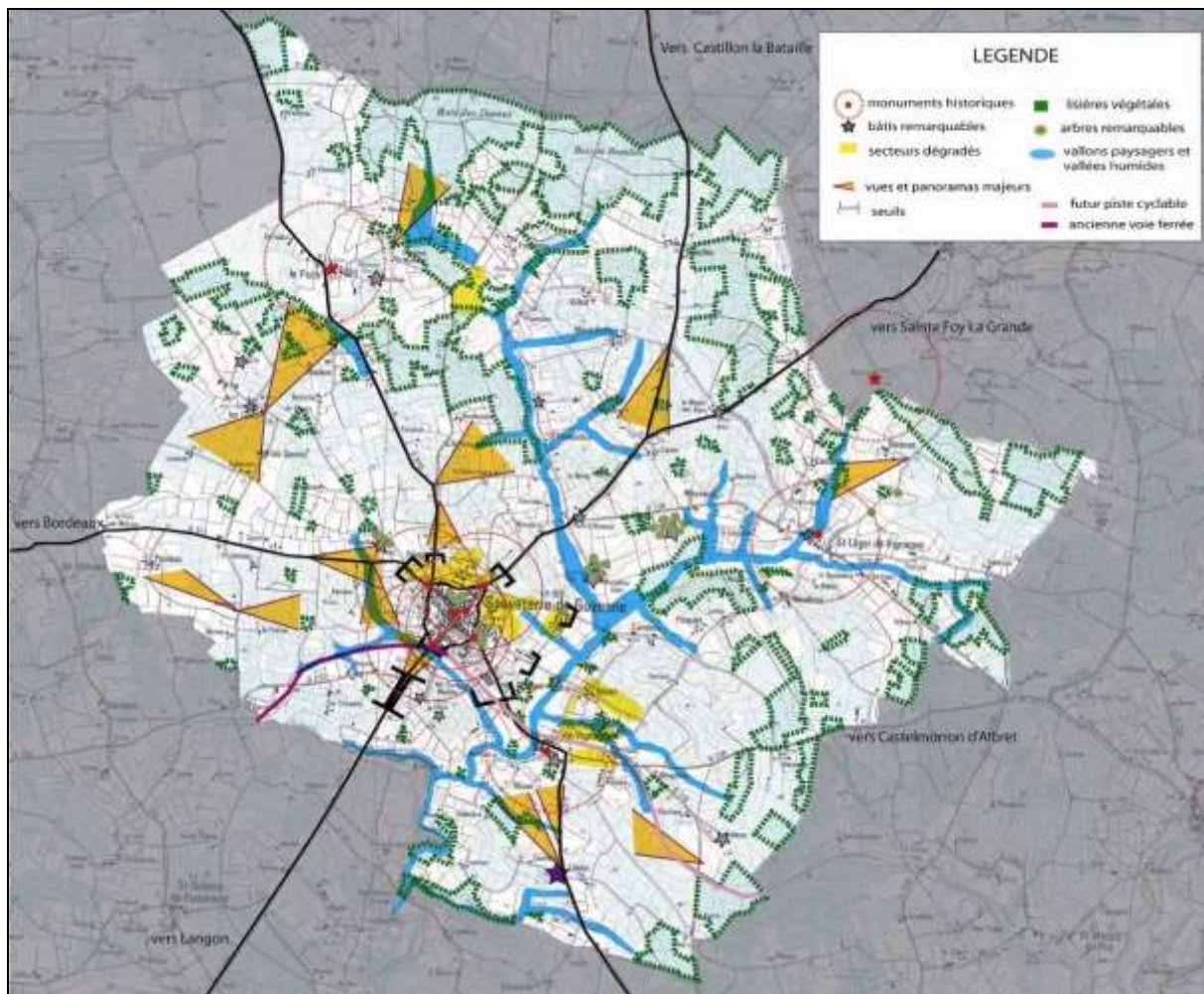
- **Le patrimoine végétal**

Le territoire de Sauveterre de Guyenne est rythmé par un certain nombre de châteaux et propriétés agricoles qui comptent des jardins, des parcs ou des garennes remarquables. Parmi les végétaux à préserver au titre de l'article L123.1-7, notons la présence de conifères (cèdres, cyprès ...), d'allées ou de sujets isolés, de chênes... Ces végétaux se combinent bien entendu au site d'implantation (crêtes, vallons, bord de route ...), aux boisements naturels et aux prairies éventuelles des domaines.

Le patrimoine végétal communal concerne aussi des espaces naturels avec les ripisylves discontinues (végétation d'accompagnement des cours d'eaux formant des lignes boisées bien marquées), des 2 principales vallées (la Vignague et la Fontasse), de vallons humides, ou des principaux ruisseaux. Leur classement en EBC est à envisager.



Saules vîmes au Gay et allées de charmes à Bellevue



Repérage du patrimoine paysager (lisières et boisements)

- Sentiers départementaux de randonnées et voies touristiques

La commune compte aussi un certain nombre de circuits de randonnées, rayonnant depuis la bastide, à savoir 4 boucles locales de chemins de randonnées :

- Pommiers 9km,
- Vignague 9km,
- de Lerm 4km,
- 3 bornes 10km.

L'activité vélo est, quant à elle, marquée par le « terminus » de la piste Lapébie, traversant l'Entre Deux Mers. Un projet de prolongement de la piste vers le Canal du Midi et / ou Duras, nécessiterait un certain nombre d'emplacements réservés pour reconstituer une continuité.

Enfin, l'activité touristique peut aussi reposer sur : du patrimoine, de l'œnotourisme, du loisir de pêche.



Document Conseil Général Gironde



Repérage de la piste cyclable Lapébie, et de l'un des projets de prolongement vers Duras et le canal du Midi

L'ensemble des éléments architecturaux et paysagers décrits précédemment présente un enjeu de préservation pour le patrimoine communal. À ce titre, les espaces naturels et paysagers peuvent faire l'objet de divers classements plus ou moins contraignants :

- classement en zone naturelle N ;***
- classement comme élément architectural ou paysager remarquable à préserver au titre de l'article L123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme ;***
- classement en Espace Boisé Classé (E.B.C) pour les arbres ou boisements remarquables.***

L'enjeu paysager du territoire est de préserver les éléments du patrimoine de jardins des différents châteaux ou propriétés nobles, de préserver certains boisements ou arbres remarquables et enfin de voir « à la parcelle » et dans le règlement s'il est possible de protéger au mieux les différents éléments identifiés, qu'ils soient végétaux ou architecturaux.

La mise en place de nouveaux Espaces Boisés Classés pourra être une réponse réglementaire à la volonté de protection de boisements (ripisylve de la Vignague notamment).

Certains éléments remarquables du patrimoine naturel local répertoriés précédemment pourront aussi être protégés en application de l'article L. 123-1, alinéa 6, 7° avec des prescriptions de protection et de gestion spécifiques selon les cas.

5- ARCHEOLOGIE

Il s'agit ici de rappeler les lois et décrets relatifs à l'archéologie et, en particulier, la loi du 27 septembre 1941 modifiée, portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du *Code Pénal*), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du *Code du Patrimoine*.

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

« Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

La loi n°2001.44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

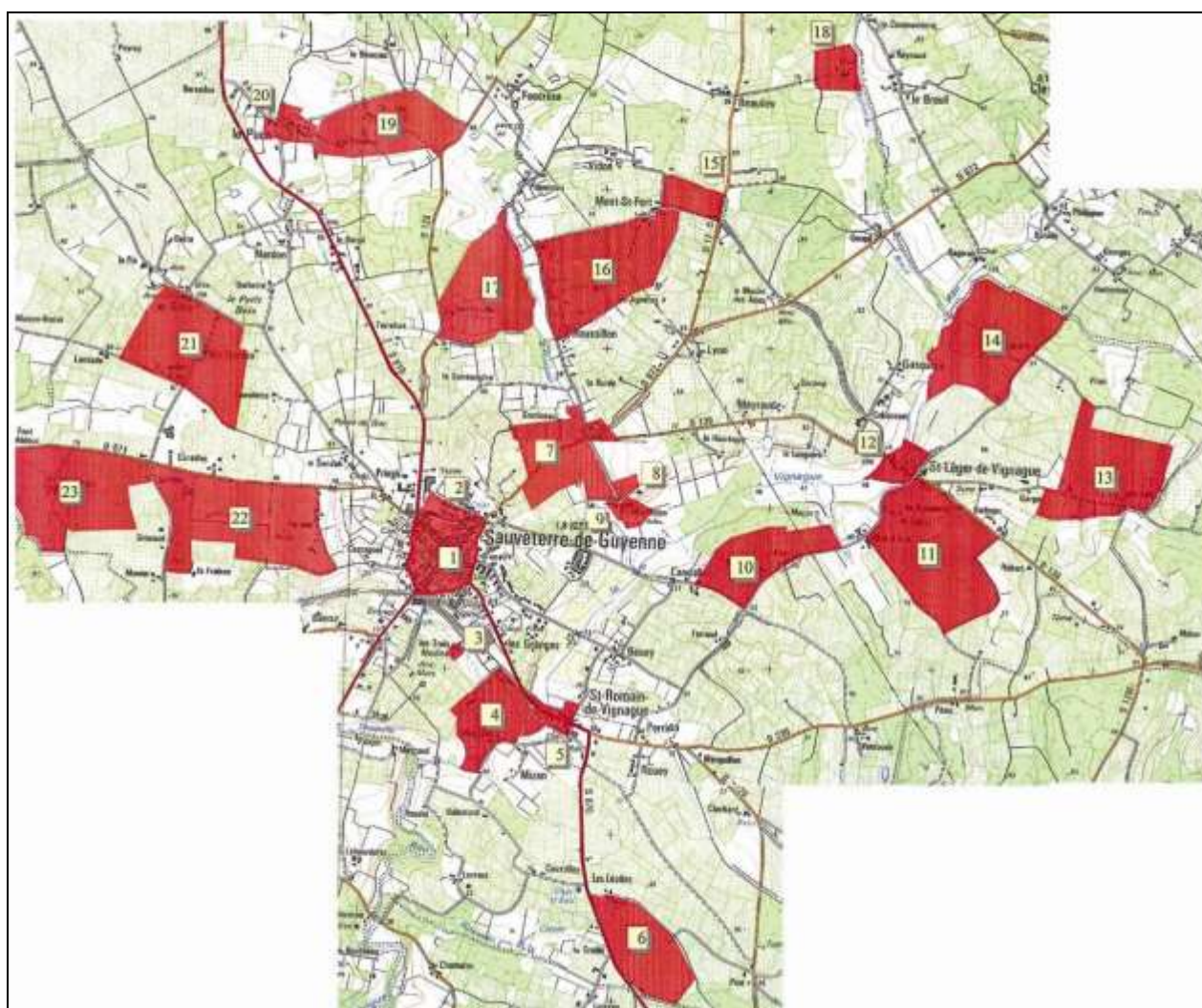
Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510.1 et suivants du Code du Patrimoine instituée par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

Le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 précise, notamment, les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée.

Sur la commune de Sauveterre de Guyenne, les sites répertoriés sont les suivants :

1. Le Bourg, vestiges médiévaux (église, bastides, enceinte, portes de ville, etc.) ;
2. La Grande Haie, céramiques ;
3. Moulin de l'Eau, moulin médiéval ;

4. Mantuan, moulin à eau ;
5. Saint Romain de Vignague, église et cimetière médiéval ;
6. Les Léontins, tuilerie ;
7. Le Pont d'Armand, pont médiéval ;
8. Madaillan I, vestiges gallo-romains ;
9. Madaillan II, vestiges médiévaux et modernes ;
10. Pinquet, céramique médiévale ;
11. La Nusquette, nécropole médiévale ;
12. Saint-Léger de Vignague, église et cimetière médiéval ;
13. Galleteau, vestiges gallo-romains ;
14. Satanas, vestiges préhistoriques et gallo-romains ;
15. Mont Saint Fort, vestiges préhistoriques ;
16. Rossillon, Les Morines, vestiges médiévaux ;
17. Bourdesoulle-est, village médiéval ;
18. Finet, vestiges néolithiques ;
19. Le Puch, Pré Mathelin, four de tuiliers ;
20. Le Puch, église et cimetière médiévaux ;
21. Les Génins, vestiges néolithiques ;
22. Perrinat, vestiges préhistoriques ;
23. Pouleau, Aux Combes, vestiges préhistoriques.



Repérage des secteurs archéologiques sensibles sur la commune de Sauveterre de Guyenne

6- CONCLUSION SUR LES PAYSAGES ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'espace rural montre le lien entre l'occupation des sols, la gestion des terroirs agricoles et la diversité des paysages de la commune, et permet de dégager de grands ensembles :

- des espaces contraints par les différentes réglementations (AOC, zone NATURA 2000) réseau hydrographique classé, à l'est, au nord et au sud de la commune ;*
- des paysages et panoramas remarquables sur le vignoble et sur un territoire équilibré entre vignes, boisements et terres agricoles labourées ou pâturées ;*
- de larges terroirs viticoles faisant partie de l'identité de la commune, à préserver ;*
- des secteurs en cours de développement ayant un impact paysager fort (la zone industrielle, les zones d'activités autour de la baside, viticole au sud-est et commercial au nord, les secteurs d'urbanisation futures autour de la bastide, le secteur péri urbain de Saint Romain de Vignague).*

Cette analyse paysagère, et les enjeux en découlant, sont à mettre en parallèle avec la prise en compte des intérêts de l'agriculture, véritable garant du maintien de ces paysages, dans tous les secteurs de la commune.

Le repérage des sièges d'exploitation permet dans un premier temps d'identifier les hameaux ou constructions isolées pouvant entrer en conflit d'usage avec un usage du bâti strictement résidentiel.

Il s'agit dans un second temps de définir quelles sont les entités agricoles viables et à préserver (par leur surface, leur situation, la qualité agronomique des sols....). Cette identification est opérée pour tous les types de cultures, et notamment les exploitations dédiées à l'élevage, qui présentent en plus la contrainte de « geler » un périmètre autour des stabulations les plus importantes.

Concernant les autres grands enjeux environnementaux et paysagers du territoire, se pose la question de constitutions de corridors écologiques. Ces couloirs fonctionnent avec le réseau hydrographique, la Vignague et la Fontasse, et leurs affluents répartis sur le territoire.

Concernant ces continuités naturelles, se pose notamment l'élargissement de la zone naturelle de la Vignague au droit du centre ville.

C. L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ESPACE RURAL

1- PRISE EN COMPTE DES INTERETS DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole précise dans son article 104 :

- « l'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire »
- « la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier devra prendre en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale ».
- Ces dispositions sont codifiées aux articles L111-1 et 2 du code rural.

L'article L123-1-2 du *Code de l'Urbanisme* précise que le PLU expose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, ... De plus, il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il convient donc, pour la collectivité, de prendre en compte les besoins spécifiques de l'agriculture sur le territoire communal en intégrant dans son diagnostic les perspectives du potentiel économique agricole.

La loi 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux définit des modalités de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. En accord avec les communes concernées, le département peut délimiter des périmètres d'intervention après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique. Ces modalités sont codifiées aux articles L.143.1 à L.143.6 et R.143-1 et suivants du *Code de l'Urbanisme*.

2- LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE EN STATISTIQUES

a. Occupation des sols d'un point de vue agricole, modes de culture et interactions entre agriculture et urbanisation

L'impression générale des paysages est fortement liée au relief et à la viticulture. Le territoire apparaît comme un morcellement d'entités viticoles interrompues par des prairies, des terres labourées et des boisements sous formes de bosquets ou de ligne comme des ripisylves.

La commune de Sauveterre de Guyenne présente plusieurs types de paysages agricoles, avec une urbanisation qui a historiquement été dispersée sur tout le territoire. La qualité des sols a bien sûr dicté l'installation dominante de vignes et de cultures céréalières dans le relief accidenté du coteau. Les vignes sont moins présentes dans les plaines alluviales, où d'ailleurs les surfaces en AOC sont réduites.



Vues des plaines labourées et de ligne boisée de ripisylve (vallée de la Vignague)
et paysage viticole de l'Entre Deux Mers

Parmi les paysages agricoles les plus emblématiques de la commune, qui subissent des dynamiques diverses, citons :

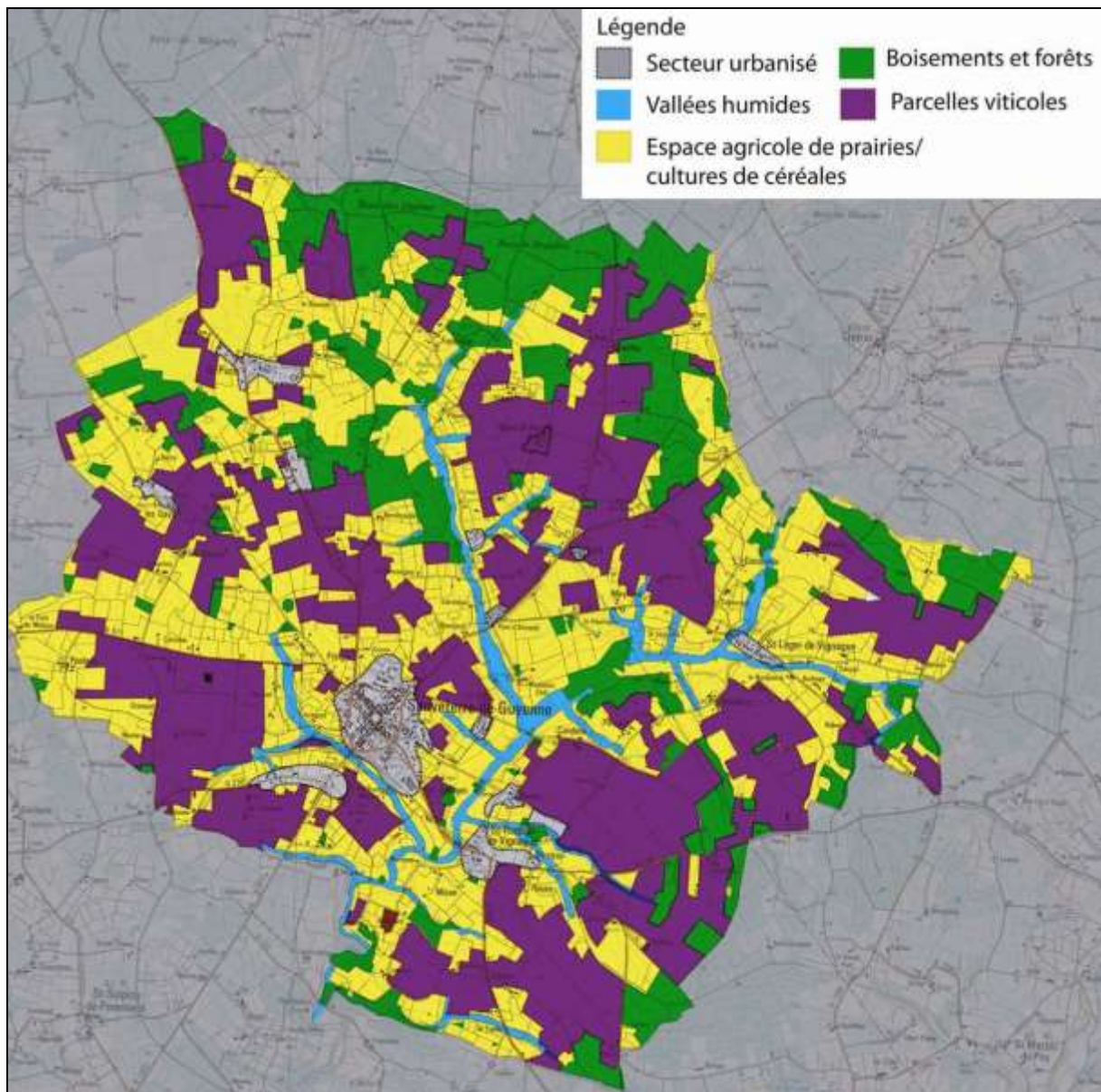
- un terroir agricole à dominante viticole, où la crise agricole conduit les exploitants à céder leurs terres en terrains à bâtir, à proximité des entités urbaines déjà existantes ;

- des zones agricoles enclavées en cœur d'îlot urbain (A Bonard, entre Saint Romain de Vignague et Bouey, secteurs Les Granges à l'est de la bastide, A Castanet à l'ouest de la bastide...), où les conflits d'usage et des problématiques d'accès pour l'agriculture se font aussi sentir ;
- des zones agricoles en déprise et présence de friches (A Bonard, abords immédiats de la bastide...) où le PLU semble susciter des attentes de la part des propriétaires et où certains terrains semblent bloqués pour l'agriculture ;
- des zones agricoles en lien ou superposée à des zones naturelles (vallée de la Vignague et ses affluents), où l'objectif est de permettre le maintien de l'activité agricole tout en respectant la notion de périmètres *Natura 2000* ou ZNIEFF avec tous les enjeux de gestion que cela implique, et dans le respect des Documents d'objectifs (DO COB) s'ils existent.

b. Les boisements : données DDAF

Un remembrement a été achevé en 1967 sur un périmètre communal de 894 hectares. La superficie boisée est actuellement de 309 hectares, représentant un taux de boisement d'environ 10 %.

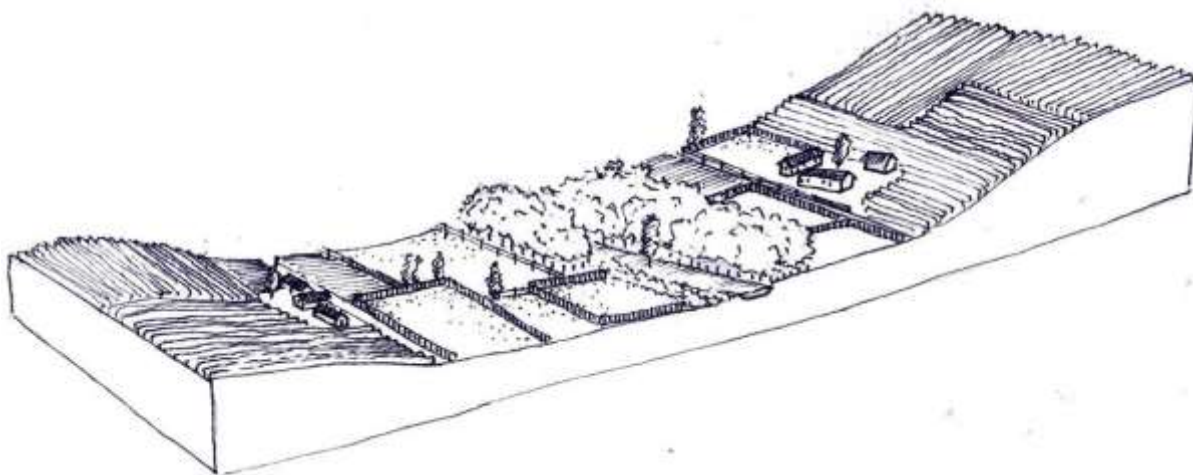
Le Porter à la connaissance de l'Etat précise : « Considérant le faible taux de boisement sur la commune, il conviendra que la collectivité mette en place des mesures de préservation des boisements ».



Occupation des sols sur le territoire communal

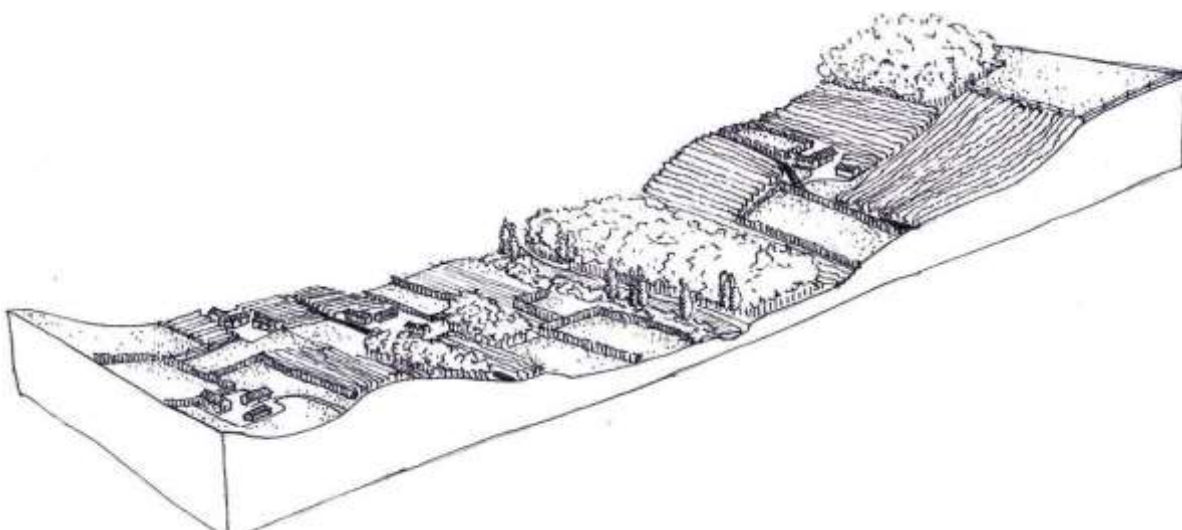
c. Exploitations, typologie des exploitations et évolution des paysages qui en découle

Les exploitations ont été historiquement tournées vers la polyculture (élevage, viticulture, maraîchage, cultures céréalières....). L'évolution actuelle voit une augmentation de la surface des exploitations, associé à une diminution du nombre des exploitations.



Terroirs agricoles de polyculture au début du XXème siècle :

- trame bocagère encore visible,
- morcellement des cultures (vergers, céréales, vignes....),
- prairies à proximité du réseau hydrographique.



Terroirs agricoles contemporains :

- trame bocagère encore visible en fond de vallons,
- tendance à l'enrichissement et à la fermeture de certains paysages de vallée,
- vignes dominant les coteaux et les plateaux drainés.

L'élevage est l'une des activités agricoles présentes sur la commune de Sauveterre de Guyenne. Afin de nourrir le bétail, l'activité concomitante à l'élevage est la culture des différentes plantes fourragères et céréalières associées aux surfaces en herbe. Enfin, les stabulations bénéficient d'une protection avec un périmètre de réciprocity de 50 à 100m inconstructibles autour des bâtiments en application du règlement sanitaire départemental, selon le type d'élevage (volaille, bovins, ovins, caprins, chevaux, porcs....), et selon la quantité de têtes.

Les différentes statistiques agricoles montrent, au cours des vingt dernières années, une dynamique de l'activité s'orientant vers la viticulture, au détriment des cultures céréalières. D'autre part, la baisse continue du nombre d'exploitation contraste avec la taille de ces exploitations, qui ne cesse d'augmenter. Un certain nombre de tendances négatives peuvent être énumérées :

- chute importante (division par 2) du nombre d'exploitations (138 en 1979, 101 en 1988, 74 en 2000, 60 aujourd'hui (statistique agreste 2010), pour une superficie agricole utilisée de 2254 ha en 2010 ha cultivés, contre 2539 ha en 2000 et 3 175 ha de surface communale),

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
2010	2000	1988
60	74	101

Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988
2254	2539	2320

- chute du nombre d'exploitants et d'agriculteurs,
- chute importante des cheptels en générale avec un cheptel de bovins (divisé par 3), ovins et de volailles (divisé par 6) entre 1978 et 2000 (pas de données spécialisées disponibles avec le RGA 2010),

Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>		
2010	2000	1988
135	434	534

- par voie de conséquence, chute des surfaces dédiées aux cultures fourragères (764 ha en 1979, 411 ha en 1988, 300 ha en 2000),
- en parallèle, réduction sensibles des terres labourées et des cultures céréalières,

Superficie en terres labourables <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988
429	389	531

Superficie en cultures permanentes <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988
1733	1884	1408

Superficie toujours en herbe <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988
91	262	373

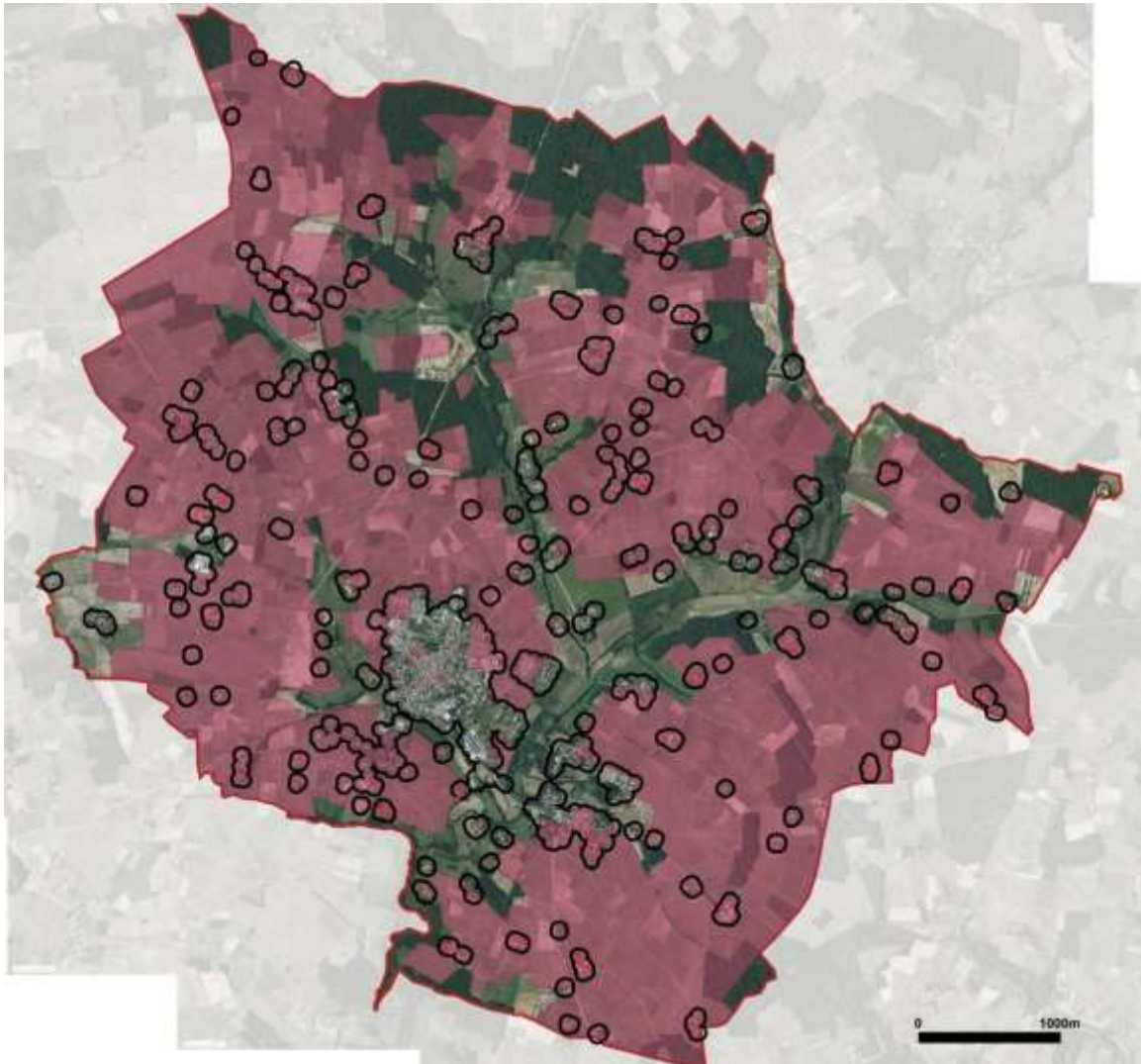
- augmentation sensible des surfaces viticoles (1054 Ha en 1979, 1346 Ha en 1988, 1 795 Ha en 2000, 2144 Ha en 2010), avec une spécialisation des surfaces agricole vers ce type d'occupation

La conséquence de la spécialisation des surfaces agricoles vers la vigne est la mutation d'un paysage qui tend à devenir mono orienté :

- réduction des surfaces herbeuses, disparition de haies et d'une certaine mosaïque paysagère propre à l'Entre Deux Mers ;
- évolution vers des paysages plus ouvert et des horizons viticoles plus dégagés ;
- évolution vers des exploitations moins tournées vers la polyculture (élevage, viticulture, cultures céréalières, maraîchage...) que l'on retrouvait traditionnellement dans l'Entre Deux Mers, vers une activité plus mono spécifique ;
- nécessité de prévoir les évolutions agricoles et les activités connexes à l'agriculture de demain (production énergétique, tourisme vert, vente directe...).

Les chiffres présentés sont bien sûr à mettre en relation avec le nouveau recensement agricole qui a lieu en 2010, pour voir si les tendances exprimées précédemment se confirment.

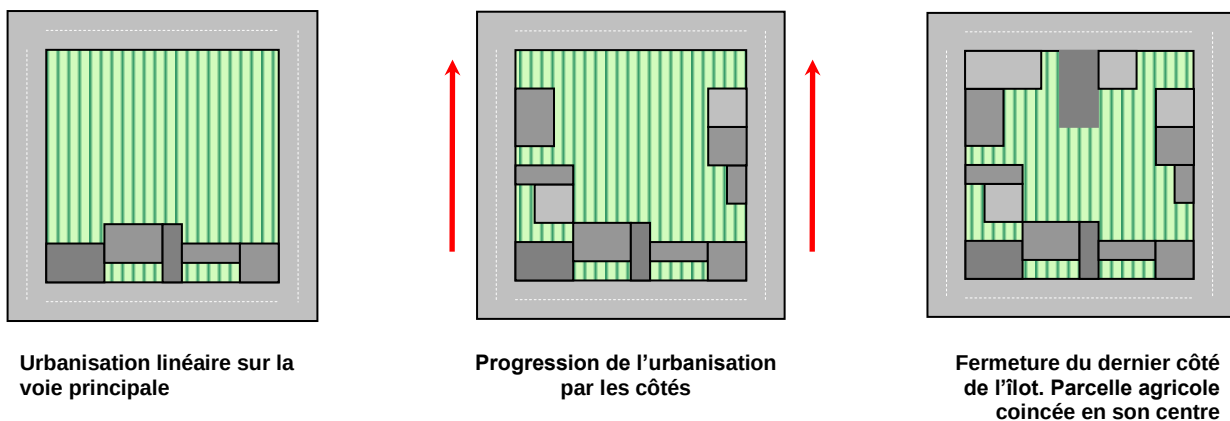
Par un phénomène de mitage, les 50m autour des constructions (espaces perdus pour l'agriculture) compromettent les grandes continuités agricoles et l'équilibre économique de certaines exploitations. Cependant, la question du vieillissement des exploitations pose clairement la question de la destination des constructions agricoles qui ne seront plus utilisées lors de la reprise des terres sans les bâtiments agricoles, sachant que le territoire de Sauveterre compte déjà un nombre important de constructions anciennement agricoles qui ont perdu leur vocation agricoles et qui sont maintenant des constructions à usage d'habitations qui n'ont pas de lien avec les exploitations agricoles existantes.



Frictions agricoles (les cercles noirs représentent les 50m perdus autour de chaque bâtiments, seuls ceux marqués d'un point rouge sont agricoles – les frictions sont mises en perspectives avec le zonage AOC, en mauve)

De plus, à proximité de la bastide et Saint Romain de Vignague, les îlots agricoles de grandes dimensions et la proximité des réseaux et voies, ont conduit à un développement de l'urbanisation en périphérie, délaissant le centre des îlots. Les surfaces résultantes sont ainsi dans un entre-deux, favorable aux conflits d'usage entre agriculteurs et habitants. Si les surfaces résultantes de l'urbanisation peuvent être exploitées d'un point de vue agricole, on note dans certaines situations une déprise de l'activité dans ces secteurs.

Processus de fermeture des îlots agricoles



Les terrains sont alors perdus pour l'activité agricole et, en l'absence de schéma d'aménagement du cœur de l'îlot, on assiste à un manque de rationalisation de la desserte, voire, à un gaspillage de terrains (une seule habitation sur un grand parcellaire...).

L'une des réponses pour rationaliser l'aménagement de ce type de secteurs est la réalisation d'orientation d'aménagement, par secteur, indiquant :

- la desserte par la voirie du cœur de l'îlot,
- la présence d'espaces publics centraux ou périphériques,
- la nature de la zone tampon entre agriculture et urbanisation ou entre plusieurs zones urbanisées.



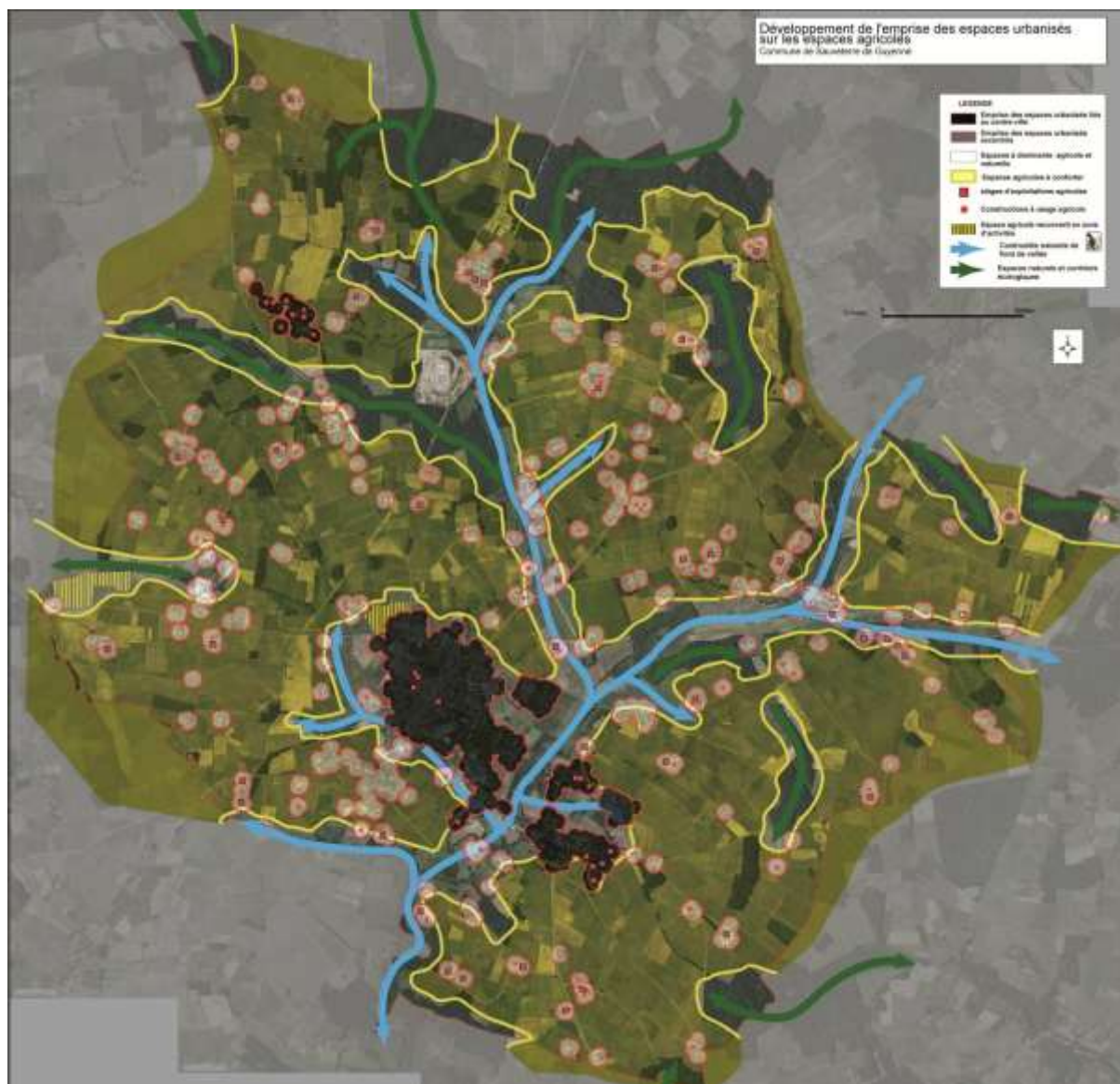
Repérage des processus de fermeture des îlots agricoles ou urbanisés en périphérie de la bastide



Quelle(s) limite(s) et quelle(s) lisière(s) vers les nouveaux cœurs d'îlots (Les Granges) ?

Afin de préserver les activités agricoles, il convient aussi d'éviter la dissémination excessive des constructions dans l'espace rural, qui auraient notamment pour effet de banaliser le paysage, de déstructurer les exploitations agricoles et d'alourdir les coûts des différents services publics (en particulier l'assainissement). À ce titre, le processus de fermeture d'un îlot viticole ou agricole par l'urbanisation, conduisant à « enfermer » une parcelle exploitée résiduelle, est symptomatique des

développements urbains actuels en territoire rural et, par voie de conséquence, du grignotage continu des zones agricoles. Ce phénomène de fermeture condamne l'accès aux terrains en centre d'îlot et ne favorise pas une utilisation économe de l'espace. Ce type de paysage, et de consommation d'espace peut se rencontrer dans l'urbanisation de secteurs comme Saint Romain de Vignague, A Bonard à l'est du bourg..., où le développement bâti linéaire, le long des voies, peut condamner l'accès au cœur d'îlots.



On distingue sur la commune, deux zones agricoles principales en termes de surface. Une troisième se distingue autour du réseau hydrographique de la Vignague :

- Au sud, limité par le Vignague jusqu'à l'est et la D671 à l'ouest de la commune, la zone est à dominance viticole plus sèche.

Elle est légèrement vallonnée et présente d'anciens ruisseaux et des fossés temporaires qui marquent le paysage.

Les sols sont à dominance limoneuse et donc légèrement sensibles à la battance, phénomène accentué aux endroits les plus pentus mais restant peu marqué sur la zone. (on observe cependant un croute de battance sur les sols nus de la zone, peu perturbant sur ces sols souvent occupés par la vigne).

- Au nord, l'espace se partage entre vigne et boisements naturels. En montant vers le nord les bois sont de plus en plus présents et le sol passe d'une texture limoneuse à sableuse.

Les boisements du nord sont constitués de résineux et de fougères montrant une certaine acidité des sols et pouvant le caractère sableux.

Le relief est plat et l'altitude plus importante qu'au sud, le parcellaire agricole est de grande taille et se partage entre les vignes et les boisements (2/3 contre 1/3). Les parcelles sont souvent encadrées de haies.

- Le long des vallées, l'agriculture est plutôt de type polyculture-élevage associée à des boisements humides (les ripisylves sont souvent denses). On y retrouve de petits cheptels bovins viande, des céréales avec de la maïsiculture (non irriguée) et beaucoup de prè de fauche en herbe profitant de la qualité des sols et de la proximité de l'eau.

Les risque en liens avec l'agriculture :

Le risque d'érosion est faible sur la commune car malgré la texture limoneuse des sols et la battance parfois observée, le relief est quasi-plat et les cultures plutôt pérennes (donc moins souvent travaillées mécaniquement), ainsi que la vigne enherbée (pas beaucoup de sol nu).

Les potentialités du sol :

Les sols sont à priori assez pauvres sauf dans les vallées. Ainsi la vigne qui est peu exigeante est bien adaptée à la zone.

Les sols ne présentent pas d'éléments grossiers, sont plutôt calcaire (couleur blanchâtre) et pauvre en matière organique (sauf dans les vallées).

d. L'activité agricole

- **Une viticulture prospère et dominante dans le paysage :**

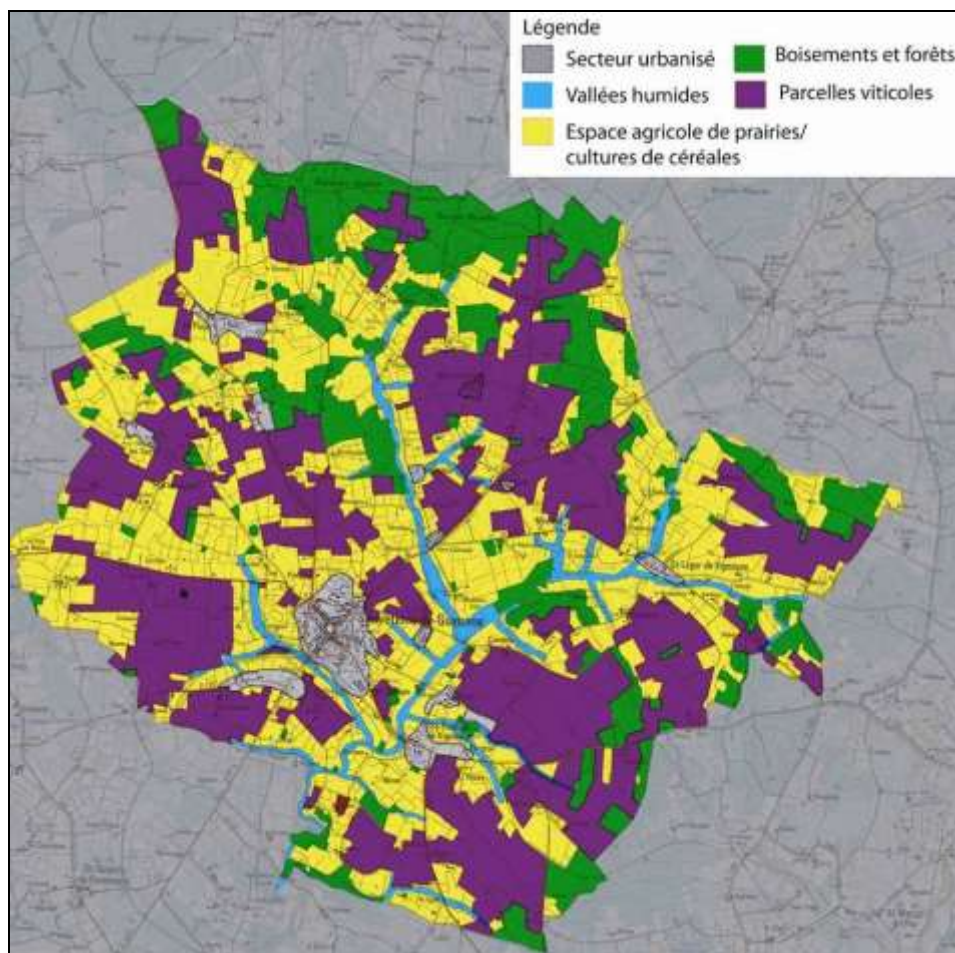
La SAU totale est d'environ 2500 hectares en 2008, l'occupation des sols sur la commune en 2010 est dominée par la vigne qui occupe 50% soit environ 1200 hectares.

Les autres occupations du sol agricoles sont les cultures annuelles (16%) et les prè (14%) pour l'élevage extensif.

Les boisements représentent 8%, les forêts cultivées 6%, et les peuplerais (2%) ce qui est peu pour les espaces boisés.

Les occupations du sol non liés à l'agriculture sont faiblement représentées avec environ 1 % pour chacune : les terrains à bâtir, les jardins et les friches qui ont pourtant beaucoup augmentées.





Cartographie de l'occupation des sols agricoles sur la commune de Sauveterre-de-Guyenne

La répartition du parcellaire en vigne se localise sur l'ensemble du territoire tandis que les forêts et les boisements sont plutôt présents aux limites nord et sud de la commune.

Le reste de l'espace est occupé par des zones de grandes cultures et de prairies notamment dans les secteurs de vallées humides.

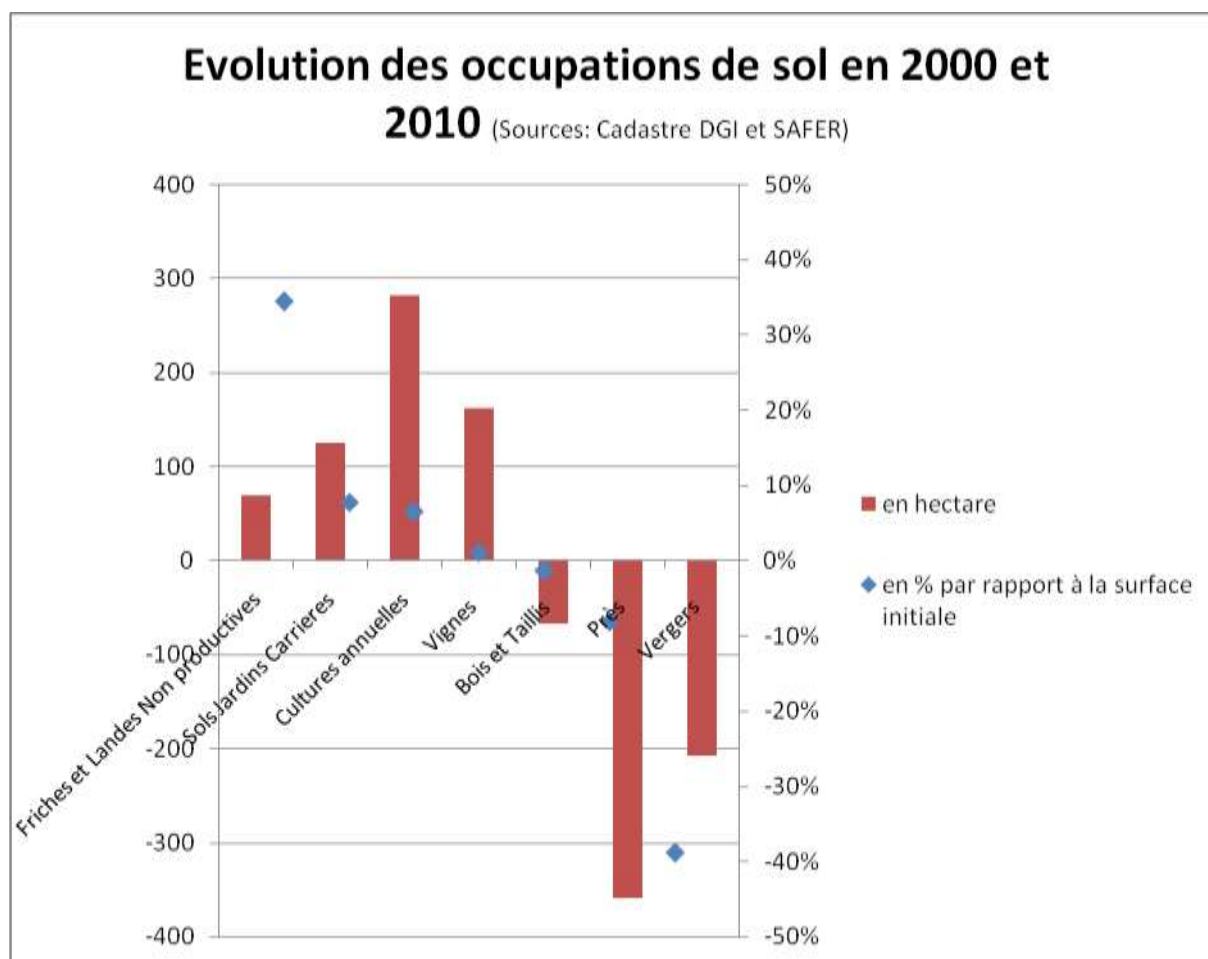
Sur la commune les occupations du sol ont évoluées notamment les terres en cultures annuelles qui augmentent le plus nettement en termes de surface, suivi des vignes et des Jardins particulière et des friches.

Ces deux derniers soulignent plusieurs phénomènes : le mitage de l'espace rural par les constructions d'habitation non-agricoles et un délaissement de certaines zones peu propices qui se transforment en friche (déprise agricole).

Ces phénomènes sont encore plus visibles lorsque l'on observe les données de pourcentage puisque les friches ont augmentées de 35% et les surfaces en jardin de 8% en 10 années.

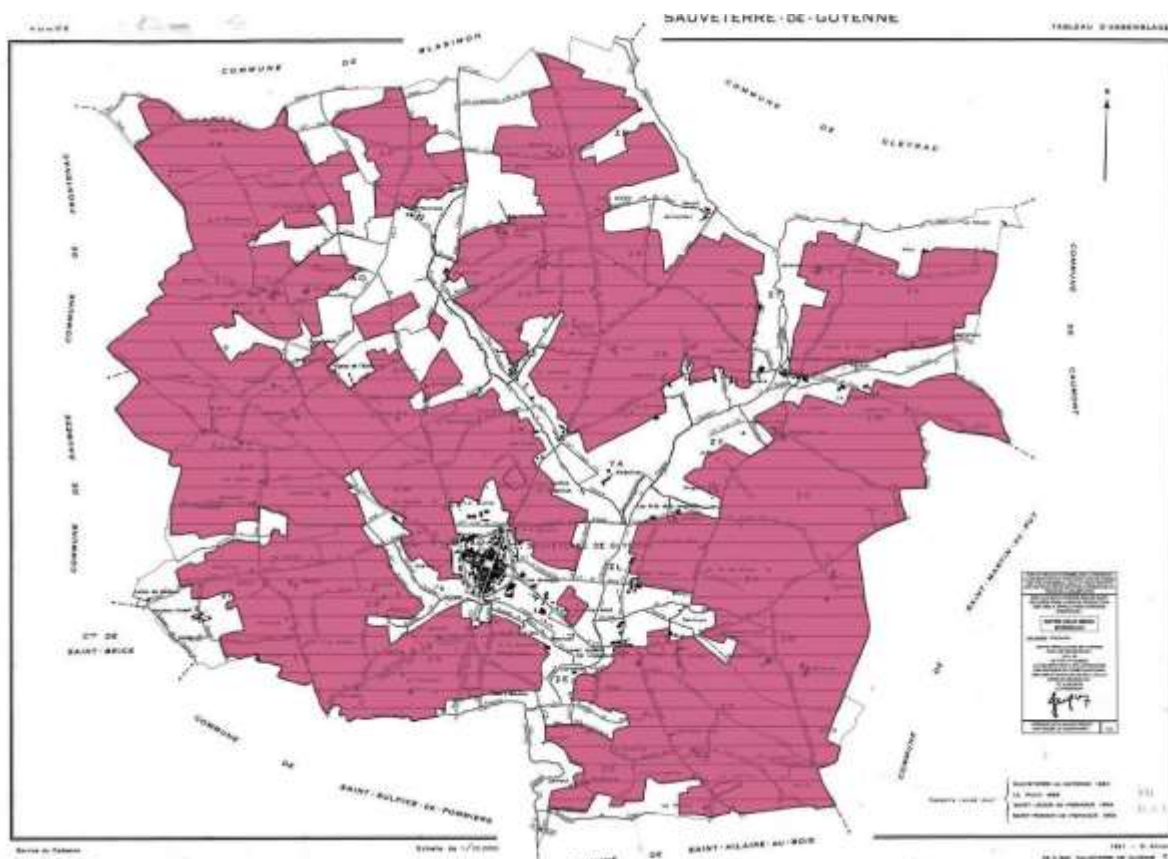
Le phénomène majeur de perte agricole est donc la déprise qui peut être qualifiée de forte sur la commune.

Cette augmentation s'est faite au détriment des bois, prés et vergers qui perdent 1, 8 et 39% de leurs surfaces.



Type de production :

Comme le montre la SAU, les productions sont en majorité viticoles avec un bon nombre de terrains classés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'**AOC Bordeaux** et **AOC entre deux mers** dont voici le parcellaires AOC réglementaire.



Repérage du zonage AOC (d'après le zonage INAO)

D'après la carte des appellations, une grande majorité de la commune est classée par l'INAO. Malgré la baisse d'attractivité du secteur viticole, peu de terre sont laissées à l'abandon grâce à ces deux appellations.

Par contre on remarque que de nombreuses parcelles en appellation sont à présent occupées par des constructions non agricoles.

Même si les périmètres en AOC assurent le maintien de l'activité viticole, le zonage ne semble plus tout à fait adapté au contexte dans certains secteurs.

Les autres exploitations de la commune sont soit en polyculture-élevage soit uniquement en grandes cultures.

L'élevage est l'une des activités agricoles présente aussi sur la commune de Sauveterre de Guyenne. Afin de nourrir le bétail, l'activité concomitante à l'élevage est la culture des différentes plantes fourragères et céréalières associées aux surfaces en herbe.

Il est ainsi conservé surtout dans les zones de vallée, un élevage de type extensif (bovin en majorité) encadré par des cultures annuelles type céréalière (maïs).

Enfin, les stabulations bénéficient d'une protection avec un périmètre de réciprocité de 50 à 100m inconstructibles autour des bâtiments, selon le type d'élevage (volaille, bovins, ovins, caprins, chevaux, porcs....), et selon la quantité de têtes.

Durabilité des exploitations

Concernant l'activité viticole, les AOC permettent un maintien des prix et une protection des espaces dans le temps.

Les modes d'agriculture sont pour la majorité conventionnelle. On ne recense pas de producteurs totalement biologiques.

Plusieurs mesures agro-environnementales sont visibles comme des jachères fleuries en bordure de vigne, les bords des cours d'eau présentant parfois de larges bandes enherbées.

Filière agro alimentaire

Il existe sur la commune une activité de type AMAP qui commercialise des fruits et légumes biologiques. C'est la seule recensée sur la commune.

Les seules autres activités en vente directe sont certains châteaux viticoles, mais qui restent peut nombreux sur la commune puisque la majorité des producteurs vinifient leurs mous dans la coopérative viticole du village.

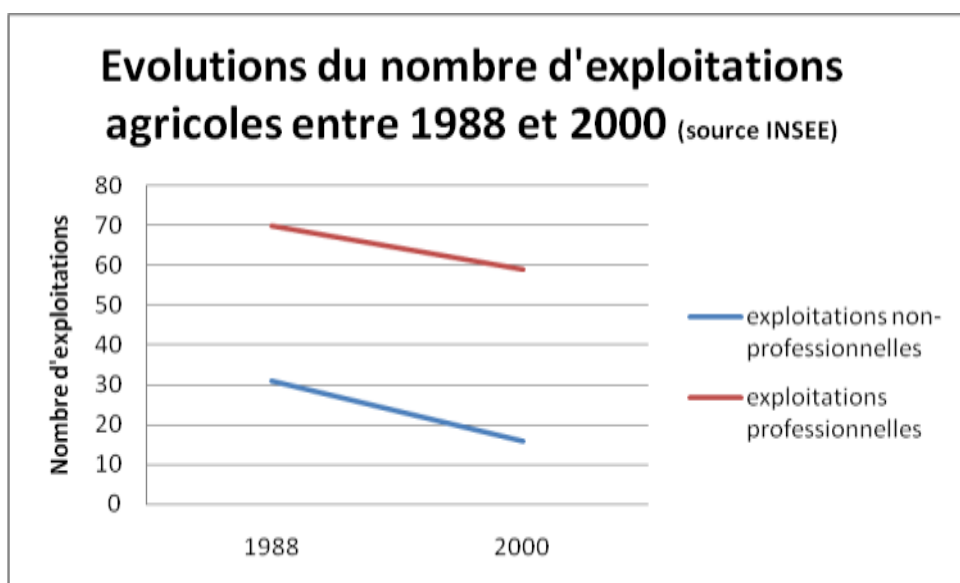
- **Les aspects socio-économiques**

Niveau d'employabilité :

Source INSEE en 2000	Nombre d'exploitations	SAU moyenne par exploitation
Exploitation non professionnelles	15	35
Exploitation professionnelles	59	42

Malgré l'ancienneté des informations, on s'aperçoit qu'il y a sur la commune plus d'exploitations professionnelles et que leurs SAU individuelles sont en moyenne plus grandes que celles des exploitations non-professionnelles.

Le nombre d'exploitation est constant entre 2000 et 2008 (données Agreste) avec 74 exploitations. Globalement la SAU moyenne est plutôt réduite par rapport à la moyenne française (77ha).



Le nombre des exploitations a tendance à diminuer sur la commune et cette tendance se confirme ces dernières années. Les exploitations qui ont le plus diminuées sont les exploitations non professionnelles qui ont diminué de moitié en 10 ans (tendance généralisée en France) contre 15% pour les exploitations professionnelles.

La superficie en fermage totale sur la commune passe de 345 à 1320 hectares et touche le double d'exploitation en 2000 (40). Cette hausse de presque 4 fois la superficie en 1988 exprime un changement dans la gestion des terres agricoles (location des terres aux agriculteurs par des non agriculteurs propriétaires).

Source INSEE	1988	2000
Chefs d'exploitation	115	110
Dont à temps complet	72	80
Population familiale active	207	158
UTA (dont familiale)	217 (151)	226(116)

Le nombre de chef d'exploitation a lui aussi tendance à diminuer mais reste assez stable, la plupart des agriculteurs travaillent à présent à temps complet sur l'exploitation.

La main d'œuvre familiale diminue d'un quart mais reste quand même bien présente (autant que les chefs d'exploitation). Les salariés des entreprises sont encore nombreux grâce aux divers travaux viticole et à la spécialisation des tâches en viticulture (travail aux champs, travail aux chais...).

La Durabilité des exploitations est difficile à déterminer.

Les chiffres ne semblent pas déterminer qu'il n'y a un problème de reprise apparent sur la zone, les exploitations étant viables économiquement. Cependant, la concertation avec la population a établi qu'une inquiétude existe chez les agriculteurs sur le devenir des exploitations dont le chef se rapproche de la retraite.

On constate une baisse du nombre d'exploitant en polyculture élevage pour lesquels le contexte économique est difficile.

Plusieurs exploitations (une dizaine) présente une forme organisationnelle de type société (EARL, SCEA et GAEC) et plusieurs CUMA viticoles sont présentes sur la commune.

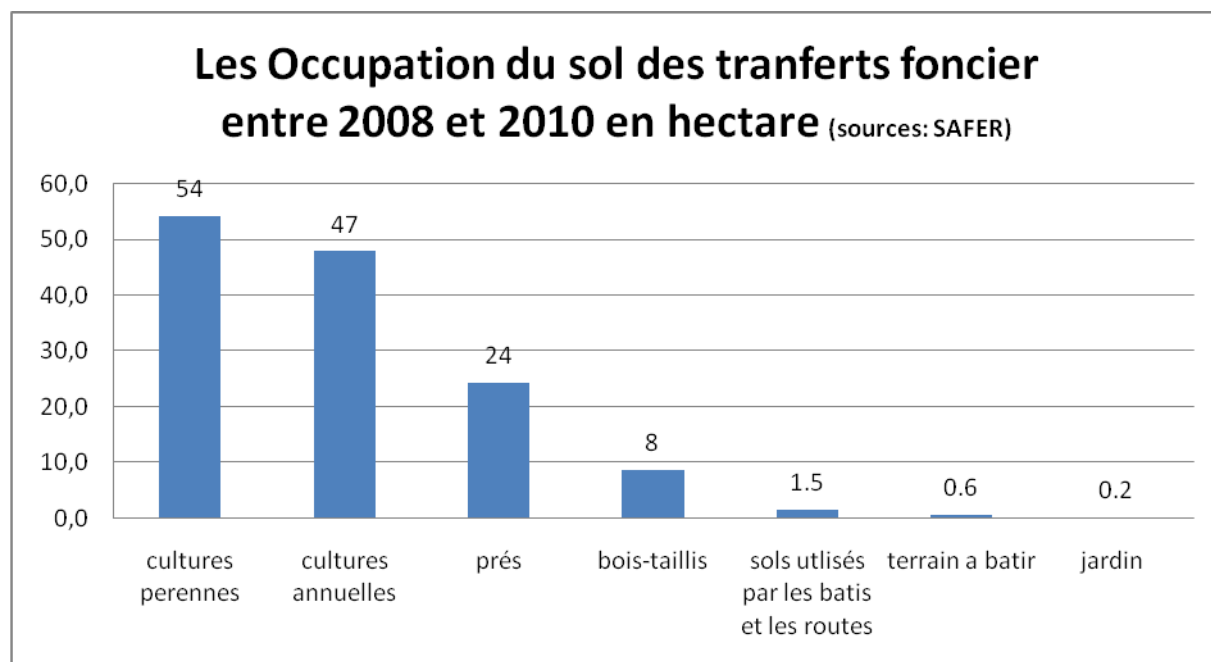
- **Les données du marché foncier**

Les transferts fonciers observés par la SAFER se situent sur l'ensemble du parcellaire de la commune : la majorité des sols agricoles qui ont fait l'objet d'une transaction concerne des terres supportant des cultures pérennes essentiellement vigne.

Les transactions sont clairement axées vers la viticulture avec 54 Ha vendus entre 2008 et 2010. Les cultures annuelles représentent 35% des transactions.

Les bois et taillis sont très peu échangés probablement car ils sont tous protégés et donc peu attractifs au niveau économique.

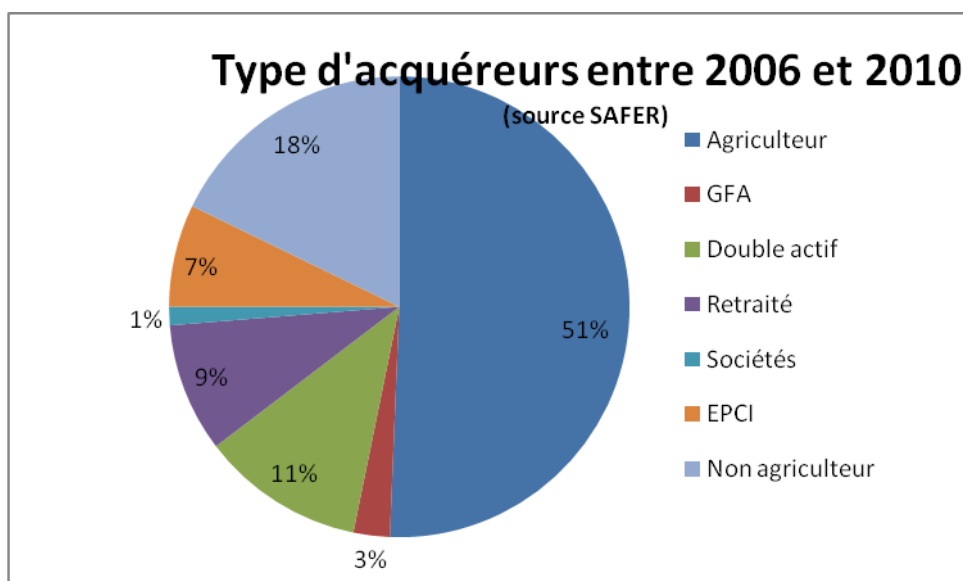
Le reste de l'espace échangé se partage entre les sols bâtis, à bâtir et les jardins qui sont minoritaires.



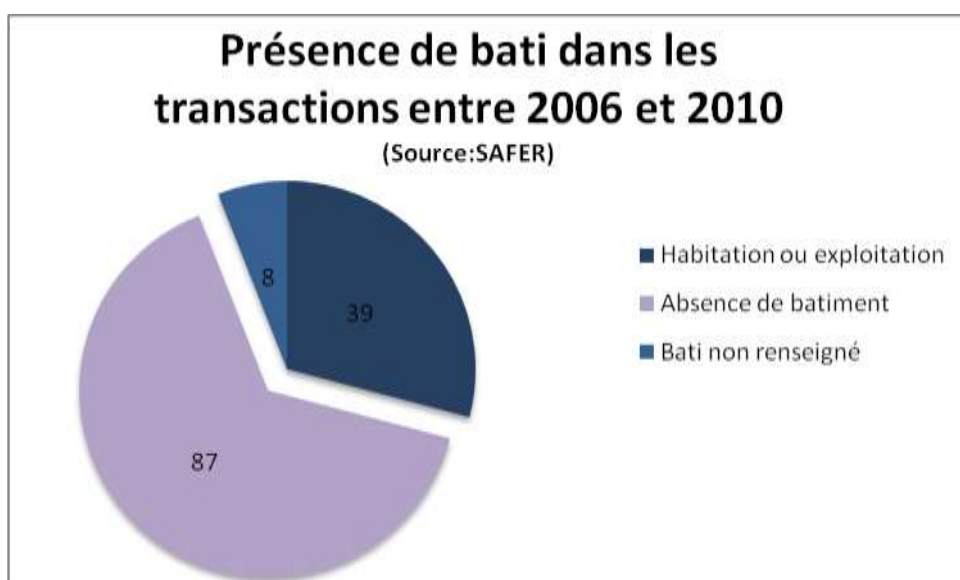
Les acquéreurs sont principalement des agriculteurs (51%). Les GFA (Groupement Fonciers Agricoles) et les sociétés qui sont aussi en partie au moins liés aux secteurs agricoles, représentent 4% des acquéreurs.

Le reste des acquéreurs sont essentiellement des doubles actifs qui ont une part de leurs activités liées à la viticulture (11%) d'une part et des EPCI comme les communes ou communauté de commune (7%) d'autre part.

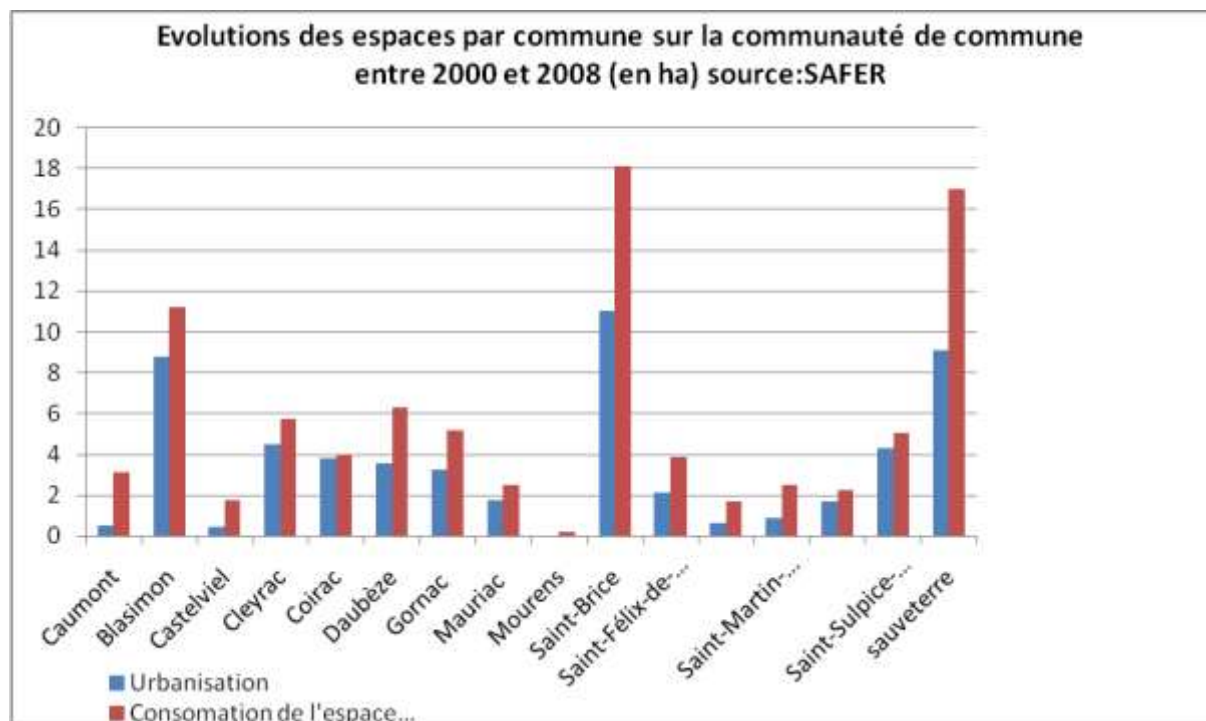
Les retraités et les non agriculteurs pour lesquels l'acquisition de terre représente un fort risque de perte du caractère agricole représentent toutefois 27 % des transactions.



Les bâtiments sont présents sur 39% des terrains vendus. Ces bâtiments comprennent les constructions à usage agricole ainsi que des habitations agricoles. Toutefois la plus grande part des terrains agricoles vendus ne comprend pas de bâtiments (65%).



Sur la communauté de communes du Sauveterrois, Sauveterre possède la plus grande SAU.
 Sur la période comprise entre 2000 et 2010, 3 communes de la CDC sortent du lot avec une consommation d'espace supérieure à 10 Ha : Blasimon, Saint Brice et Sauveterre.
 Cette consommation d'espace agricole correspond aux zones urbaines et à urbaniser définies dans le POS de 2002, soit une croissante de 9 hectares consommés en 8 ans.



L'enjeu de limitation de la consommation d'espace agricole est capitale à Sauveterre : en effet, cette commune agricole, dont l'activité agricole représente le premier secteur d'activité économique local, doit assurer la pérennité de l'activité agricole et assurer qu'une gestion de son urbanisation à proximité des zones urbaines de la bastide et à l'intérieur des espaces agricoles résiduels à l'intérieur des zones urbaines.

e. La question de bâtis agricoles

Les bâtiments agricoles sont soumis à une règle de réciprocité. En application de l'article L.111-3 du *Code Rural*, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricole vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Le décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 (codifié à l'article D.722-4 du *Code Rural*) est le décret relatif au **caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole**, précisant les conditions particulières d'accueil touristique pouvant être développées sur les exploitations agricoles :

- accueil touristique (chambre, camping...),
- vente directe à la propriété,
- production énergétique.



Quelques propriétés agricoles (chais et maisons d'habitants d'agriculteurs sur le territoire communal

Afin d'affiner l'analyse agricole, nous nous sommes attaché à localiser précisément les constructions agricoles en tenant compte des spécificités des exploitations. Nous avons identifiés les constructions à usage d'élevage quelque soit le cheptel produit. La Carte suivante montre que les constructions à usage agricole sont dispersées sur l'ensemble du territoire commun. La présence de ces constructions à usage agricole aura donc des conséquences sur le projet d'aménagement, le zonage et le règlement afin de permettre une pérennisation de l'activité économique des exploitations présentes sur le territoire communal.



Quelle place pour l'agriculture ? Une imbrication entre zones urbanisées, zones naturelles et secteurs agricoles.

Le territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne est marqué par une certaine diversité des milieux, qui s'explique par des reliefs bien distincts, l'écoulement des eaux de surface qui en découle, et les milieux naturels induits.

D'autre part, en terme de milieux, la préservation des vallons humides, de plaines inondables comme la terrasse alluviale, ou des quelques boisements de la commune, semble primordial pour le maintien de la diversité des écosystèmes. Le parallèle avec les différents secteurs naturels classés (ZNIEFF, Natura 2000) permet d'étoffer cet enjeu.

Le territoire présente aujourd'hui, autour de la bastide, une imbrication entre zones agricoles (vignes, prairies, terres labourées et pâtures) et les zones urbanisées, imbrication qui peut soulever des conflits d'usages entre activité agricole et habitat, mais aussi une spéculation sur les terrains en frange de l'agglomération. Ce phénomène est, bien sûr, néfaste à l'équilibre d'une activité agricole déjà précarisée par les différentes crises agricoles.

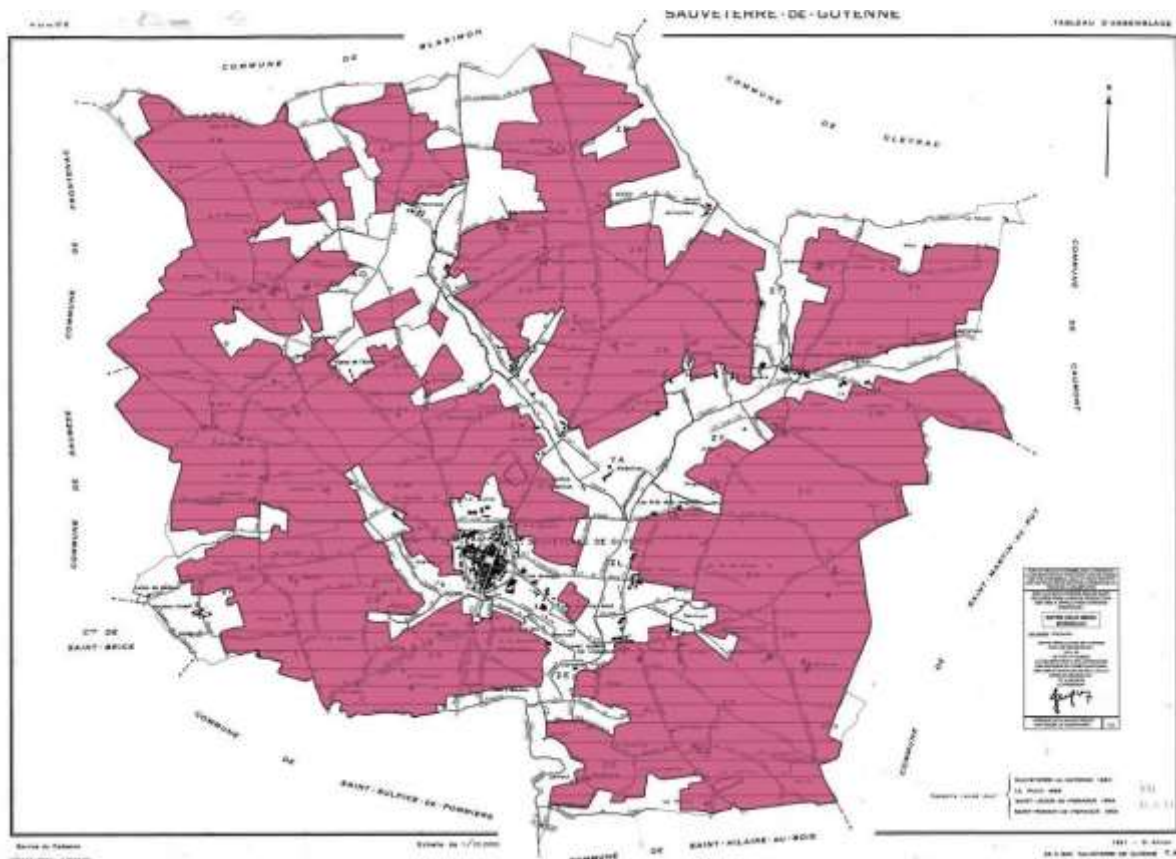
3- LES ZONES CLASSEES EN AOC

La commune de Sauveterre de Guyenne compte un certain nombre de terrains classés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'**AOC BORDEAUX** et **AOC ENTRE DEUX MERS**. À ce titre, il a été décidé d'associer aux réflexions de la collectivité, les services de l'INAO et du Syndicat de défense de l'appellation concernée.

Rappel des conséquences d'un classement AOC pour le document d'urbanisme :

En application de l'article L 641-11 du *Code Rural*, « tout syndicat de défense d'une appellation d'origine contrôlée peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques, est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation.

Préalablement à toute décision, cette autorité administrative doit recueillir l'avis du Ministre de l'Agriculture, pris après consultation de l'Institut National des Appellations d'Origine.



Repérage du zonage AOC (d'après le zonage INAO)

Le ministre de l'agriculture dispose, pour donner son avis, d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle il est saisi par l'autorité administrative.

Lorsqu'elle décide de ne pas suivre l'avis du Ministre, l'autorité administrative en précise les motifs dans sa décision. »

D- ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

1- TENDANCE GENERALE DE L'URBANISATION

De manière générale, l'urbanisation à Sauveterre de Guyenne se caractérise par la prédominance de la Bastide, situé sur une pente exposée au sud. Ce noyau urbain historique a servi de support à un développement concentrique plus contemporain, qui s'est ensuite déroulé le long des principales voies de communication, puis, peu à peu en comblement des parcelles agricoles comprises entre ces voies.

Pour ce qui est du reste de l'urbanisation, le développement s'est effectué en fermes isolées, en hameaux et en villages (anciennes paroisses). Les villages sont relativement peu nombreux au regard de la superficie du territoire communal. De surcroît, ils sont souvent situés de manière excentrée par rapport aux principaux axes de communication (à l'exception de Saint Romain de Vignague), ce qui ajoute, dans la plupart des cas, un caractère intimiste et isolé de ces lieux d'habitation et/ou d'activité agricole.

Les villages (anciennes paroisses) sont au nombre de trois :

- Saint Romain de Vignague, et les lotissements agglomérés des Granges, de Bouey, de Perricon et de Rouey ;
- Saint Léger de Vignague ;
- Le Puch.

Concernant les hameaux, on peut citer, par exemple Les Gays, Candale, Gasquerie, Beaulieu, Mont Saint Fort, Le Barail ...

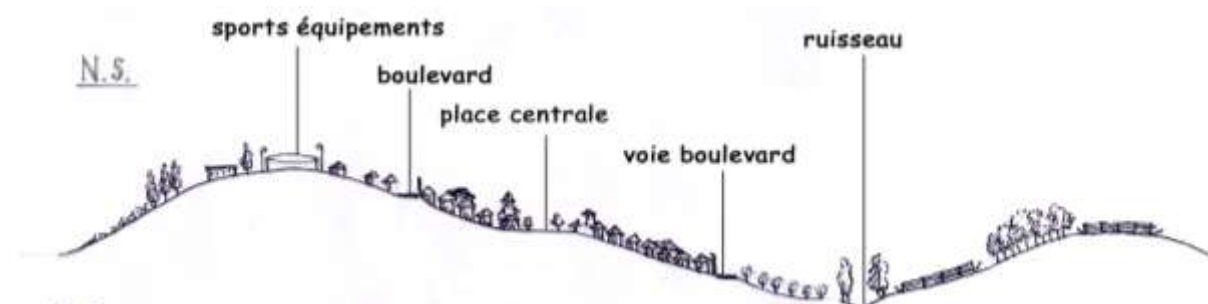
Une particularité de la commune est la présence de quatre églises, en comptant celle de Sauveterre de Guyenne (dans la bastide). Ces édifices religieux ont peu servi de support à un développement de l'urbanisation et ne regroupent, au final, que quelques habitations à proximité (villages ruraux), l'urbanisation des anciennes paroisses se développant en hameaux sur le reste du territoire.

Le reste du territoire est ponctué de maisons de types traditionnelles et qui sont le plus souvent (au moins à l'origine) directement liées à l'exploitation des terres agricoles alentour.

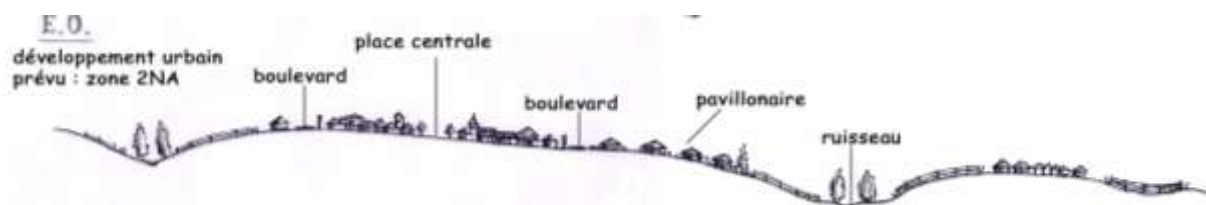
2- LE BOURG DE SAUVETERRE DE GUYENNE

a. Identité du bourg

La perception première du Bourg se caractérise par un bâti ancien compact dominé par le clocher de l'église et par le château d'eau en sommet de crête.



La situation particulière de la bastide sur un coteau orienté au sud : profil nord – sud



La bastide entre le ruisseau des tanneries à l'ouest et la vallée de la Vignague à l'est

Au niveau de la progression vers le cœur de la bastide, le boulevard constitue une première étape, une première coupure, certes peu importante, mais bien présente. On franchit ensuite les anciens remparts par les portes, au nombre de quatre, qui font l'objet d'un classement monuments historiques.



Emprise de la bastide et tracé des boulevards, repérage des éléments majeurs :

les 4 portes, la place centrale et l'église.

La progression se poursuit par des rues droites et bien ordonnancées, bordées de bâtiment en R+1, voire R+2 à l'approche de la place centrale. Le rythme de découpage des lots est lisible le long du cheminement puisque chaque construction en façade reprend une largeur équivalente, voire, deux ou trois fois cette largeur. Ce module est typique d'un parcellaire bastidaire.



Le rythme parcellaire des constructions de la bastide reste invariant quelque soit le style architectural (maçonnerie, pierre apparente ou colombage) : rue Saubotte et rue Lafont

La place de la République, place centrale à arcades typique d'une bastide, est le lieu central de la vie locale (commerces, restaurants, marché, mairie, église à proximité, poste...), et fait l'objet d'une protection en tant que site inscrit.



Un bâti qui devient plus prestigieux, plus dense et plus fonctionnel (arcades) au niveau de la place de la République

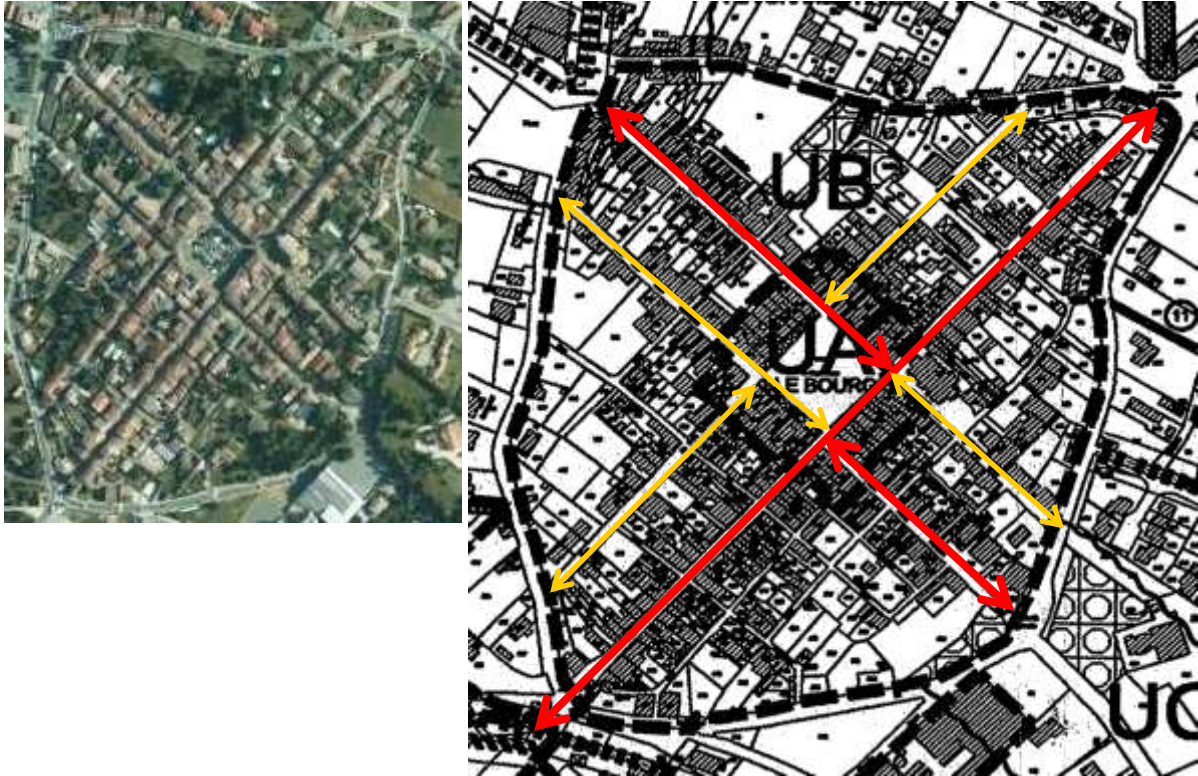
La limite bâtie de la bastide apparaît très clairement du fait de l'ancienne douve transformée aujourd'hui en boulevard de « ceinture ». En certains points, le rempart est d'ailleurs encore bien visible.



Rempart au niveau du boulevard du 11 novembre (partie sud)

b. Typologie urbaine, richesses architecturales et paysagères de la bastide

Outre les voies principales, la bastide est marquée par une organisation orthogonale et hiérarchisée des voies. Une structure que l'on peut qualifier de primaire, relie les 4 portes à la place centrale. Cette trame est doublée de voies parallèles de même emprise, et d'importance équivalente pour la circulation intra – remparts. Ces voies ont pris ce statut, suite à des percements des remparts.



Organisation de la bastide selon 2 axes nord – ouest - sud – est, et nord – est – sud-ouest

Au-delà de cette structure primaire, une structure secondaire permet la desserte du reste de la bastide à l'intérieur des remparts. Ces voies, d'une largeur légèrement inférieure aux voies principales, accueillent une urbanisation moins dense, avec des façades interrompues par des jardins ou des parcelles cultivées.



Rue Laffont (voie primaire de la bastide menant à une porte), et rue Cassin (structure secondaire depuis les voies primaires)



Patrimoine paysager à l'intérieur de la bastide : présence du végétal, de murets séparant les jardins privés...



Îlot agricole dans la bastide (entre la rue des 3 Bourdons, et la rue de la Tour)

En outre, la bastide apparaît comme un ensemble dense en son centre et à proximité des voies structurantes, mais se dilue à proximité des remparts. Historiquement la pression immobilière a été moins forte sur ces franges et cela perdure aujourd'hui avec le développement de l'urbanisation à l'extérieur de la bastide.

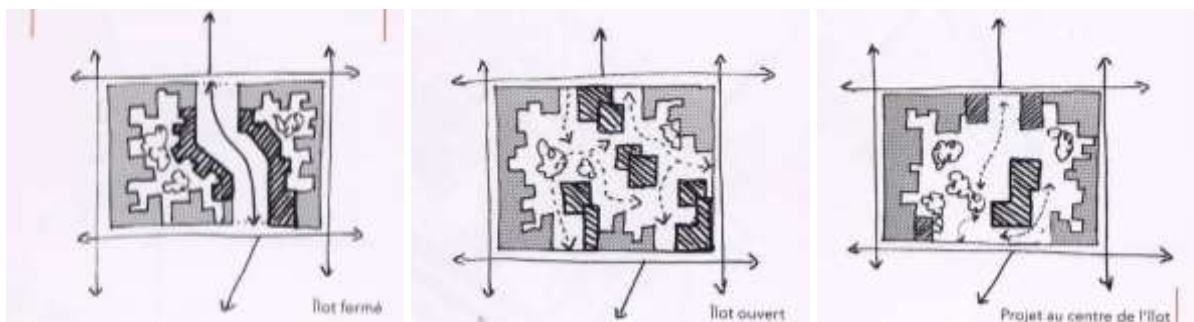


« Dilution » de la densité bâtie de la bastide depuis la place de la République, vers la périphérie des remparts

L'ensemble de la bastide étant classé à l'actuel POS en secteur UB (à l'exception de la place de la République et de certains Espaces Boisés Classés), quel est le projet de gestion pour les îlots agricoles ou jardinés périphériques (proches des remparts) de la bastide ?

Dans le cas où une solution de développement bâti est retenue, elle devra se faire en imaginant des orientations d'aménagement à l'échelle de l'îlot (plusieurs parcelles) et tenant en compte :

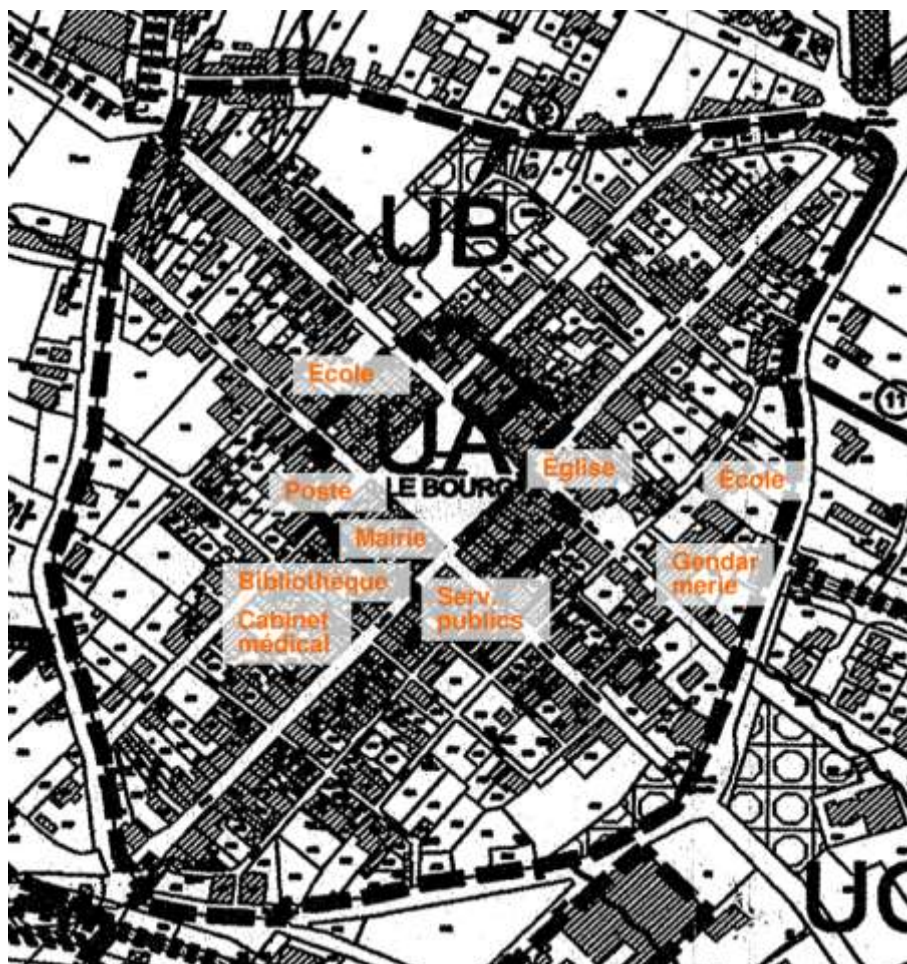
- des accès,
- de la trame d'espaces publics souhaités,
- de l'intégration à la trame bâtie et aux typologies existantes.



Différents modes de développement en cœur d'îlot : par création d'une voie, par porosité, ou par projet en centre d'îlot

- Le bâti public

Les bâtiments publics ont été intégrés dans du bâti ancien (comme la mairie, la poste ou l'école) mais certains de ces services se sont développés dans les années 60-70 (école, gendarmerie...). La majorité des équipements publics sont implantés sur, ou à proximité, de la place centrale, mais aussi dans le quart nord – ouest. Les commerces, quant à eux, sont regroupés sur la place centrale.



Repérage des principaux bâtiments publics au sein de la bastide

- Le bâti privé

Les bâtiments privés se sont historiquement implantés selon deux logiques : la mitoyenneté et l'alignement sur rue. Une visite dans la bastide montre différents exemples d'adaptation du bâti (et de clôture) à la forme de la parcelle :

- un bâti ancien situé en pointe de parcelle ;
- une clôture qui prend en compte à la fois la spécificité de la parcelle et sa mise en valeur depuis l'espace public ;

- des habitations ancienne et contemporaine reprenant une implantation particulière de beaucoup de bâtiments anciens de la bastide.



Un bâti implanté à l'alignement, ou en retrait pour les constructions contemporaines...



... et tentative contemporaine d'accorder un pavillon à la logique de la bastide

- Arbres

Deux espaces verts sont aujourd'hui classés en espaces boisés classés (EBC) au sein de la bastide. Il s'agit dans le présent PLU de déterminer si ces espaces sont reconduits ou étendus, et si certains végétaux de l'espace privé (grands conifères, feuillus remarquables...) participent de la qualité de l'espace commun.



Magnolia et cèdre de part et d'autre de la rue Saint Romain, grands feuillus rue Cassin (au nord)

c. Evolution et développement bâti contemporain : la relation bastide-faubourgs

Le développement de Sauveterre s'est affranchi de ses limites historiques avec l'implantation de la gare et de ses entrepôts, puis de la coopérative. Les développements bâtis ont suivi dans une époque plus récente, avec diverses opérations de logements sociaux jalonnant les faubourgs de Sauveterre de Guyenne.



Vues anciennes de la rue principale et de la gare

Aujourd'hui, le développement urbain de la ville tend à s'étirer vers l'est et vers Saint Romain de Vignague, le ruisseau constituant, malgré tout, une coupure naturelle bien marquée.



La bastide et ses extensions

Ce développement se caractérise, d'une part, par des équipements :

- de services (caserne des pompiers, salle polyvalente, maison de retraite, maison des services publics...),
- éducatifs (collège),
- sportifs (stade et terrains de tennis) au nord, salle de sports, stade et terrains de tennis à l'est,
- commerciaux (supermarché existant, et en projet, au niveau de l'entrée nord, magasin de matériaux à l'entrée ouest, coopérative et commerce de vins à l'est, entrepôts au sud),
- de la petite zone d'activité à l'est des boulevards.



Les grands éléments présents autour de la bastide : la cave coopérative, l'entrée sud, et la caserne des pompiers.

Ce développement se caractérise, d'autre part, par des constructions d'habitations de type pavillonnaire sous différentes formes :

- des lotissements de maisons d'habitation en R+1 (souvent des logements sociaux en accession ou en location), pavillons d'habitations en semi-continu, construits il y a 15 à 20 ans, dont l'implantation et l'organisation restent en totale incohérence avec l'organisation hiérarchique du bourg, le relief et l'environnement marqué par son caractère rural. Citons les opérations du hameau Saint Léger, du hameau des Vignes, la résidence du château d'eau, la RPA de Pringis... ;
- des constructions d'habitations discontinues et en retrait par rapport aux voies d'accès, de type pavillonnaire, en rez-de-chaussée, se développant de manière linéaire le long des voies. Constructions récentes sans intégration au bâti ancien existant situé le long de la voie (boulevards des anciens d'AFN, Bonard, RD 670 entrée sud – est, rue de la Vignague, rue des Martyrs de la Résistance...).

Cet habitat pavillonnaire se décline sous deux formes :

- des opérations individuelles juxtaposées les unes à côté des autres le long des voies ;
- des opérations groupées de type lotissement, se terminant en cul de sac, avec peu de connexions d'une opération à l'autre, quand ces opérations ne sont pas réalisées de manière isolée, en contact direct avec le terroir agricole.



Comparaison des typologies bâties, très hétérogènes entre la bastide et les opérations bâties de faubourgs : orientation similaire des bâtiments avec une façade urbaine rythmée et atypique dans la bastide ; opérations de logements sociaux créés sous la forme d'un bâti de type bourg (groupé) ou sous la forme d'un lotissement pavillonnaire (semi – mitoyen)



Un objectif du PLU : rationaliser les réseaux, et desservir les cœurs d'îlots : secteur de Bonard

Les différentes lois d'urbanisme introduisent la notion de densité. En comparant les différents types d'urbanisation, et les différentes typologies, on peut se rendre compte que la densité est une notion relative à ne pas confondre avec une typologie architecturale.



Densité de la bastide



Opération de logements face à la gendarmerie et opération Clairienne

Enfin, une analyse du POS actuel montre un certain nombre de secteurs à urbaniser (NA et 2NA) représentant des surfaces importantes, en plus des zones UA, UB et UC.



POS actuel : un certain nombre de secteurs à urbaniser (NA et 2NA) représentant des surfaces importantes, en plus des zones UA, UB et UC

La relation faubourgs – territoire agricole et rural
(cf. chapitre paysage : les lisières)

3- LA ZONE D'ACTIVITES

La commune de Sauveterre de Guyenne profite actuellement de la zone d'activités (zones industrielle) de Gabachot. Celle-ci n'est, à ce jour, par remplie, et une partie de la zone est en friche, malgré l'accueil et le développement d'une entreprise importante. En terme environnemental, un secteur en partie centrale de la zone UY, est occupé par des bosquets de peupliers et saules, et pourrait constituer un bassin d'étalement naturel, à l'intérieur de la zone.

Un projet d'extension de la zone d'activité, à l'échelle de la communauté de communes, est actuellement à l'étude, au lieu-dit Lafon de Médoc, le long de la RD 671, donc relativement proche de l'actuelle zone industrielle.



Vue de la zone de Gabachot depuis la RD 671

4- LES HAMEAUX ET LIEUX-DITS

Le nombre important de secteurs urbanisés identifiés à l'échelle du territoire communal, avec la plupart du temps une certaine densité du bâti, conduit à s'interroger sur la définition exacte que l'on donne aux termes de « hameau » et « lieu-dit ». Cette démarche doit permettre d'identifier clairement à quelle catégorie appartiennent les différents secteurs à vocation d'habitat et/ou d'activité agricole.

a. Evolution et développement bâti contemporain : la relation bastide-faubourgs

- Le village

« Un village est, à la campagne ou à la montagne, un ensemble d'habitations, de bâtiments à usages divers, de fermes..., de proportion modérée, généralement quelques dizaines de bâtiments (Définition : Encyclopédie scientifique en ligne). Le terme de « village » dérive de l'ancien français ville issu du latin *villa (rustica)* au sens de « domaine rural ». Il est attesté sous la forme latinisée *villagium* « groupe d'habitations rurales » dès le XI^e siècle, mais rare avant le XIII^e siècle et uniquement d'un emploi savant. Il permet de faire la distinction avec « ville » mot qui pouvait avoir soit le sens de « domaine rural », soit celui de « village », avant de prendre celui qu'on lui connaît aujourd'hui. »

Concernant le territoire de Sauveterre de Guyenne, les villages, qui sont les anciennes paroisses, sont au nombre de trois :

- Le Puch au nord (zonage UC),
- Saint Léger de Vignague à l'est (zonage NB),
- Saint Romain de Vignague au sud (zonage UC).

- Le hameau

« Un **hameau** est en milieu rural un petit groupe d'habitations isolé, à l'écart d'un village auquel il est rattaché administrativement » (Définition : Encyclopédie scientifique en ligne). Le terme « hameau » est le diminutif de *ham*, « petit village » en ancien français. Ce terme est d'origine germanique. Il se rattache à l'allemand *Heim*. On trouve dans la toponymie les formes Ham, Hamel, Hamelet, et Heim (notamment en Alsace).

C'est surtout à partir du XVIII^e siècle que se sont développés les hameaux marqués par un caractère bâti ancien à vocation d'habitat et d'activités agricoles.

- Le lieu-dit

Le « lieu-dit », ou « *lieudit* », est un endroit de faible étendue, dont le toponyme (nom) vient souvent d'une anecdote concernant ce lieu.

Il prend le nom :

- d'un de ses anciens habitants ou visiteur, comme « *Grimaud* » (S.O), « *Ferrand* » (E),
- d'une particularité de sa géographie, comme « *Bellevue* » (S.E), « *Ventouse* » (S.E), « *Le Petit Bois* » (au Nord du Bourg),
- de son histoire locale, comme « *Satanas* » (N.E.),
- d'un ancien groupement d'habitations et/ou d'activités agricoles, ou d'un lieu de culte, comme « *Les Gays* » (O),
- ou, enfin, de sa destination, comme « *le Moulin des Anes* » (N.).

- Définitions administratives et illustrations

La particularité du lieu-dit est qu'il n'est pas forcément habité, au contraire du hameau. Cependant, un lieu-dit peut également être composé d'une ferme et de quelques bâtiments agricoles annexes, ou encore, de quelques bâtiments souvent anciens et mixtes (agricoles et habitat).

Il existe cependant une autre définition qui permet de distinguer naturellement le hameau de ces îlots d'habitats anciens ou récents, des groupements mixtes (habitations anciennes / bâtiments agricoles) et des fermes à vocation agricole.

En effet, l'administration dans un objectif d'éviter toute confusion donne la définition suivante:

« Le hameau est constitué de cinq constructions d'habitation minimum dans un rayon de 100mètres ou de trois constructions d'habitation et deux exploitations agricoles dans un rayon de 100mètres » (Services instructeurs - Direction Départementale de l'Équipement).

Cette définition nous amène ainsi à distinguer, en plus des 3 villages, **17 hameaux** (du nord au sud). Il s'agit de :

- **les Gays** à l'ouest,
- **le Barail** au nord-ouest sur la RD 670 (zonage NB),
- **Foncrose, Mont Saint Fort** au nord,
- **Beaulieu, Lyon** sur la RD 672 au nord-Est,
- **Gasquerie et Cabousset** (zone NB) à l'ouest de **Saint Léger de la Vignague**,
- **la Nusquette - Bardeau** (zone NC) à l'est de **Saint Léger de la Vignague**,

- **Roussillon** et **Garrineau** dans la vallée de la Fontasse, au nord de la bastide (zonage NC – agricole, alors que ces hameaux anciens sont bien développés et paraissent résidentiels),
- **Candale** à l'est de la bastide (zone NB),
- **Balette - les 3 Moulins** au sud de la bastide (actuellement zonage NB et 2NA),
- **Bouey** et **Perricon** en relation avec le village de **Saint Romain de Vignague** au sud (zonage UC),
- **Léotin** au sud,
- **Pouleau** à l'ouest.

Les autres regroupement d'habitations peuvent donc être considérés comme des lieux-dits (ex : Piquereau au nord, Decamp - Meyraud en direction de Saint Léger, Montuan au sud de Saint Romain, Levraut au sud...).

- Les châteaux

La commune compte 4 châteaux remarquables disséminés sur le territoire (Cf. chapitre patrimoine architectural).

- Les exploitations agricoles

Une **exploitation agricole**, dans le domaine de l'économie agricole, est une entreprise, ou partie d'une entreprise, constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de production propres.

Les exploitations agricoles sont réparties sur l'ensemble de la commune, sous forme de « fermes » très anciennes qui rythment le paysage agricole sur l'ensemble du territoire. Elles sont souvent marquées par des corps de bâtiments en pierre situés en crête.

Certaines exploitations sont organisées sous forme d'enceintes plus ou moins impénétrables alors que d'autres se sont développées sur un axe principal, s'imposant dans le paysage pittoresque. Des hangars constitués de structure métallique et couverture en tôle ont fait leur apparition en juxtaposition au bâti ancien, même si, fort heureusement, leur développement reste limité.



Fermes anciennes dominant les terres agricoles préservées d'extension disgracieuse.

Le développement des activités agricoles a entraîné l'aménagement d'extensions qui restent malheureusement peu intégrées aux paysages agricoles. Les structures métalliques imposantes et souvent implantées dans un souci unique de fonctionnalité, masquent les corps de bâtiments anciens et participent à un appauvrissement considérable des traitements paysagers sur le territoire.

L'objectif du PLU est de définir quelles propriétés ont un lien avec l'activité agricole et lesquelles sont dédiées à l'habitat, afin de définir si ces constructions doivent être classées en zone agricole, si les bâtiments sont « liés et nécessaires » à l'activité agricole ou si ce bâti a plutôt une vocation résidentielle ou d'habitation, auquel cas, le classement adapté est la zone naturelle.

b. Typologie des principaux hameaux

Selon la définition administrative précisée auparavant, nous avons défini 17 hameaux principaux répartis sur la commune de Sauveterre de Guyenne :

- **les Gays** à l'ouest,
- **le Barail** au nord-ouest sur la RD 670 (zonage NB),

- **Foncrose, Mont Saint Fort** au nord,
- **Beaulieu, Lyon** sur la RD 672 au nord-Est,
- **Gasquerie et Cabousset** (zone NB) à l'ouest de **Saint Léger de la Vignague**,
- **la Nusquette - Bardeau** (zone NC) à l'est de **Saint Léger de la Vignague**,
- **Roussillon et Garrineau** dans la vallée de la Fontasse, au nord de la bastide (zonage NC – agricole, alors que ces hameaux anciens sont bien développés et paraissent résidentiels),
- **Candale** à l'est de la bastide (zone NB),
- **Balette - les 3 Moulins** au sud de la bastide (actuellement zonage NB et 2NA),
- **Bouey et Perricon** en relation avec le village de **Saint Romain de Vignague** au sud (zonage UC),
- **Léotin** au sud,
- **Pouleau** à l'ouest.

Ces hameaux peuvent être répertoriés en deux grandes catégories. En effet, le développement bâti ancien s'est organisé sous forme de « village rue » le long d'une voie d'accès, mais aussi autour d'un axe ou bien d'un point central bâti.

- Les villages et hameaux-rues

Citons d'abord le village de Saint Léger de Vignague, véritable village rue « hors du temps », connecté à la Vignague. En effet, ce hameau a peu connu de développement de pavillons, ceux-ci s'étant plutôt implantés à l'extérieur. Ce hameau est marqué par son caractère agricole même si certains bâtiments anciens réhabilités constituent aujourd'hui des lieux habitations principaux. Le bâti ancien semble occupé, et réhabilité dans certains cas. Quelques dents creuses subsistent à l'intérieur de ce hameau qui est limité à l'est par une exploitation agricole.



Vue de la rue de Saint Léger avec la ripisylve de la Vignague constituant une limite naturelle.

Ce hameau est connecté à deux autres lieux-dits (**Cabousset** à l'ouest et l'ensemble de **la Nusquette - Bardeau** à l'est), bien qu'il soit séparé d'eux par la vallée humide et les ripisylves de la Vignague et de son affluent oriental. Les divers zonages **Cabousset** (zone NB) et **la Nusquette - Bardeau** (zone NC, agricole) ne contribuent pas à la lecture claire du hameau, qui devrait se limiter à la partie historique bâtie entre les 2 cours d'eau.

- Les espaces bâtis autour d'un point central

Il s'agit des villages où la structure urbaine ancienne n'est pas assez affirmée, le long d'une voie, et s'est constituée à un carrefour.

Le Puch

Le village du Puch se présente comme un ensemble bâti autour d'un carrefour, où sont implantés l'église et son cimetière. La voie principale, l'ancien tracé de la RD 670 croise une voie secondaire menant à la propriété de Boudeau, château du Puch). Le bâti ancien, associe bâtiments agricoles (chais, stabulation, habitat) et équipements (maison de retraite, pépinière, centre d'accueil et de formation). L'ensemble, en voie de réhabilitation, apparaît comme un lieu habité et de qualité, même si certains bâtiments, dont il s'agira d'autoriser les mutations, restent encore inoccupés ou en mauvais état.



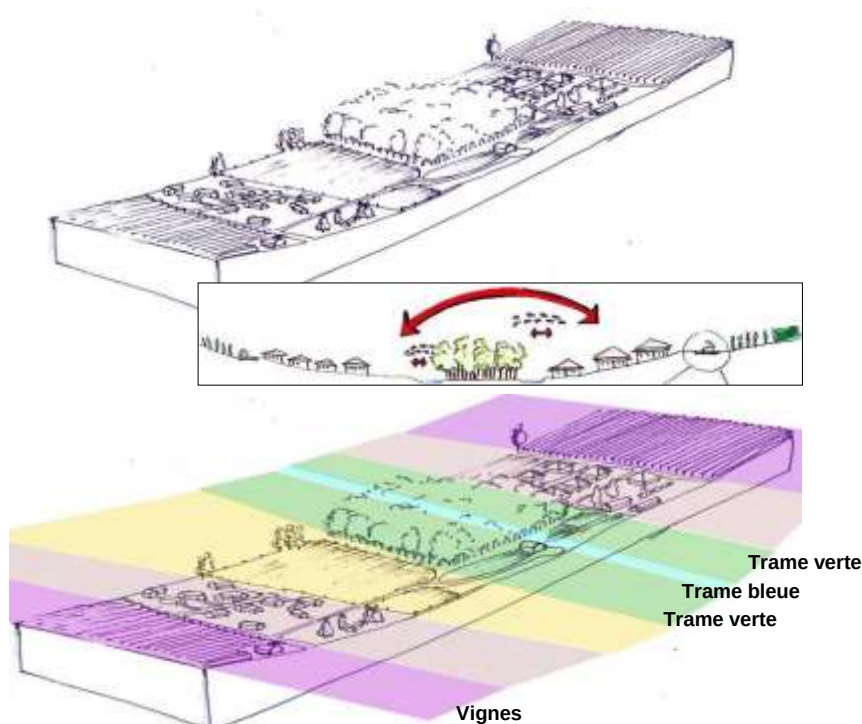
Vues du Puch

Saint Romain de Vignague

Il s'agit ici d'un village « disloqué » traversé par la RD 670, le point focal est, bien sûr, l'ensemble église, cimetière, château, dominant la Vignague à l'ouest. Le bâti ancien est très peu dense, seulement quelques maisons face à l'église. Il s'est complété au fur et à mesure des années par des activités (garage automobile) et des constructions pavillonnaires récentes en direction de Perricon à l'est. Ces opérations se sont réalisées dans un premier temps de manière linéaire le long des voies, puis sous forme d'opérations groupées de lotissement.

Le développement urbain du secteur de Saint Romain de Vignague – Perricon – Bouey est intéressant à analyser pour plusieurs raisons, car il recèle un certain nombre de dysfonctionnements de l'urbanisme rural :

- **hétérogénéité des formes architecturales et urbaines** (pavillonnaire linéaire, pavillonnaire ne lotissement sans connexion entre les opérations et avec peu de traitement de l'espace public, semi – collectif...) ;
- **saturation des voies de desserte périphériques** (voies rurales supportant un trafic résidentiel) ;
- **peu de réflexion sur l'espace public rural alors que l'environnement local possède des qualités** (ruisseau central, boisements....) ;
- **peu de prise en compte du caractère particulier des lieux** (vallées, humide, boisement....) ;
- **pas de réflexion sur les transitions éventuelles avec l'espace viticole** (zone tampon plantée, « glacis » végétal.....).



Extrait nord- sud du secteur de Saint Romain de la Vignague - Bouey et des différentes opérations urbaines présentes

- Les espaces bâtis autour d'un axe central

Il s'agit de la majorité des hameaux de la commune où un développement ancien ou récent s'est produit. Concernant les hameaux anciens citons, les **Gays** à l'ouest, **Foncrose**, **Mont Saint Fort** au nord, **Candale** à l'est de la bastide (zone NB), **Beaulieu** au nord-est, où le bâti agricole et résidentiel s'est implanté de manière aléatoire par rapport à la voie sans logique de continuité, d'alignement ou de mitoyenneté, créant par là-même une certaine richesse spatiale. Les matériaux (tuile, pierre) et les formes (R+1, chais, fermeture des bâtiments au nord, ouverture au sud, murets...) étant uniforme, l'impression n'est pas négative.

Les développements récents ou contemporains concernent **le Barail** au nord – ouest sur la RD 670 (zonage NB), **la Nusquette - Bardeau** (zone NC) dans le prolongement est de **Saint Léger de Vignague**, **Lyon** sur la RD 672 au Nord- Est.

Le secteur de **Balette – les 3 Moulins**, au sud de la bastide, rentre dans cette typologie, mais le zonage NB et 2NA en épaisseur de ce secteur et la proximité de la bastide, laisse plutôt penser à un quartier périphérique en devenir.

- Les espaces bâtis anciens dense, construits autour d'un noyau

Il s'agit des hameaux agricoles abritant des métayers, qui ont aujourd'hui muté vers des hameaux mixtes : agricoles et résidentiels. C'est le cas de **Léotin** au sud, **Pouleau** à l'ouest, **Gasquerie** à l'ouest de **Saint Léger de Vignague**, **Roussillon** et **Garrineau** dans la vallée de la Fontasse, au nord de la bastide. Dans le cas de ces deux derniers hameaux, le zonage actuel du POS est NC (agricole), alors que ces hameaux anciens sont bien développés et paraissent résidentiels. Un problème d'assainissement individuel se pose car il y a peu de terrains autour des constructions pour le réaliser. La nécessité d'un emplacement réservé dans la vallée de la Fontasse se fait sentir pour créer une station d'épuration « naturelle » par roseaux.

c. Le développement du bâti dans le milieu rural

L'ensemble du territoire connaît un phénomène de mitage considérable notamment lié à l'activité agricole. Il existe finalement très peu d'espaces préservés des activités humaines sur la commune, malgré un relief parfois difficile. Les 17 hameaux que nous avons définis sont ainsi complétés par des groupements d'habitats sous forme de petits îlots et constitués de bâtiments souvent très anciens, réhabilités au profit de l'habitat.

D'une manière générale, les extensions bâties, à travers les hameaux et groupements d'habitats, se sont essentiellement développées vers les années 60-70. Il existe ainsi très peu de constructions récentes en dehors des abords de la bastide et du village de Saint Romain de Vignague.

Il existe plusieurs explications au nombre très important de réhabilitations que nous avons constaté sur l'ensemble du territoire. En effet, dans de nombreuses zones rurales, les successions ont donné lieu à des partages à l'occasion desquels l'un des héritiers conserve l'exploitation agricole (qui ne serait plus viable si elle était divisée) tandis que les autres reçoivent, « à titre de soulte », un ou des bâtiments d'habitation et terrains constructibles. Ainsi on retrouve des constructions d'habitation datant des années 60 qui, certainement, ont été construites suite à ce type de successions.

L'autre explication est liée à la présence sur le territoire de « néo-ruraux » venus s'installer à proximité du bourg, de ses équipements, tout en profitant du cadre végétal environnant. Cette présence de plus en plus forte entraîne inévitablement des conflits d'usage entre activités agricoles et habitats diffus, conflits que l'on supposerait nombreux au vu de la multitude de bâtiments de fermes et petits groupements d'habitations à proximité, répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.



Vue des propriétés de la Cousse, au sud-ouest de la commune, et de Levraut au sud

En ce qui concerne l'urbanisation, la prise en compte de la densité et de la vocation, en terme d'activité (agricole, habitat,...), des différents secteurs urbanisés doivent être un préalable aux choix d'orientation de développement.

D'autre part, compte tenu de la qualité des zones urbanisées, l'impact de nouvelles constructions sur les paysages doit aussi être bien mesuré, que ce soit au niveau de la bastide et de ses extensions (lisière urbain – agricole) ou de certains villages comme l'ensemble pavillonnaire de Saint Romain de Vignague.

Les enjeux dans ces secteurs sont à mettre en relation avec la présence de séquences bâties ou bâtiments anciens ayant de véritables qualités architecturales. De ce fait, il serait impératif que la préservation de ces particularités et de ces typicités soit prise en compte dans les travaux de réhabilitation à venir, ou la réalisation de constructions futures.

Ainsi, il convient de limiter au maximum le mitage de l'urbanisation contemporaine à l'échelle du territoire, et qu'une réelle importance soit donnée à la typologie et à la qualité des constructions nouvelles devant s'implanter. La bonne intégration des nouvelles habitations est primordiale.

De même, afin de densifier et d'harmoniser le développement de la bastide dans le temps, le but doit être aujourd'hui de renforcer son poids à l'échelle du territoire, communal et intercommunal, et de limiter les extensions de secteurs périphériques comme Saint Romain de Vignague.

5- LE RESEAU VIAIRE

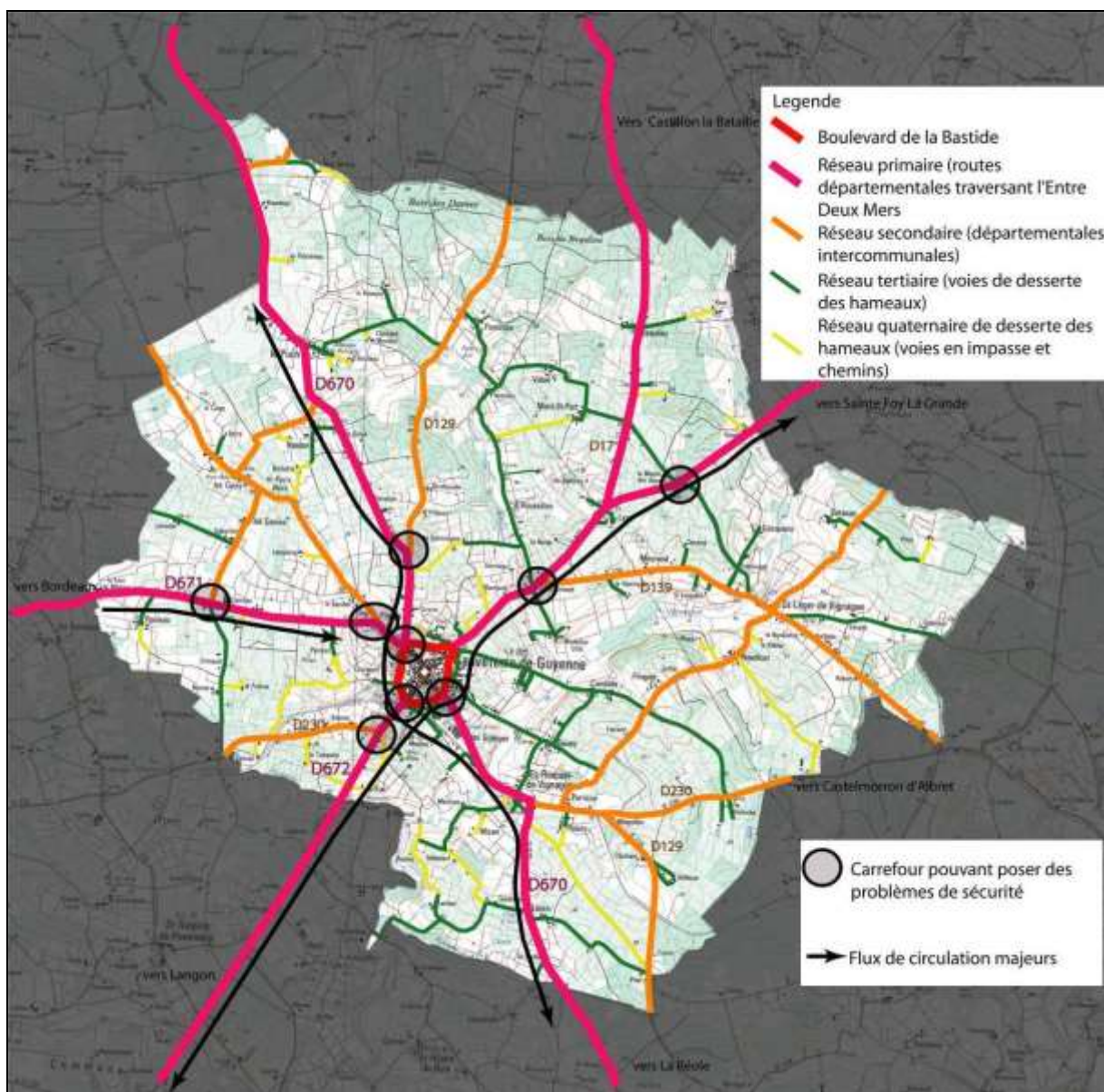
Les questions de trames viaires, et de sécurité routière qui y sont liées, doivent s'aborder selon différents thèmes.

- Méthode de diagnostic :
 - hiérarchie des voies (structurantes, alternatives, apaisée...),
 - schéma de circulation cyclable,
 - visibilité et sécurité des carrefours,
 - arrêts de bus,
 - partage de l'espace public,
 - traitement des entrées d'agglomération.
- Impact des nouvelles zones :
 - accès regroupés et développement linéaire à éviter,
 - incidences des nouveaux secteurs sur la circulation...
- Objectifs à atteindre dans le PLU et dans les aménagements futurs de la commune :

- favoriser les déplacements doux et les alternatives à la voiture,
- favoriser le développement des transports collectifs,
- partager les voies,
- réduire les nuisances,
- favoriser la sécurité routière (réduire les causes d'insécurité routière, apporter des améliorations, regrouper les accès aux futures zones d'habitats et les regrouper).

La commune de Sauveterre de Guyenne comprend une structure viaire concentrique, où 5 voies principales convergent vers la Bastide, à savoir :

- la RD671, reliant le bourg au cœur de l'Entre Deux Mers, Créon et, au-delà, Bordeaux. Un axe qui est devenu au fil des années, l'axe majeur de desserte communale ;
- la RD670, de direction générale nord-ouest à sud-est. La RD670 a été historiquement un axe de transit important reliant Libourne au nord et la Réole au sud ;
- la RD672, qui relie Saint Foy la Grande au nord-est, à Langon au sud et coupe la commune du sud-ouest au nord-est, en traversant aussi le hameau de Pont d'Armand ;
- la RD17. Faisant une fourche avec la RD 672, elle relie Castillon La Bataille vers le nord ;
- le « boulevard de ceinture », qui a une place à part et centrale dans la desserte locale, puisqu'il réunit les 5 voies majeures et articule le grand paysage à la bastide.



Repérage de la trame viaire principale sur le territoire communal

Il est à noter que la route Départementale 670 est, selon l'article L.111.1.4 du *Code de l'Urbanisme*, concernée par l'amendement Dupont, à savoir la mise en place d'une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie. Seule une étude paysagère, architecturale est urbaine prouvant le peu d'impacts des aménagements et constructions futures proposées permettra de déroger à cette règle.

La RD 670, est classée en catégorie 3 du classement sonore des voies interurbaines de Gironde, c'est-à-dire de prescriptions d'isolement acoustique, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont affectés par le bruit. (Cf. chapitres nuisances sonores et équipements)



Vue de la RD 671 au niveau de la zone d'activité, et de la RD 672 en sortie du bourg : des voies larges et encourageant la vitesse.

Le boulevard de ceinture peut être considéré comme un nœud de circulation à l'échelle départementale. Il pose aujourd'hui un problème de fluidité du trafic et de sécurisation du boulevard de ceinture de la bastide. Celui-ci étant en sens unique, du fait du peu de largeur de façade à façade, certains problèmes d'encombrement se posent dans le tronçon nord entre les RD 670 et 672.



Vue du boulevard de la bastide, accroche de la RD 671 et de la RD 670 à l'ouest, de la RD 672 à l'est : les 3 carrefours accueillant le plus grand trafic

Au réseau primaire des 5 voies majeures, vient se greffer un réseau secondaire de voies départementales ou communales, ayant une importance moindre, mais permettant de desservir plusieurs hameaux ou une commune voisine : il s'agit du réseau raidisseur, ou trame secondaire,

composé de la RD 139 vers l'est, de la RD 129 vers le nord, de la RD 230 vers Castelmorron d'Albret, de la RD 129 vers le sud, de la RD 230 vers l'ouest et de la RD vers le nord-ouest. Cette trame est à nouveau concentrique et dessert l'ensemble du territoire communal.

Toujours aussi développé, le réseau tertiaire est celui qui dessert spécifiquement des hameaux à partir des trames précédentes et sert de support à l'urbanisation, notamment à Saint Romain de Vignague, Bouey... Le réseau tertiaire forme quant à lui une voie bouclant les départementales concentriques et reliant, par exemple, le Puch au nord à Saint Léger de Vignague.

Le réseau quaternaire, enfin, est le réseau de desserte des fermes ou de chemins et de liaisons agricoles non goudronnées. Parfois en cul de sac, il dessert les hameaux excentrés et les fermes isolées (le Pastureau, Finet, Boudeau au nord, Pitot, Maçon à l'est, Rousset, Mizan au sud, la Fraisse, l'Amelette à l'ouest...).

Ce réseau développé se croise en de nombreux carrefours qui ont la particularité d'être situés en « rase campagne », avec peu d'obstacles bâtis ou arborés à proximité. D'autres carrefours sont plus accidentogènes, notamment à proximité de la Bastide, et ont dicté divers projets :

- déviation au nord du boulevard de la bastide, entre les RD 670 et 672 (carrefour nord – est des boulevards), permettant aussi une nouvelle desserte du collège ;
- aménagements de sécurité sur la RD 670 au niveau du futur pôle commercial au nord du bourg.



RD 670 au niveau de la future entrée commerciale du bourg, un effet de seuil se rajoutant au problème d'entrée de ville

Autres sites problématiques pour la sécurité routière et projets à prévoir :

- carrefour à sécuriser sur la RD 672, au Moulin des Anes,
- carrefour de la RD 129 ave la RD 670,
- carrefour de la RD 139 ave la RD 672,
- traversée de Saint Romain de Vignague,
- voie menant de Saint Romain de Vignague à Bouey, Maye-Vieil.

Concernant la question de la trame viaire, la commune de Sauveterre de Guyenne est très bien desservie, par des voies menant aux villes stratégiques autour de l'Entre Deux Mers. Situées au croisement de plusieurs axes, la position de Sauveterre de Guyenne est stratégiques, bien qu'éloignée des grandes aires urbaines.

Ce nœud de circulation à l'échelle départementale, pose aujourd'hui un problème de fluidité du trafic et de sécurisation du boulevard de ceinture de la bastide.

La commune est ensuite très bien desservie en réseaux locaux, permettant de rejoindre de nombreux points de la commune sans passer par le centre.

Dans certains secteurs (Saint Romain de Vignague notamment), des voies du réseau tertiaire (donc avec un faible calibrage) accueillent une urbanisation relativement importante et parfois trop développée pour ces routes.

E- LES NUISANCES ET LES RISQUES A CONSIDERER

1- LA POLLUTION DE L'AIR

a. Définition de la pollution de l'air

Dans sa déclaration de mars 1968, le Conseil de l'Europe considère que : « Il y a pollution de l'air lorsque la présence d'une substance étrangère ou une variation importante de la proportion de ses constituants est susceptible de provoquer un effet nuisible, compte tenu des connaissances scientifiques du moment, ou de créer une gêne. »

La Loi sur l'air et sur l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996, précise dans la législation française que : « Constitue une pollution atmosphérique l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. »

Concernant ces définitions, l'association agréée AIRAQ insiste sur les points suivants :

- la notion de polluant dépend des connaissances scientifiques du moment, elle est donc susceptible d'évoluer ;
- la pollution ne concerne pas seulement les composés chimiques nocifs, mais recouvre également les atteintes aux sens humains tels que dégagements d'odeurs, atteintes à la visibilité, etc. ;
- la pollution atmosphérique provient d'une modification de la composition chimique de l'air due à un apport de substances étrangères ou à une variation importante des proportions de ses composantes naturelles. Cette pollution résulte d'activités humaines ou naturelles (mais seule la pollution d'origine humaine est prise en compte dans la LAURE).

b. Analyse de la pollution de l'air

Des associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA) sont chargées de mesurer et d'étudier la pollution atmosphérique au niveau de l'air ambiant. Ce sont des organismes agréés par le ministère en charge de l'écologie pour communiquer officiellement leurs résultats.

L'AASQA chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine est l'association AIRAQ. À l'aide de son réseau de mesure, elle enregistre l'évolution de différentes sources de pollution dont les principales sont : le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, les particules en suspension, l'ozone, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatiles (notamment le benzène), les métaux toxiques (notamment le plomb) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques.

c. Bilan de la pollution de l'air

Globalement, la qualité de l'air est bonne sur l'ensemble de la Gironde, à l'exception de l'agglomération bordelaise, où les valeurs des oxydes d'azote atteignent les valeurs limites (données AIRAQ 2009). Il existe cependant des phénomènes aggravants, en particulier la brise de mer et la brise de terre. Ce phénomène, généré par le contraste thermique existant entre la terre et la mer, a lieu surtout l'été et il est particulièrement favorable à la formation de l'ozone. À Sauveterre, la brise de mer peut également reporter des polluants émis sur l'agglomération bordelaise.

Aucune donnée n'est disponible sur les métaux lourds dans l'air et l'effet de leurs retombées sur la qualité de l'eau.

d. L'air : Atouts/opportunités, Contraintes/menaces

Atouts/Opportunités	Contraintes/Menaces
Brises diurnes et nocturnes qui participent à l'évacuation des polluants Peu d'installations classées générant des particules fines Vents orientés vers l'Ouest/Nord-ouest, ventilant le territoire	Pics de pollution dus à la chaleur

2- LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

Les risques industriels peuvent se caractériser par :

- l'incendie,
- l'explosion,
- les effets induits par la dispersion de substances toxiques,
- la pollution des écosystèmes.

Une réglementation stricte et des contrôles réguliers sont appliqués sur les établissements pouvant présenter de tels risques.

Il est distingué :

- les installations classées soumises à **déclaration**
- les installations classées soumises à **enregistrement**
- les installations classées soumises à **autorisation**.

a. Les établissements présentant un risque industriel, avec servitudes d'utilité publique ou non, en activité

Le service de prévention des risques de Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Aquitaine, anciennement DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) Aquitaine, ainsi que la Préfecture de la Gironde, informent que la commune de Sauveterre est concernée par trois installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation :

- S.A. la Guyennoise (installation de préparation et de conditionnement de vin ;
- Cave coopérative vinicole de Sauveterre de Guyenne (activités de collecte de raisin, de production et de vente de vin) ;
- société Total - infrastructures Gaz de France (TIGF) (station de compression de gaz naturel).

Dans le dernier cas, l'étude de dangers fait apparaître que l'exploitant a prévu de mettre en place des moyens afin de prévenir les risques et de limiter les conséquences d'une fuite de gaz (vannes de sectionnement, détection gaz,...). Il subsiste néanmoins un phénomène dangereux pouvant conduire à des zones d'effets thermiques à l'extérieur du site, à savoir la « rupture de canalisation en tête de filtre ». Ce scénario, en classe de probabilité E (« extrêmement peu probable ») génère des zones d'effets correspondant :

- aux premiers effets létaux significatifs, qui sortent des limites de propriété de 17 m à l'ouest du site pour s'étendre sur la voie départementale n°129 ;
- aux premiers effets létaux, qui sortent des limites de propriété de 17 m à l'ouest du site pour s'étendre sur la voie départementale n°129, le chemin rural n°24 et des terrains agricoles ou inoccupés ;

- aux premiers effets irréversibles, qui sortent des limites de propriété de 133 m, pour s'étendre sur la voie départementale n°129, le chemin rural n°24 et des terrains agricoles ou inoccupés.
Ces zones d'éloignement doivent être prises en compte selon les dispositions de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 14 mai 2007 relatif au porté à connaissance « risque technologique » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées.

Les implantations suivantes sont soumises au régime de la déclaration :

- GAEC de Caboussset (un stockage aérien de gaz propane et un réservoir de 12 500 kgs), il s'agit ici d'un régime de déclaration soumis à contrôle périodique ;
- société Euralis vigne (dépôt de produits phytosanitaires) ;
- S.A. la Guyennois (chai viticole existant de 2934 hl et extension de 2000 hl) ;
- EARL vignobles Bouty (chai de vinification de 1400 hl) ;
- S.A. Sodiso (dépôt de carburant de 140 m³ : 5 distributeurs de 2,4 m³ /h et 1 distributeur de 5 m³ / h) ;
- magasin Super U (dépôt de GPL) ;
- CAT le Puch (chai vinicole de 900 hl) ;
- SCEA les Léotins (chai de vinification de 4500 hl) ;
- EARL Ballarin Rémi (chai de vinification de 2400 hl) ;
- exploitation Uguet (élevage de 4400 poulets) ;
- Sté civile Fernandez (chai de vinification de 2500 hl) ;
- GAEC de Caboussset (stockage de 6400 kg de gaz liquéfié combustible) ;
- SCAE Rolet Jarbin (une station de traitement et un chai de vinification de 5000 hl / an) ;
- EURL SP garage (atelier de carrosserie) ;
- ROC PVC industries (stockage de PVC) ;
- SCEA Cazade (chai de vinification).

b. Les canalisations de transport de matière dangereuses

La commune de Sauveterre est traversée par trois canalisations de transport de gaz naturel à haute pression. Elle est donc concernée par des zones d'effets :

- branchement DN 080 GDF Sauveterre, de catégorie B, avec zone de danger significatif de 15m de part et d'autre de canalisation ;
- canalisation DN 600 Auros – Mouliets et Villemartin, de catégorie A&B, avec zone de danger significatif de 305m de part et d'autre de canalisation ;
- canalisation DN 900 Captieux – Mouliets et Villemartin, de catégorie B, avec zone de danger significatif de 570m de part et d'autre de canalisation.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, dus à la rupture totale d'une canalisation suivie d'inflammation, ne pourront être implantés aucun établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^e à la 3^e catégorie (soit un effectif supérieur à 300 personnes), ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base.

Dans la zone de dangers significatifs ne pourra être implanté aucun ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes. Il est également demandé de tenir compte des seuils d'urbanisation suivants :

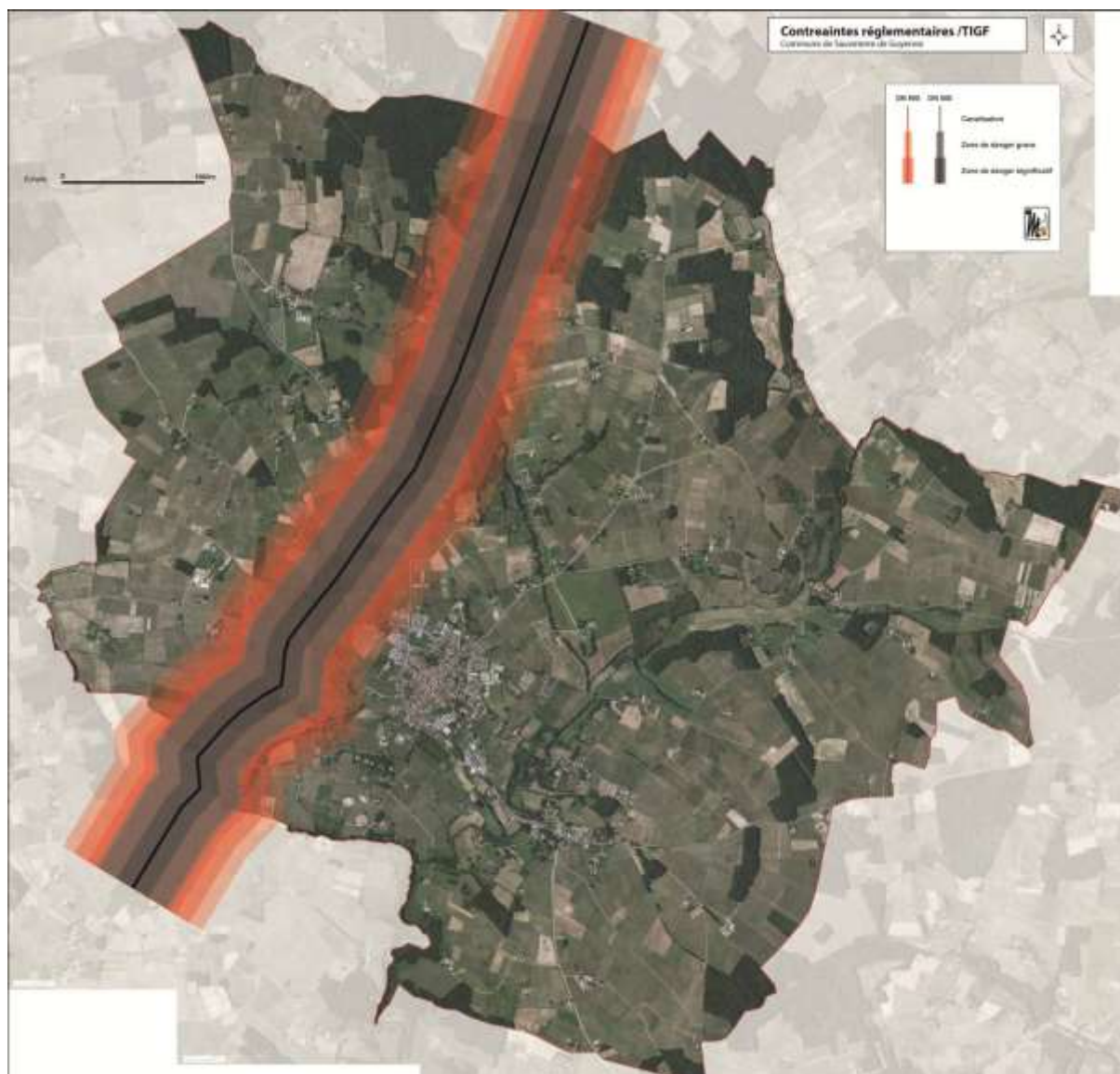
- densité d'occupation inférieure à 8 personne/ha, occupation totale inférieure à 30 personnes et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A ;
- densité d'occupation inférieure à 80 personne/ha et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Diamètre nominal de la canalisation (DN) En mm	Pression maximale de service En Bar	Zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) En mètres	Zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) En mètres	Zone de dangers significatifs (IRE) En mètres
80	67.7	5	10	15
600	67.7	180	245	305
900	85	360	470	570

Définition des zones : tableau de synthèse

c. Les lignes électriques

La commune de Sauveterre est traversée par un ouvrage d'énergie haute tension (tension de 225 kV). Les dispositions générales du PLU doivent préciser que « en cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions, d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée. »



Repérage des principales servitudes sur le territoire de Sauveterre de Guyenne

d. La pollution des sols

Le territoire de la commune de Sauveterre est concerné par trois anciennes décharges d'ordures ménagères exploitées sans autorisation par la Mairie et sises aux lieux-dits « Maurice », « Stade » et « Voie ferrée » :

- la décharge sise au lieu-dit « Voie ferrée » a été fermée le 26 avril 2006 et le site a été réhabilité de façon satisfaisante en juillet 2006. Toutefois, il convient d'imposer les restrictions d'usages qui ont été réclamées par le Préfet au Maire ;

- les deux autres décharges ont été fermées le 12 décembre 2005. L'inspection des installations classées a demandé à l'exploitant une évaluation simplifiée des risques (ESR) et une remise en état des deux sites. Les dossiers de remise en état sont en cours et, suite à leur examen, des restrictions seront vraisemblablement imposées.

Pour ces trois décharges, des restrictions d'usages seront imposées, en application de l'arrêté ministériel du 9 septembre 1997. D'ores et déjà, il convient d'interdire sur ce site :

- les constructions de toute nature,
- les travaux de voirie tous travaux d'affouillement, de sondage et de forage (sauf ceux nécessaires à la réalisation des dossiers de remise en état), les cultures agricoles, potagères et de pâturage.

Par ailleurs, le SIEAG (système d'information de l'eau du bassin Adour Garonne), signale que la commune est concernée par 12 rejets industriels susceptibles d'impacter les sols et les surtout les nappes phréatiques en cas d'incident :

- EI33506107, Château Bellevue ;
- EI33506111, Ducourt Dominique ;
- EI33506115, SCEA des Leotins ;
- EI33506007, SCEA René et Philippe Cazade ;
- EI33506103, SCEA Vignobles Gandoy Perrinat ;
- EI33506002, Château Gabachot
- EI33506110, SCEA Salagnac ;
- EI33506112, SCEA des Vignobles Latorre ;
- EI33506100, Coopérative intercommunale de vinification de Sauveterre de Guyenne ;
- EI33506102, SOC La Guyennoise ;
- EI33506103, SCEA des Vignobles Gandoy Perrinat ;
- EI33506105, SCEA V.R.C.R. 2 (Château du grand Ferrand).

3- L'ENVIRONNEMENT SONORE

La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées).
- Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat.
- Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée.

Deux décrets, parus en 1995, mettent en application les articles concernant plus particulièrement les infrastructures routières :

- Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le *Code de l'Urbanisme* et le *Code de la Construction* et de l'Habitation.
- Le décret 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et des infrastructures de transports terrestres, complétée par l'arrêté du 5 mai 1995.

La commune de **Sauveterre de Guyenne** est concernée par l'arrêté ministériel en date du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983. L'arrêté préfectoral en date du 11 décembre 1981 a défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde et classe à ce titre la **RD 670**.

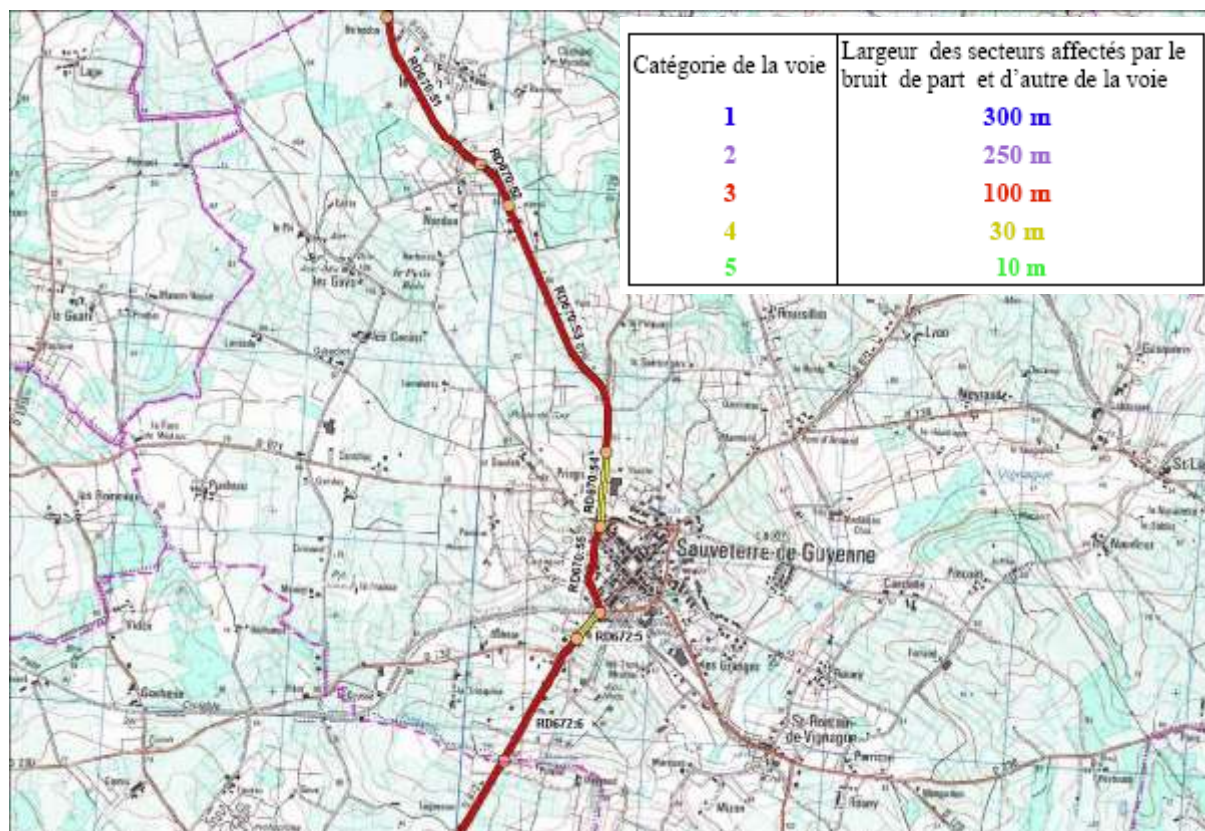
En effet, la RD670 est classée en catégories 3 et 4 dans le classement sonore des voies interurbaines en Gironde (arrêté préfectoral du 6 avril 2011).

Le long des tronçons de la RD670 en catégorie 3, les secteurs affectés par le bruit de cette infrastructure est portée à 100m de part et d'autre de la voie.

Le long des tronçons de la RD670 en catégorie 4, les secteurs affectés par le bruit de cette infrastructure est portée à 100m de part et d'autre de la voie.

A l'intérieur de ces secteurs, les constructions doivent être soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Ces secteurs affectés par le bruit sont reportés sur les documents du PLU (articles R.123-13 alinéa 13 du *Code de l'Urbanisme*) et matérialisés par une bande de part et d'autre des voies concernées.



Catégories de la RD670 par tronçons générateurs de Bruit.

Le bruit : Atouts/Opportunités, Contraintes/Menaces

Atouts/Opportunités	Contraintes/Menaces
- Des infrastructures moyennes desservant tous les hameaux avec parfois des zones de rétrécissement favorisant la réduction des vitesses - Seule la RD 670 est classée en voirie sonore et est positionnée en limite ouest de la commune - Pas de bruit ferroviaire	- Des nuisances principalement dues à la RD 670 (largeur de 30 à 100 m affectée par le bruit suivant les tronçons) - Performance d'isolation acoustique des bâtiments à prendre en compte ou à améliorer - Saturation des trafics générant des nuisances sonores diffuses

4- LES RISQUES NATURELS REPERTOIRES SUR LA COMMUNE

Le risque est la confrontation d'un aléa avec des enjeux d'aménagement. L'approche et la gestion des risques naturels relèvent d'une interaction entre l'Etat et les collectivités locales. L'Etat, à travers notamment les Plans de Prévision des Risques, identifie, analyse et définit les mesures à même de

prévenir le risque. Les collectivités, à travers différents documents et actions, en précisent localement la nature et s'organisent pour la gérer.

Les Dossiers Départementaux des Risques Majeurs (DDRM) recensent pour chaque risque les communes concernées. Deux risques sont identifiés sur la commune de Sauveterre de Guyenne : les risques « Affaissement minier » et « Séisme ». Quatre arrêtés de catastrophe naturelle ont été prescrits sur la commune entre 1982 et 2009.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Les arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune

La commune de Sauveterre présente un certain nombre de contraintes, nuisances et risques voir des aléas qui sont autant d'éléments d'aménagement de l'espace à intégrer dans le document d'urbanisme. La présence de ces éléments a des incidences en termes d'utilisation de l'espace où il n'est pas judicieux d'envisager des projets d'urbanisation ou de construction.

5- LE RISQUE D'INONDATION

Les inondations sont des phénomènes de submersion, présentant des débits et des hauteurs d'eau variables, d'une zone habituellement hors d'eau.

Un cours d'eau s'écoule habituellement dans son lit mineur. Des pluies importantes ou durables peuvent provoquer une crue, celle-ci correspondant à une augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau.

Si cette augmentation dépasse la capacité du lit mineur, les eaux débordent et se répandent alors dans le lit majeur du cours d'eau.

Ce dernier est défini par l'espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée, espace abritant de nombreuses habitations susceptibles d'être sinistrées en cas d'inondation.

Les inondations sont donc, en général, des phénomènes naturels correspondant au remplissage du lit majeur lors d'une forte crue. Cet espace est scindé en deux zones :

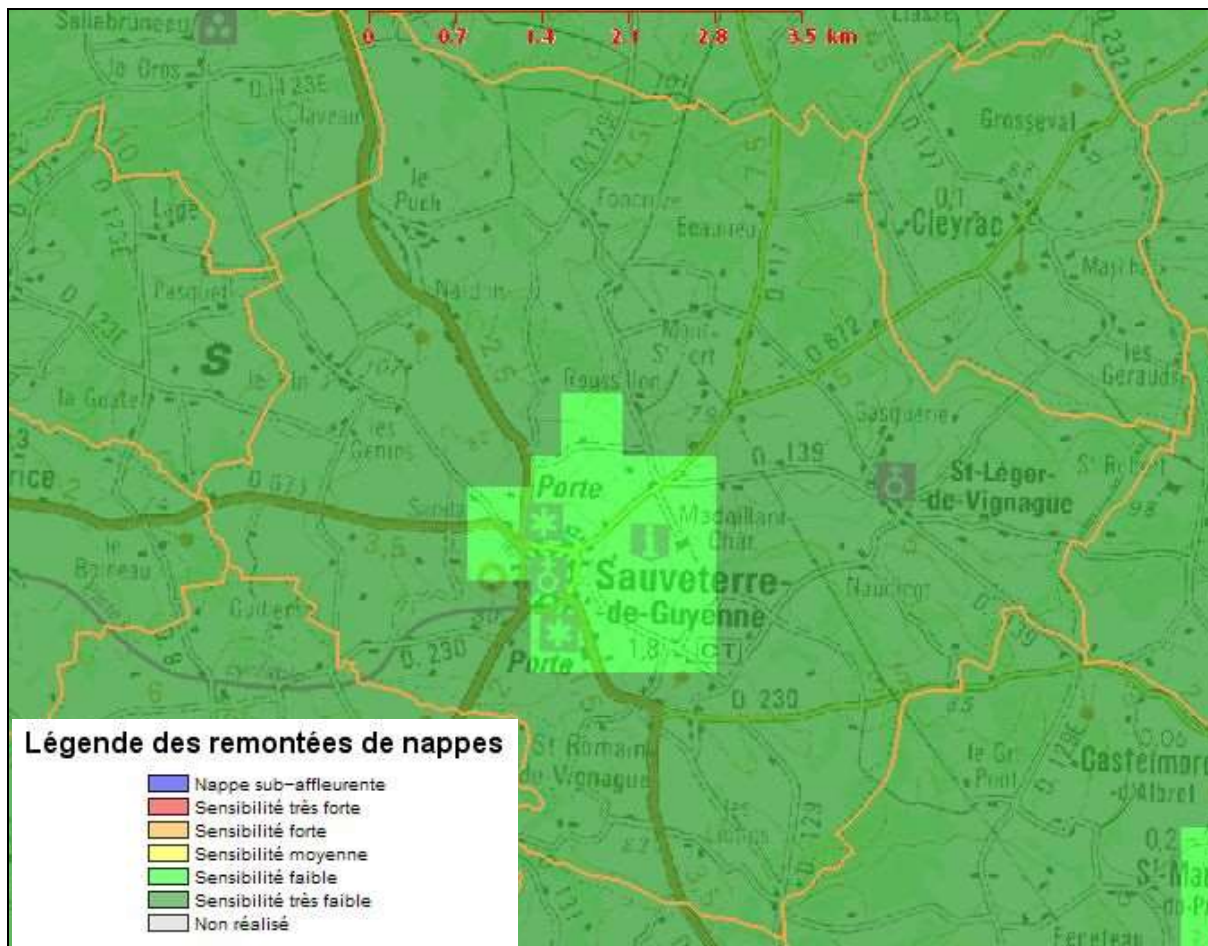
- **une zone d'écoulement**, au voisinage du lit mineur, où le courant a une vitesse assez élevée
- **une zone de stockage des eaux**, où la vitesse est faible. Ce stockage est fondamental, car il permet le laminage de la crue, c'est-à-dire la réduction de la montée des eaux à l'aval.

Située à l'intérieur des terres et loin des principaux cours d'eau, la commune de Sauveterre n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), ni classée dans le *Dossier départemental des risques majeurs*, comme étant exposée à un risque naturel majeur « inondation ». Elle a cependant connu deux arrêtés de catastrophes naturelles avec pour cause de « inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues » en 1999 et en 2009, correspondant à des tempêtes, mais montrant que le risque n'est pas complètement à écarter.

6- LES REMONTEES DE NAPPES

Sauveterre ne présente pas de secteur particulièrement exposé au « risque » de remontée de nappe phréatique superficielle lors de phénomènes pluvieux. L'essentiel de la commune n'est concerné que

par un risque « très faible ». Le centre de la commune est cependant exposé à un risque légèrement plus important (« sensibilité faible »), secteur où le réseau hydrographique de la Vignague est rejoint par plusieurs de ses affluents, points les plus bas de la commune. Comme il s'agit également du secteur le plus urbanisé de la commune, ce risque n'est pas à ignorer. Les orientations d'aménagement, voire certaines données du règlement peuvent permettre de se prémunir contre les risques liés à de très fortes pluies.



Aléa remontées de nappes (source : BRMG, www.inondationsnappes.fr)

Sur ces secteurs, le phénomène de remontée de nappes phréatiques se traduit par une inondation de sous-sol, de caves, etc. mais également de fissures d'immeubles ou bien de remontées de cuves enterrées, de piscines, etc. Il n'existe pas à l'heure actuelle d'étude précise pour définir le périmètre de risque sur le territoire. Cependant, il convient de prendre des précautions définies par le BRGM :

- Eviter les constructions d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustibles, y réglementer le stockage des produits chimiques, des produits phytosanitaires et des produits potentiellement polluants, ...),

Ne pas prévoir d'aménagements de types collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, ...) dans ces secteurs.

7- LES RISQUES RELATIFS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il regroupe des phénomènes d'instabilité de pente et du sous-sol liés soit à des processus naturels (processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau), soit à des actions anthropiques (travaux d'aménagement, carrières souterraines).

En Gironde, deux types de mouvements de terrain sont différenciés :

- mouvements liés aux versants calcaires (falaises, coteaux argileux ou argilo-sableux) s'exprimant sous forme de glissements de profondeur et d'extension variables ;
- mouvements liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelle (karstiques) ou d'origine humaine (carrière).

Il n'existe pas, à ce jour, de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) sur le territoire de Sauveterre. Cependant, le risque étant connu, il sera fait application de l'article R. 111-2 du *Code de l'urbanisme* pour tout projet intéressant le secteur. Toute construction ou extension de bâtiment existant est interdite dans les zones à risque.

Sauveterre, n'est pas classée comme étant exposée au risque « éboulement ». En revanche, la commune est classée dans le dossier départemental des risques majeurs, comme étant exposée au risque naturel majeur d'effondrement dû à la présence de grottes et cavités naturelle. Si aucun désordre régulier n'est à relever, il existe donc des zones sous-cavées à considérer à risque.

Cavités souterraines représentant un risque potentiel (source BRMG, MEDDTL) :

Grotte Bournac

Cavité naturelle

Identifiant AQIAA0021432

Mizan 01

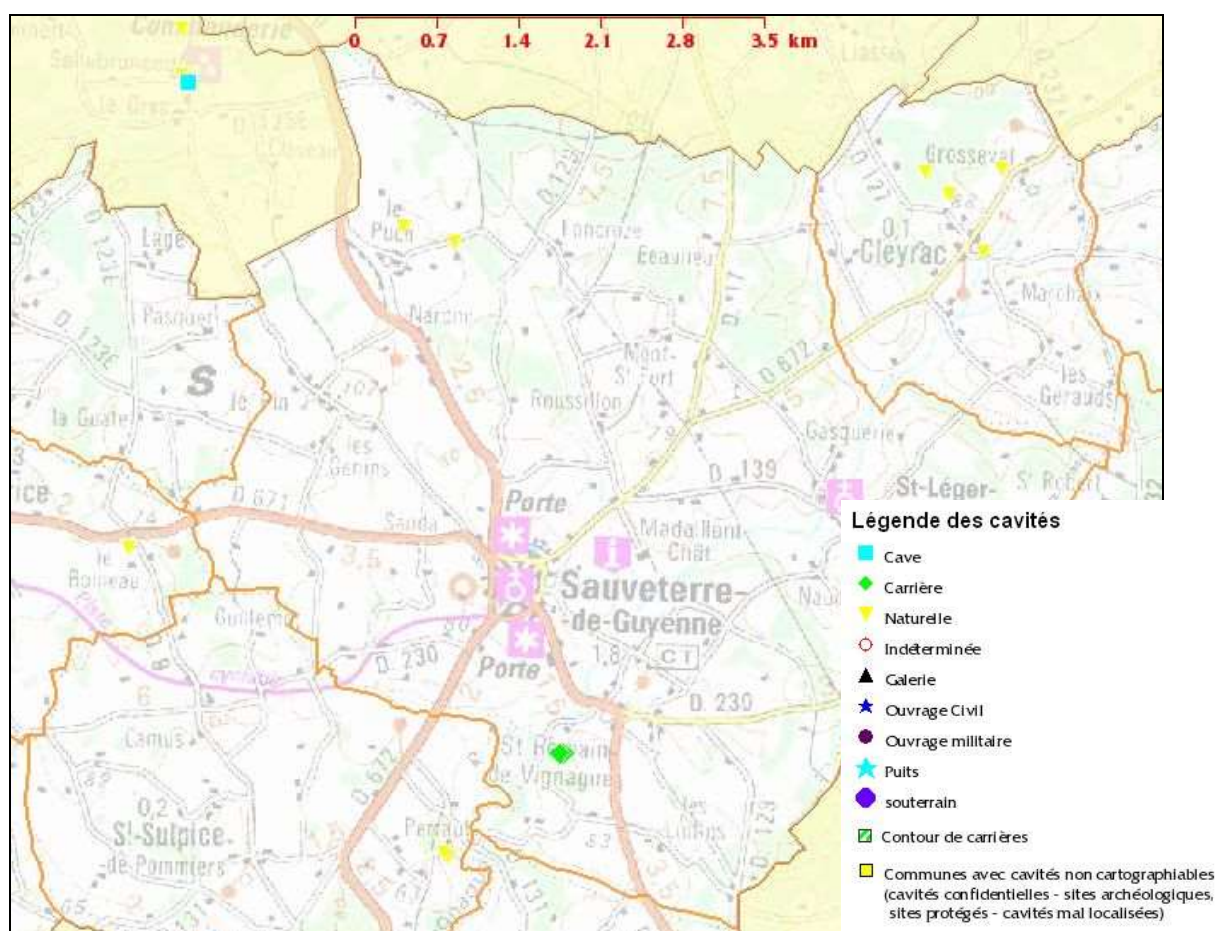
Carrière

Identifiant AQIAW0020566

Mizan 02

Carrière

Identifiant AQIAW0020673



Carte de localisation des cavités souterraines (source : BRMG, www.bdcavite.net)

A cet effet, la commune a pris contact avec le Bureau des Carrières du Conseil Général, d'une part pour obtenir les données précises les plus récentes et, d'autre part pour déterminer, au droit des zones urbanisées et constructibles, les marges de reculement à adapter, compte tenu notamment de la nature des terrains, de l'état et de la profondeur des carrières, du cône d'éboulement possible, de l'imprécision des relevés,...

Le secteur concerné est strictement inconstructible.



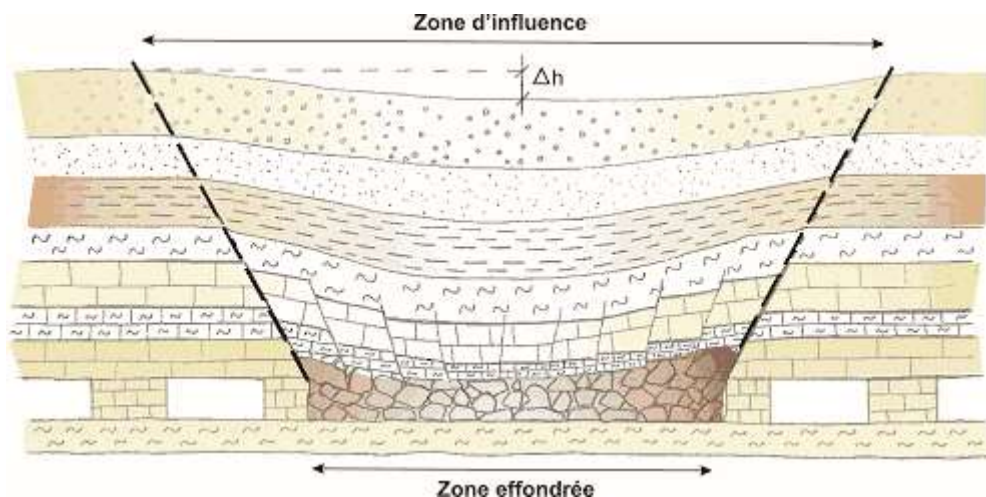
Périmètre de carrière au lieu-dit la Mizan

Instabilité des cavités (source www.bdcavite.net)

Affaissements

Il s'agit d'une déformation souple sans rupture et progressive de la surface du sol, se traduisant par une dépression topographique en forme de cuvette généralement à fond plat et bords fléchis en " s " (pas de crevasse marquée sur les bords). Ce type de désordres se développe parfois sur plusieurs hectares au droit de vastes carrières ou mines. Il s'agit souvent d'un phénomène symptomatique des carrières souterraines soit mal remblayées soit, lorsqu'elles sont profondes, recouvertes par des formations " souples ".

Les affaissements peuvent générer des désordres sur les constructions mais provoquent peu de victimes physiques en raison de la progressivité du phénomène (phénomène "lent" permettant d'évacuer l'édifice).



Débourrage

Les débourrages correspondent à l'entraînement gravitaire, le plus souvent provoqué par des circulations d'eau massive, du matériau de comblement d'une cavité (poche d'argile dans une cheminée ou une fissure karstique, bouchon remblayé d'un puits de manière ou de carrière ...). Ce type de phénomène peut conduire à l'apparition brutale d'un vide en surface, généralement d'assez petite dimension (quelques m²).

C'est le phénomène à risque qui touche le plus les réseaux naturels développés dans les massifs calcaires. En effet, lors de précipitations importantes, des circulations d'eau en profondeur peuvent entraîner le matériau meuble qui initialement comblait les fissures les plus larges ou les cheminées, ce matériau débourrant ensuite jusqu'en surface laissant un vide béant dans la roche.

Fontis

Le fontis correspond à un effondrement brutal mais localisé se manifestant sous la forme d'un entonnoir ou d'un cratère. Il est le plus souvent provoqué par la rupture progressive du toit d'une cavité, une cloche remontant plus ou moins lentement vers la surface jusqu'au développement brutal d'un cratère. Les fontis présentent souvent une géométrie pseudo-circulaire dont le diamètre et la profondeur du cône peuvent aller jusqu'à plusieurs mètres.

Ce type de phénomène peut être à l'origine de dégâts importants aux ouvrages et est associé à un risque élevé de victimes physiques en raison la rapidité et des dimensions du phénomène.

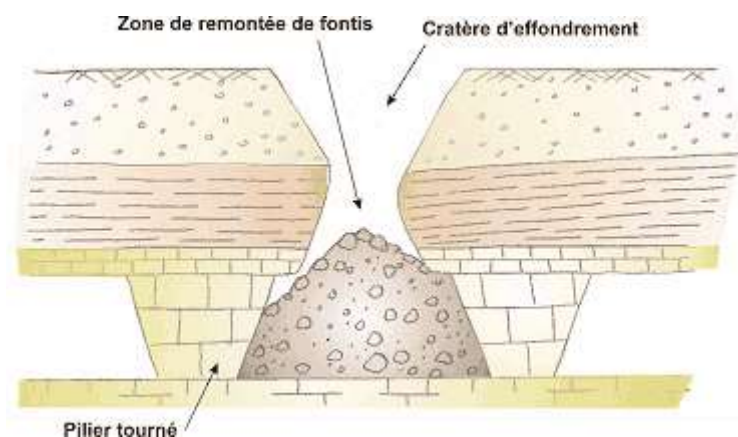


Schéma d'un fontis par rupture du toit d'une carrière (document BRGM)



Fontis sur un plateau agricole en Picardie (photo BRGM)

Quelques exemples tragiques de fontis :

- Paris (75) en 1879 : 3 maisons englouties avec les habitants,
- Chanteloup-les-Vignes (78) en 1991 : 1 disparu,
- Bagnolet (93) en 1993 : 2 morts,
- La Neuville-sur-Authou (27) en 2001 : 1 disparu

Effondrements

Ce phénomène se traduit par un abaissement à la fois violent et spontané de la surface sur parfois plusieurs hectares et plusieurs mètres de profondeur, tout le terrain au dessus de la cavité s'effondrant d'un coup. La zone effondrée est limitée par des fractures subverticales. Généralement associés aux grandes carrières, les effondrements généralisés sont le plus souvent initiés par une rupture en chaîne des piliers de l'exploitation, le toit (plafond) descendant alors en masse.

Ce type de phénomène peut générer des dégâts considérables aux constructions (y compris aux plus importantes) et provoquer un risque important de victimes physiques en raison de la rapidité et de l'importance du phénomène.

Quelques exemples tragiques d'effondrements généralisés :

- Vieux-Ports (37) - 1800 : 26 morts ;
- Chancelade (24) - 1885 : 13 morts ;
- Pantin (93) - 1889 : 3 morts ;
- Clamart-Issy-les-Moulineaux (92) - 1961: 21 morts, 36 blessés, 200 sinistrés ;
- Champagnole (39) - 1964 : 6 morts

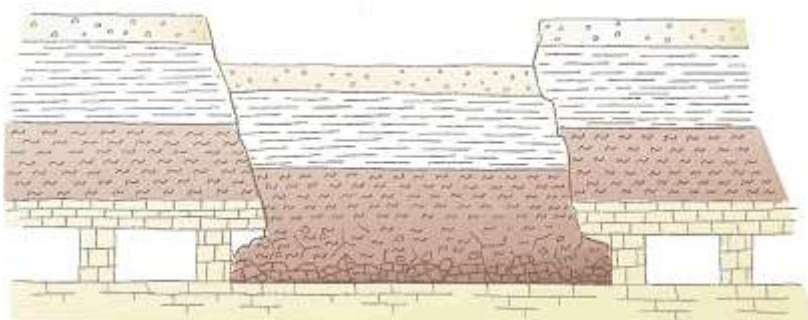


Schéma d'un effondrement généralisé de carrière (document BRGM)

Suffosion

Il s'agit d'un phénomène d'érosion interne qui affecte principalement les sables et limons. Cela consiste en un entraînement des particules (d'abord assez fines) dans la masse de sol du fait de

circulations rapides d'eau interstitielle. Le terrain est alors localement soustrait d'une partie de sa matrice fine, de véritables boyaux pouvant se développer (le diamètre de ces boyaux reste généralement modéré - diamètre décimétrique). Lorsque la taille de ces vides devient trop importante, des effondrements brutaux de terrain peuvent localement survenir entraînant souvent des désordres en surface.

La suffosion peut être provoquée par une circulation naturelle d'eau, mais elle est plus fréquente au droit de canalisations enterrées fuyardes



Effondrement d'une zone sous-cavée par suffosion (photo BRGM)

Un secteur reprenant le périmètre de la « carrière » sera définie sur le plan de zonage du PLU dans lequel les nouvelles constructions seront interdites.

8- LE RISQUE DE RETRAIT DES ARGILES

La commune de Sauveterre est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), comme étant exposée à un risque naturel majeur « Retrait - Gonflement des argiles ». Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait – gonflement des sols » est lié à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

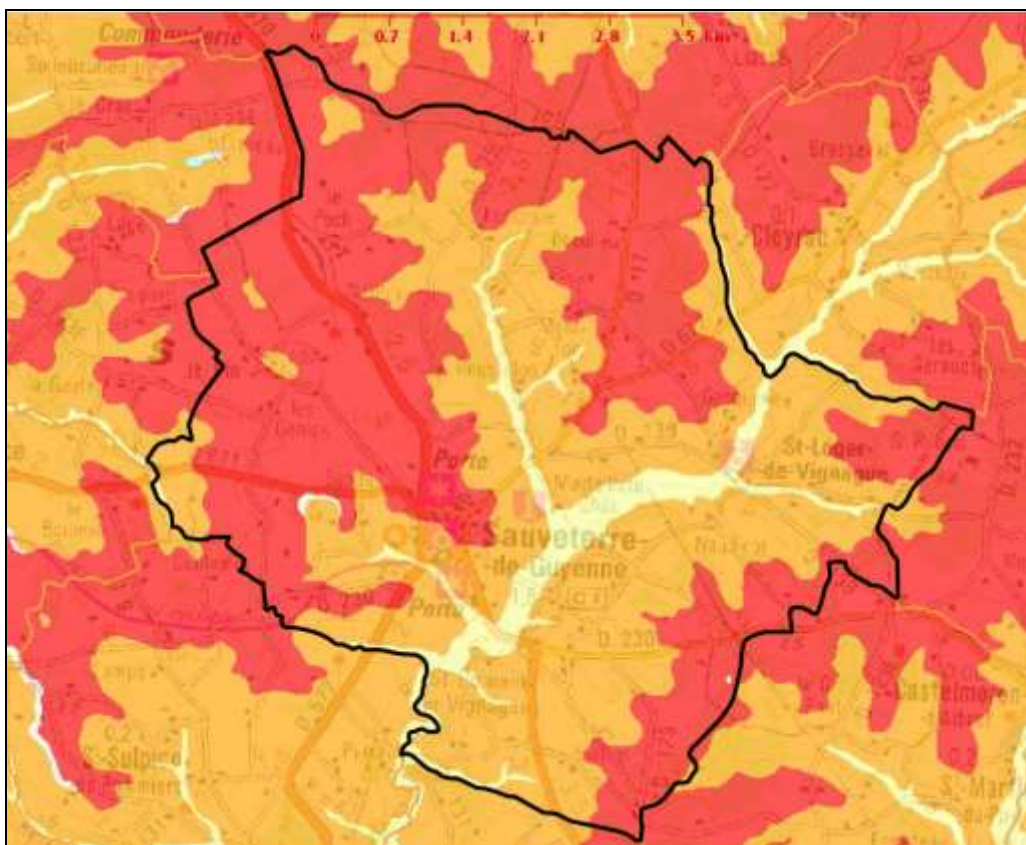
Ce « retrait – gonflement » successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées.

La commune de Sauveterre n'est pas classée dans le *Dossier départemental des risques majeurs*, comme étant exposée à un risque naturel majeur « retrait - gonflement des argiles ». Elle a cependant été victime du phénomène en 2005, un arrêté de catastrophe naturelle ayant été pris pour cause de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ».

L'étude d'aléas réalisée fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a mis en évidence trois types de sensibilités pour la commune :

- forte (couleur rouge) : sur de larges franges nord, ouest et sud-est de la commune, aux sommets des plateaux ou en partie haute des coteaux. La partie nord, nord-est de la bastide est concernée par cet aléa ;
- moyenne (couleur orange) : pour les flancs de coteaux, essentiellement au centre et au sud de la commune ;
- faible (couleur beige) : dans les fonds de vallons, en particulier la vallée de la Vignague et à proximité immédiate des petits cours d'eau.

Le plan de zonage et les prescriptions réglementaires devront prendre en compte ce risque en interdisant tout type de construction dans les secteurs les plus sensibles et en précisant les dispositions constructives à mettre en œuvre dans le rapport de présentation.



Aléa retrait-gonflement des argiles (source : BRGM, MEDDTL)

La cartographie de cet aléa retrait gonflement des argiles définie par le BRGM sur la commune souligne l'importance d'une étude de sol avant tout projet de construction dans les zones soumises à un aléa.

Les secteurs d'aléa moyen et fort recouvrent majoritairement la commune de Sauveterre de Guyenne. La majeure partie des zones urbaines et à urbaniser de la commune sont toutes soumises à cet aléa moyen. Les zones urbaines au nord de la bastide et le secteur du Puch sont en aléa fort.

Pour autant, il est impossible de classer ces zones en zone inconstructible. De ce fait, il sera rappelé dans le règlement de chacune des zones que cet aléa existe et qu'il convient de d'effectuer une étude sol avant tout projet de constructions et d'adapter la construction en prévision de cet aléa.

□ **Nature du phénomène**

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les **mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillet**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillets** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes** de volume du matériau.

□ **Manifestation des dégâts**

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De **fortes différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).



Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés** de manière relativement **superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une **distorsion des portes et fenêtres**, une **dislocation des dallages** et des cloisons et, parfois, la **rupture de canalisations enterrées** (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Depuis la vague de sécheresse des années **1989-91**, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des **catastrophes naturelles** mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation** derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre depuis 1989 était évalué par la Caisse Centrale de Réassurance en juin 2010 à environ **4,5 milliards d'euros**, ce qui correspond à **plusieurs centaines de milliers de maisons sinistrées** sur l'ensemble de la France.

Glossaire / définitions

Avant-propos : les définitions présentées ci-dessous ne relève pas d'un caractère officiel. Elles tentent, par souci de clarté et de cohérence, d'être les plus pertinentes vis-à-vis du sujet traité sur ce site internet.

Aléa : Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans une période de temps donnée.

Arrêté : Acte d'un pouvoir exécutif, ou d'un membre d'un pouvoir exécutif, destiné à exécuter une loi, un décret ou une ordonnance.

Argile : Une argile désigne un minéral argileux ou une roche constituée pour l'essentiel de minéraux argileux. Une roche argileuse est une roche sédimentaire ou résiduelle à grain très fin ($\leq 2 \mu\text{m}$) contenant au moins 50 % de minéraux argileux.

Catastrophe : Grave interruption du fonctionnement d'une société, causant des pertes humaines, matérielles ou environnementales que la société ne peut surmonter avec ses seules ressources propres. Les catastrophes sont souvent classées selon leur mode d'occurrence ou en fonction de leur origine (naturelle ou anthropique).

Catastrophe naturelle : Dans le cadre du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, celles-ci sont définies comme : « dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises » (article L 125-1 du Code des Assurances).

Enjeux : Personnes, biens, intérêts et valeurs socio-économiques menacés par un aléa et susceptibles de subir des préjudices ou des dommages (santé, environnement, biens économiques, organisation de la société, valeurs...).

Géotechnique : Ensemble des applications des connaissances concernant les propriétés des sols, des roches, et des ensembles géologiques, notamment en génie civil.

Lithologie : Nature des roches d'une formation géologique (origine, composition, aspect, chimie...)

Minéraux argileux : Ils appartiennent en cristallographie à la famille des phyllosilicates hydratés, et se présentent en tous petits cristaux. Un minéral argileux se constitue d'une superposition de feuillets tétraédriques et de feuillets octaédriques, dont les différentes combinaisons forment des familles de minéraux distinctes. Les minéraux argileux les plus fréquents sont, par potentiel de retrait-gonflement croissant, la kaolinite, les illites, les interstratifiés et les smectites.

Prévention : Ensemble des actions destinées à fournir une protection permanente contre les catastrophes. Comprend les mesures pratiques de protection « physiques » et relevant de l'ingénierie, comme les mesures législatives contrôlant l'aménagement du territoire et la planification urbaine.

Risque : Pertes en vies humaines, blessés, dommages aux biens, et atteinte à l'activité économique résultant d'un aléa particulier. D'une manière simplifiée, le risque résulte d'une combinaison de l'aléa et de la vulnérabilité.

Sècheresse : Période de déficit hydrique du sol. Une sécheresse est également définie comme une longue période de temps pendant laquelle les quantités de précipitations sont en dessous des statistiques dans une région.

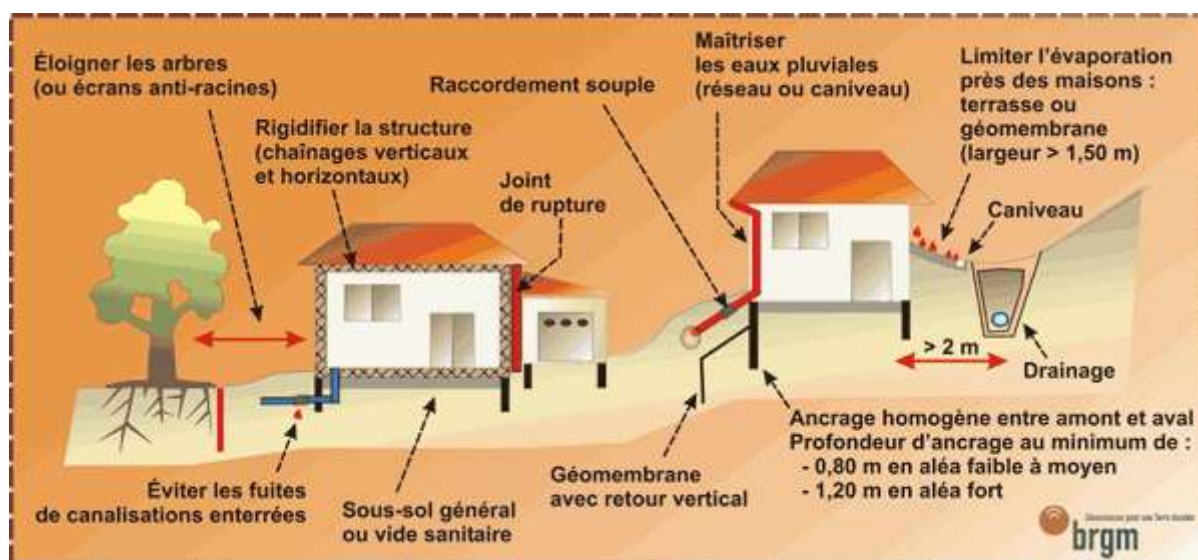
Vulnérabilité : Degrés de pertes résultant d'un phénomène susceptible d'engendrer des dommages sur des enjeux exposés.



Source : www.argiles.fr

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (Source : www.argiles.fr)

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels** (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que 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. Un

radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être **ancrées** 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.

La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.

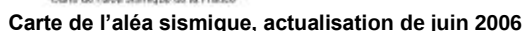
Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

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.

9- LE RISQUE SISMIQUE

En application de la base Gaspar, la commune de Sauveterre de Guyenne est située dans une zone de sismicité 1, ce qui signifie qu'elle se situe dans une zone de sismicité très faible (cf. réglementation parasismique 2010). Un nouveau zonage sismique a été élaboré (décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010) et est entré en vigueur à partir du 1er mai 2011 (zonage ci-après). Ils sont basés sur l'utilisation de la norme européenne Eurocode 8, publiée par l'AFNOR (références : P 06-030-01 pour l'EN 1998-1 et P06-030-01/NA pour son Annexe Nationale). Une période transitoire est prévue jusqu'au 31 octobre 2012, qui permet une utilisation alternative des règles PS92 avec leurs amendements A1 et A2. Les textes publiés ont pris en compte l'évolution récente de la connaissance de l'aléa sismique par une nouvelle définition des zones de sismicité : le territoire français est maintenant découpé sur une base communale en 5 zones de sismicité, de 1 pour la sismicité très faible, à 5 pour la sismicité forte.



10- LE RISQUE TEMPÊTE

Il suffit de veiller à l'application de ces règles et à l'entretien des ouvrages. La prise en compte du risque repose en particulier sur la prévision des phénomènes tempétueux, sur l'information de la population exposée et des autorités et enfin sur des mesures d'ordre constructives.

Exposition au plomb

Risque incendie

Ces moyens de défense incendie sont rappelés en annexe du PLU (pièces « Plan du réseau d'eau potable » et « Moyens de défense incendie »).

Saturnisme

98

Termites

Le préfet a instauré par arrêté préfectoral du 12 février 2001 une zone de surveillance et de lutte contre les termites dans le département de la Gironde :

- ❑ Article 1 : Une zone de surveillance et de lutte contre les termites est créée sur l'ensemble du département de la Gironde ;
- ❑ Article 2 : En cas de vente d'un immeuble bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique ;
- ❑ Article 3 : En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Les risques : Atouts/Opportunités, Contraintes/Menaces

Atouts/Opportunités	Contraintes/Menaces
• La présence des cours d'eau, des vignobles contribuent à la richesse et à la qualité de vie • Pas de risques industriels majeurs	• Des risques naturels nombreux liés à la géologie, au relief, aux inondations de cours d'eau et de l'estuaire

12- CONCLUSION

La commune de Sauveterre présente un certain nombre de contraintes, nuisances et risques voir des aléas qui sont autant d'éléments d'aménagement de l'espace à intégrer dans le document d'urbanisme. La présence de ces éléments a des incidences en termes d'utilisation de l'espace où il n'est pas judicieux d'envisager des projets d'urbanisation ou de construction.

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

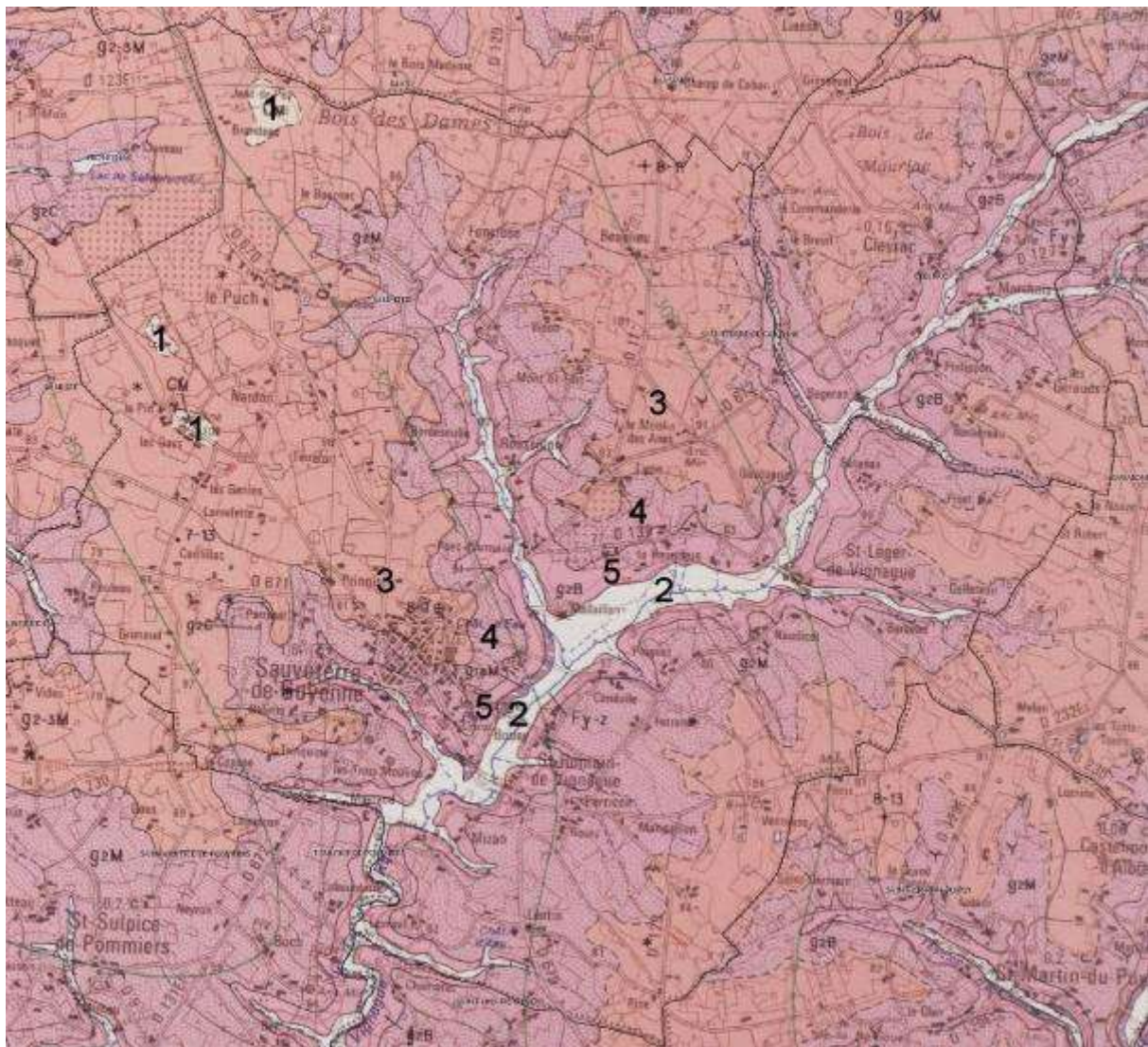
A- LES RESSOURCES NATURELLES

1- GEOLOGIE

Des contreforts du Massif central et des Pyrénées jusqu'à l'Atlantique, le Bassin Aquitain est constitué d'empilements de couches perméables de grès ou de calcaires alternant avec des argiles ou des marnes imperméables.

Ces terrains appartiennent à la formation géologique allant du secondaire (250 millions d'années) au Pliocène (1 million d'années). Au cours de cette période, le cycle des transgressions et des régressions marines ont déterminés les conditions de dépôt alternativement continentales, côtières ou océaniques. Schématiquement, le déplacement des lignes de côte a engendré à plusieurs reprises des couches horizontales d'argiles à huîtres à caractère de vasière littorales, encadrées par des terrains alternativement continentaux et sableux d'une part, et calcaires et marnes d'autre part.

L'imperméabilité des formations littorales a contribué à individualiser des compartiments hydrauliques indépendants au sein de cette pile sédimentaire.



1	Formations colluviales. Colluvions issues des calcaires, marno-calcaires et molasses
2	Formations fluviales. Holocène. Alluvions actuelles et subactuelles : argiles grises, tourbes
3	Formations fluvo-lacustres. Oligocène supérieur l.s. Molasses de l'Agenais, partie supérieure. Molasses argilo-gréseuses carbonatées
4	Formations fluvo-lacustres. Oligocène inférieur. Molasses de l'Agenais, partie inférieure. Molasses argilo-gréseuses carbonatées
5	Calcaires à Astéries. Biocalcarénites jaunâtres et marno-calcaires

- ❑ 1 : Colluvions issues des calcaires marno-calcaires et molasses. Les molasses possèdent la capacité de s'altérer rapidement en surface, sur une faible épaisseur et de fournir une couverture argilo-limoneuse gris clair à marron estompant tout affleurement, si ce n'est les affleurements véritablement gréseux. Les calcaires et marno-calcaires fournissent des argiles de décarbonatation qui s'ajoutent aux produits d'altération des molasses et sont rapidement colonisés par la végétation ;
- ❑ 2 : Alluvions actuelles et subactuelles. Argiles grises, tourbes. Ces alluvions forment le fond des petites vallées et sont alimentées par les produits de l'altération des terrains affleurants. Ils sont généralement constitués par une trame argileuse gris sombre où viennent s'intercaler de petits niveaux discontinus de tourbe, ainsi que des passées détritiques plus claires ;
- ❑ 3 : Molasses de l'Agenais, partie supérieure : molasses argilogréseuses carbonatées. La partie supérieure des molasses de l'Agenais, représente une épaisseur de 15 à 25 m. Des affleurements frais (carrière Meyssan) ont permis de distinguer, à la base, des grès gris tendre légèrement agrégés par un ciment carbonaté. Les éléments sont moyens à fins (quartz, quartzite, peu de feldspath, mica blanc parfois mordoré) ;
- ❑ 4 : Molasses de l'Agenais, partie inférieure : molasses argilo-gréseuses carbonatées. D'une épaisseur de 8 à 25 m, les dépôts fluviolacustres à dominante argileuse constituent la partie inférieure des Molasses de l'Agenais. Cette zone de passage peut revêtir plusieurs faciès. L'exploitation d'argile de Meyssan, au Nord-Est de Cantois, a permis d'observer deux possibilités : tout d'abord, une superposition directe par l'intermédiaire d'argile carbonatée gris-vert à nodules ferriques de 3 mm qui constituent parfois de véritables niveaux ; mais aussi un contact débutant par des grès molassiques gris, carbonates, tendres, micacés (muscovite de 2 à 3 mm), comportant des galets mous ocre et des flasers silteux gris souris à revêtement sommital ferrique, et parfois une récurrence marine à débris d'organismes marins (huîtres, scutelles), encadrée par des faciès argileux pédogénétisés ;
- ❑ 5 : Calcaire à astéries : biocalcarénites jaunâtres et marno-calcaires. Les dépôts calcaires tirent leur appellation des fragments de bras d'étoiles de mer de forme pentagonale, dont la présence s'avère très localisée. De nombreux faciès peuvent être reconnus depuis un calcaire sparitique à stratifications obliques ou entrecroisées, très détritiques, évoluant vers un calcaire biosparitique à échinodermes, lamellibranches, polypiers et oncolites algaires, puis bioclastique graveleux, jusqu'à un calcaire micritique légèrement argileux. Il faut souligner que les calcaires à Astéries ont fourni, jusqu'au début de ce siècle, l'essentiel des pierres de construction des bâtisses de l'Entre-Deux-Mers et de l'agglomération bordelaise.

Cette région est donc composée de sédiments argileux, de sables et de graviers. Les formations affleurantes sont diverses avec une dominance argileuse. La géologie est étagée. Les terres qui bordent les cours d'eau comportent des formations alluvionnaires de type argileuses et sableuses alors que plus à l'intérieur on trouve des formations calcaires avec des alternances de marnes et d'argilo-calcaires. Ces formations géologiques confèrent au sol une perméabilité moyenne voire relativement faible. La nappe superficielle ne sert pas de relais pour les nappes sous-jacentes qui sont donc peu vulnérables à toute pollution.

L'imperméabilisation des sols en zone urbaine accentue le coefficient d'écoulement des eaux mais n'engendre pas d'inondation du fait de la faible densité des habitations. Une attention particulière doit être apportée dans la prévision de gestion des eaux pluviales au sein des projets qui prévoient une densité plus importante que celle existante.

La pédologie particulière a influencé la nature de la végétation actuelle avec des sols où le calcaire de la roche mère reste davantage présent et favorise la vigne. La vigne cède de plus en plus la place à quelques cultures et surtout aux prairies et à la forêt au fur-et-à mesure que l'on s'éloigne de l'eau. Les sols hydromorphes sont le support des cours d'eau.

2- PEDOLOGIE

Sur les altérites des molasses en situation de plateau, on rencontre des sols limoneux clairs acides et désaturés sous forêt du type sol lessivé dégradé glossique, communément désignés par le terme vernaculaire de boubènes. Ce sont des sols difficiles à travailler à cause de leur faible stabilité structurale qui les rend battants et sensibles à l'érosion. Et de leur défaut de drainage interne. Leur pauvreté chimique, en revanche, est plus facile à corriger. Les boubènes de pente, sur des matériaux plus ou moins remaniés par colluvionnement sont généralement moins épaisses et moins évoluées : ce sont des sols lessivés acides ou des sols mésomorphes plus argileux.

Sur les rares affleurements vrais de molasses de l'Oligocène, le terrefort domine. C'est un sol assez lourd, plutôt argileux du type sol brun calcique ou eutrophe en conditions naturelles, parfois recarbonaté sous cultures dans ses variantes les moins épaisses. Les colluvions argilo-calcaires variées et polygéniques qui occupent les versants des grandes vallées sont le support de sols bruns calciques ou eutrophes peu évolués, de texture et de charge grossière plus variable.

Plus rares encore, les sols d'érosion du type rendzine sont associés aux corniches creusées dans les roches calcaires des vallées les plus encaissées comme le calcaire à Astéries ou plus rarement le calcaire miocène.

Les pseudogleys acides ou mésomorphes qui occupent les têtes de vallon ou les dépressions sont apparentés aux boubènes par leur texture mais représentent un degré d'hydromorphie plus élevé. Les sols des grandes vallées (Fz), plus riches et plus argileux sont les plus hydromorphes puisqu'en zone inondable, ils sont désignés par le terme local de palus.

Les principaux types de groupements végétaux que l'on peut identifier sont la chênaie acidiphile, la chênaie-charmaie neutro-calcicole, la chênaie pubescente xéocalcaricole, enfin, les groupements ripisylves tels que la chênaie-frênaie ou l'aulnaie.

La pédologie particulière a influencé la nature de la végétation actuelle avec des sols où le calcaire de la roche mère reste davantage présent et favorise la vigne. La vigne cède de plus en plus la place à quelques cultures et surtout aux prairies et à la forêt au fur-et-à mesure que l'on s'éloigne de l'eau. Les sols hydromorphes sont le support des cours d'eau.

3- L'HYDROGEOLOGIE

Dans l'Entre-Deux-Mers, le Miocène est absent. L'Oligocène forme des plateaux entaillés par les ruisseaux jusqu'à la base de la couche. La quasi-totalité des eaux se trouve drainée et seules quelques sources (Fontcaube) sont utilisables pour l'AEP dans cette zone. Les eaux de l'Eocène moyen étant minéralisées (fluor) et le Crétacé sous-jacent mal connu en profondeur, l'Oligocène demeure le principal réservoir exploitable. La commune de Sauveterre de Guyenne se trouve sur le système aquifère de l'Entre deux Mers (126).

Il s'agit de l'aquifère des calcaires à Astéries de l'Oligocène entre Dordogne, Garonne et Dropt. C'est un aquifère libre à porosité de fissures (karstique). Cette nappe est plus ou moins bien alimentée en surface (coefficient d'infiltration moyen de l'ordre de 16 % selon LAURA, 1964) en fonction de l'importance du revêtement. La piézométrie de cette nappe libre reflète cette configuration : alimentation par le plateau, drainage par les rivières.

Malgré une certaine vulnérabilité liée au caractère karstique de l'aquifère, la nappe présente globalement une bonne qualité permettant quelques exploitation pour l'A.E.P. Les concentrations en nitrates sont relativement faibles (en moyenne inférieures à 10 mg/l qui est la valeur au-dessus de laquelle on considère que les nitrates ont une origine anthropique). Sur la station de suivi RCS (Réseau du Contrôle de Surveillance) 08285X0024/F - AU BOURG (commune d'OMET), un grand nombre de molécules issus des produits phytosanitaires a été détecté. Certaines molécules avec des fréquences de détection importantes et des dépassements des valeurs réglementaires.

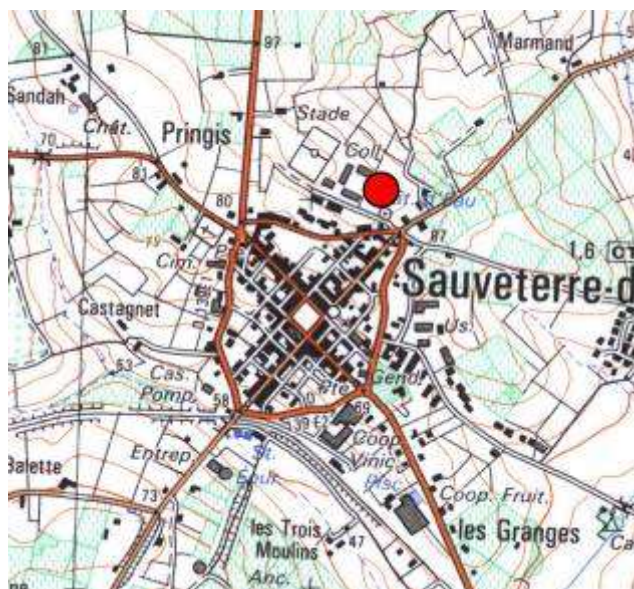
a. Qualité

Les points de contrôle de la masse d'eau sont peu nombreux. La surface de la masse d'eau est essentiellement occupée par des activités agricoles et forestières. Les cultures en présence sont majoritairement de la viticulture utilisant de nombreux pesticides. Étant donné que les pesticides n'ont été détectés que sur une station de suivi, il se pourrait que le problème soit local. Toutefois, il s'agit de la station de suivi RCS qui est censé être représentative d'une partie significative de la masse d'eau. Dans l'attente de la sectorisation des masses d'eau qui devrait préciser la représentativité des points de suivi, cette masse d'eau est maintenue en mauvais état vis-à-vis des pesticides.

Des concentrations élevées en chlorures, sodium et sulfates ont été enregistrées mais leurs origines restent à déterminer.

La présence de viticulture sur le territoire communal engendre des pressions phytosanitaires importantes sur les sols. Le potentiel de contamination de la nappe est donc important.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la commune fait partie du Syndicat des Eaux de Saint Brice. Elle est alimentée en eau potable par le captage de l'éocène, forage situé sur la commune de Saint-Félix de Foncaude. Il n'y a pas de ressource sur le territoire communal. L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation. Pour des raisons de sécurité sanitaire, la collectivité devrait s'assurer de la possibilité d'une alimentation de substitution.



Forage abandonné (données BRGM)

Il existe un forage d'eau collective abandonné sur la commune, d'une profondeur de 350 m qui captait la nappe de l'éocène inférieur, situé à proximité du château d'eau. Ce dernier est équipé d'un piézomètre par le BRGM.

Ces données sont issues du livret de la carte géologique du BRGM n°828 – Podensac et du SIGES Aquitaine. La zone d'étude présente un sous-sol particulièrement riche en eaux souterraines, superficielles ou profondes. Seules les caractéristiques hydrauliques et la qualité chimique des différents aquifères amènent à faire des choix en fonction des utilisations. De façon générale, la plupart des eaux des nappes situées demandent un traitement à cause de leur agressivité et de leur teneur en fer.

b. Nappes superficielles

L'aquifère oligocène

Il est contenu dans la formation carbonatée du calcaire à Astéries. Cette nappe ne peut fournir que des ressources très variables malgré son importante porosité car de multiples vallées la morcellent,

établissant un drainage par de nombreuses sources. Le réservoir manque souvent de protection de toit, les appareils karstiques aériens recevant souvent des dépôts d'ordures sauvages.

Les dépôts alluvionnaires du Pléistocène inférieur basal

Ils constituent un aquifère aux caractéristiques faibles. Les ouvrages qui le captent ne sont qu'à usage domestique car leurs débits sont très limités. La piézométrie de ces nappes perchées est liée à la topographie et peut accuser d'importantes variations saisonnières. D'autre part, la teneur en fer peut dépasser les normes tolérables.

Les dépôts graveleux du Würm

Sous les limons argileux attribuables à l'épisode flandrien figurent les dépôts graveleux du Würm renfermant une nappe en connexion avec la Garonne. La plupart du temps, ces niveaux reposent sur un substrat molassique imperméable. La piézométrie générale est imposée par le fleuve et se révèle sensible aux marées. Ces eaux sont surtout utilisées à des fins non alimentaires.

c. Nappes profondes

La nappe du Cénomanien

Elle n'est pas sollicitée sur Sauveterre de Guyenne. Au Nord-ouest, dans le secteur de l'agglomération bordelaise, quelques forages permettent une utilisation géothermique basse ou moyenne température de ces eaux. Les potentialités réduites de la ressource ne vont permettre qu'un nombre limité de nouveaux captages.

Le complexe aquifère éocène

Il est contenu dans les niveaux sableux et grés-sableux de l'Eocène inférieur et moyen. Ces niveaux détritiques sont les plus sollicités tant dans le domaine de l'eau potable qu'industrielle. Situés entre environ 150 et 200 m de profondeur, ils possèdent la plupart du temps une couverture argilo-carbonatée variant entre 50 et 80 m d'épaisseur. L'alimentation de ce complexe aquifère est réalisée par infiltration au Nord et au Nord-est sur les zones d'affleurement des dépôts éocènes. Des venues sont aussi possibles en provenance du petit aquifère contenu dans le Crétacé supérieur dont l'enveloppe piézométrique recoupe celle des aquifères éocènes.

Les exutoires sont à rechercher au-delà de la côte atlantique ainsi que dans l'estuaire de la Gironde. Mais, ces aquifères sont tellement sollicités que la piézométrie chute d'une façon préoccupante. Aussi, la gestion de l'aquifère est-elle très surveillée et tous les forages dépassant 60 m sont soumis à autorisation.

d. Les masses d'eaux souterraines

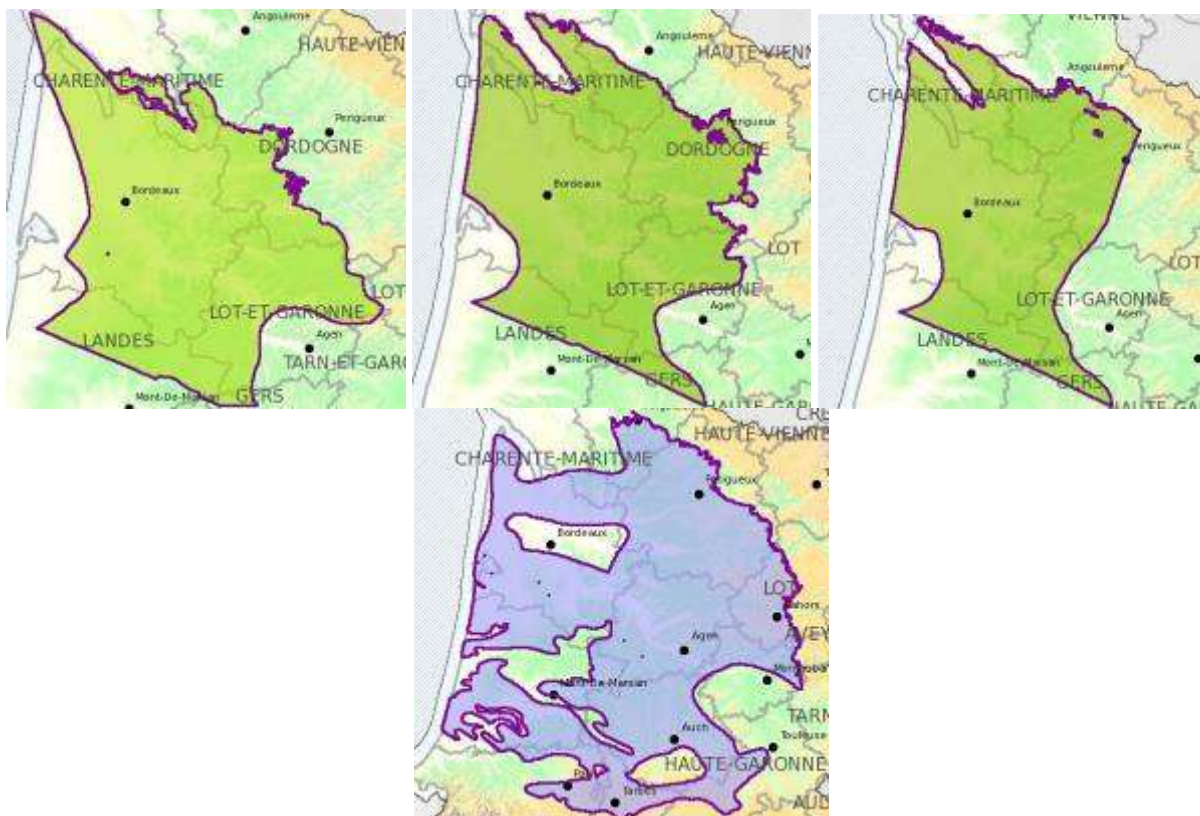
Sept masses d'eau souterraines ont été identifiées. Les masses d'eau souterraine ont été élaborées par le BRGM et les Agences de l'Eau pour les besoins de surveillance de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères. Elle est le support de la DCE et c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du « bon état », les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

- ❑ FRFG041 : calcaires de l'Entre-Deux-Mers du bassin versant de la Dordogne. Cette masse d'eau est en bon état sur le plan quantitatif et en mauvais état chimique (pesticides). Le bon état chimique est donc recherché dès 2027. Le bon état quantitatif est recherché en 2015. Les produits phytosanitaires ont été analysés deux fois en 2007. Les molécules détectées sont apparues sur les deux analyses ;
- ❑ FRFG068 : calcaires de l'Entre-Deux-Mers du bassin versant de la Garonne. Cette masse d'eau est en bon état sur le plan quantitatif et en mauvais état chimique (pesticides). Le bon état chimique est donc recherché dès 2021. Le bon état quantitatif est recherché en 2015. Sur la commune d'OMET, un grand nombre de molécules issus des produits phytosanitaires a été détecté. Certaines molécules avec des fréquences de détection importantes et des dépassements des valeurs réglementaires ;
- ❑ FRFG071 : sables, graviers, galets et calcaires de l'Eocène Nord AG. Cette masse d'eau est en mauvais état sur le plan quantitatif (test balance "recharge/prélèvements" médiocre) et en bon état chimique. Le bon état chimique est donc recherché dès 2015. Le bon état quantitatif

est recherché en 2021, bénéficiant d'une dérogation du fait des conditions naturelles. L'absence de nitrates confirme le caractère captif de la masse d'eau. L'évaluation de l'état chimique réalisée en 2008 confirme le bon état général de la masse d'eau par rapport aux pollutions de surface. Des problèmes de concentrations élevées en pesticides ont été identifiés dans les parties affleurantes et sub-affleurantes ;

- ❑ FRFG072 : calcaires du sommet du Crétacé supérieur captif nord-aquitain. Cette masse d'eau est en mauvais état sur le plan quantitatif (test balance "recharge/prélèvements" médiocre) et en bon état chimique. Le bon état chimique est donc recherché dès 2015. Le bon état quantitatif est recherché en 2021, bénéficiant d'une dérogation du fait des conditions naturelles. L'absence de nitrates confirme le caractère captif de la masse d'eau. La réalisation de l'évaluation de l'état chimique confirme le bon état de la masse d'eau. Notons, toutefois, la présence de produits phytosanitaires dans des captages profonds et vraisemblablement captifs ;
- ❑ FRFG073 : calcaires et sables du Turonien – Coniacien captif nord-aquitain. Cette masse d'eau est en bon état sur le plan quantitatif et sur le plan chimique. Le bon état est donc recherché dès 2015. L'absence de nitrates confirme le caractère captif de la masse d'eau. L'évaluation de l'état chimique réalisée en 2008 confirme le bon état global de la masse d'eau. Une partie des stations de suivi se trouvent dans les zones d'affleurement de la masse d'eau. Sur ces stations, une certaine concentration en nitrates a été enregistrée. Ils produits phytosanitaires ont également été détectés avec des dépassements de la valeur réglementaire sur les molécules d'atrazine déséthyl et de glyphosate. Cependant, la partie impactée ne représente qu'une faible surface de la masse d'eau ;
- ❑ FRFG075 : calcaires, grès et sables de l'infra Cénomaniens-Cénomaniens captif nord-aquitain. Cette masse d'eau est en mauvais état sur le plan quantitatif (test balance "recharge/prélèvements" médiocre) et en bon état chimique. Le bon état chimique est donc recherché dès 2015. Le bon état quantitatif est recherché en 2021, bénéficiant d'une dérogation du fait des conditions naturelles. Deux tendances à la hausse par rapport à la teneur en nitrates ont été identifiées. Toutefois, à travers les chroniques de données, la dérive à la hausse des concentrations n'est pas évidente. Les produits phytosanitaires ont été détectés sur 60% des stations de suivi. Ils apparaissent essentiellement sur les stations de suivi du parc François 1^{er} (Cognac) et sur les stations de la partie Nord de la masse d'eau ;
- ❑ FRFG080 : calcaires du Jurassique moyen et supérieur captif. Cette masse d'eau est en mauvais état sur le plan quantitatif (test balance "recharge/prélèvements" médiocre) et en bon état chimique. Le bon état chimique est donc recherché dès 2015. Le bon état quantitatif est recherché en 2027, bénéficiant d'une dérogation du fait des conditions naturelles. La présence de nitrates au sein de plusieurs forages en contexte captif indique vraisemblablement l'existence de mélanges au sein de cet aquifère, mélanges avec l'aquifère superficiel sus-jacent du Tertiaire (liée à la présence de failles ou de vides karstiques). De la même manière que pour les nitrates, la présence de produits phytosanitaires dans des forages en contexte captif semble indiquer des mélanges avec les aquifères sus-jacents.





Les sept masses d'eau souterraines présentes sur la commune de Sauveterre de Guyenne dans leur ordre d'énumération

Masses d'eaux souterraines								
Code masse d'eau	Nom masse d'eau	Catégorie Objectif état quantitatif		Objectif chimique		Objectif global de bon état	Justification	
		Etat	Echéance	Etat	Echéance	Echéance	Cause s	Paramètre
FRFG048	calcaires de l'Entre-Deux-Mers du bassin versant de la Dordogne	Bon	2015	Mau-vais	2027	2027	CN	Pesticides
FRFG068	calcaires de l'Entre-Deux-Mers du bassin versant de la Garonne	Bon	2015	Mau-vais	2021	2021	CN	Pesticides
FRFG071	sables, graviers, galets et calcaires de l'Eocène Nord AG	Mau-vais	2021	Bon	2015	2021	CN	Test balance « recharge /prélèvements » médiocre
FRFG072	Calcaires du sommet du Crétacé supérieur captif nord-	Mau-vais	2021	Bon	2015	2021	CN	Test balance « recharge /prélèvements » médiocre

	aquitain							
FRFG073	Calcaires et sables du Turonien – Coniacien captif nord-aquitain	Bon	2015	Bon	2015	2015	/	/
FRFG075	Calcaires, grès et sables de l'infra Cénomanién-Cénomanién captif nord-aquitain	Mauvais	2021	Bon	2015	2021	CN	Test balance « recharge /prélèvements » médiocre
FRFG080	Calcaires, grès et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde	Bon	2015	Mauvais	2027	2027	CN	Le renouvellement des nappes ne permettent pas d'envisager une baisse suffisante des teneurs en nitrates et pesticides

Objectifs concernant les masses d'eau souterraines du territoire de Sauveterre de Guyenne

e. Contraintes définies pour les aquifères

La vulnérabilité exprime la facilité avec laquelle un milieu est atteint par une perturbation. Concernant les aquifères, elle est principalement inhérente à la nature des matériaux en place et à la perméabilité, ainsi qu'aux caractéristiques hydrodynamiques de l'aquifère. Le degré de vulnérabilité est donc directement proportionnel au temps de transfert vers le milieu récepteur et la profondeur de la nappe.

La définition de la vulnérabilité dépend donc :

- ☐ De la nature et de l'épaisseur des formations superficielles affleurantes ;
- ☐ De la profondeur de la nappe ;
- ☐ Du sens d'écoulement ;
- ☐ De la zone d'infiltration rapide.

La vulnérabilité considérée est celle de la commune, elle peut être qualifiée de « vulnérabilité intrinsèque ». La notion d'enjeux se caractérise par la richesse d'une ressource qu'on a pu conserver et que l'on se doit de restituer avec les mêmes propriétés. Pour les eaux souterraines, elle est définie en fonction de l'utilisation de la nappe et dépend de la qualité de l'eau, de l'importance des réserves, des ouvrages de captage ou de la proximité d'une zone naturelle sensible en relation avec les eaux souterraines. Un croisement entre les critères de vulnérabilité et les enjeux, la combinaison des paramètres permet d'aboutir à une hiérarchisation définissant la contrainte globale associée à la zone d'étude.

	Très forte	Forte	Moyenne	Faible
Vulnérabilité	Couverture nulle (craie ou calcaire à nu) et nappe proche (<5 m)	Pas ou peu de couverture (<2 m) et nappe profonde Couverture de 2 m à 3 m et nappe proche (<10 m)	Couverture entre 2 m et 3 m et nappe profonde Couverture entre 3 m et 5 m et nappe proche	Couverture supérieure à 3 m et nappe profonde Couverture supérieure à 5 m et nappe proche
Enjeux	Présence de	Présence de	Présence de	Captages autres

	captage AEP	captage AEP	captage AEP	qu'AEP
	Faible ressource en eau environnante ou milieu karstique	Zone karstique, pollution	Ressource de substitution	Ressource en eau abondante
	Tracé sur périmètre de protection immédiat ou rapproché ou captage	Tracé sur périmètre de protection éloigné	Tracé hors périmètre de protection	Tracé hors périmètre de protection

Sensibilité des aquifères en fonction de la vulnérabilité et des enjeux associés

f. Les caractéristiques des aquifères au droit de la commune

Sur la base de données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, la commune se situe sur quatre zones hydrographiques.

- ❑ La Vignague à 88,2 % (code O938) ;
- ❑ L'Engranne de sa source au confluent du Vincène à 8,94 % (code P571) ;
- ❑ La Gamage à 2,07 % (code O566) ;
- ❑ Le Dropt du confluent de l'Andouille (incluse) au confluent du Ségur (incluse) à 1,31 % (code O936).

L'aquifère suivant est identifié sur l'ensemble de la commune :

- ❑ Entre-Deux-Mers (code 126). Ce système bien délimité, verticalement encadré par deux formations imperméables et géographiquement découpé par les vallées de la Dordogne, de la Garonne et du Dropt, correspond à l'aquifère des calcaires à Astéries (Stampien) de l'Entre-Deux-Mers. La principale problématique est sa vulnérabilité liée au caractère karstique de l'aquifère. Cet aquifère est utilisé essentiellement en agriculture, pour l'A.E.P. (8) et les industries (9). En continuité avec la sédimentation fluvio-lacustre de l'Eocène supérieur, l'Oligocène débute par 30 à 50 m de sables et argiles carbonatées (la base correspond à la Molasse du Fronsadais) déposés par un réseau fluvial dans une plaine d'épandage sans relief. Au nord de l'Entre-Deux-Mers ces dépôts passent latéralement à des faciès lacustres (argiles et calcaires de Castillon) ; vers l'Est ils correspondent à la partie inférieure de la Molasse de l'Agenais. Au-dessus de cet ensemble la transgression marine du Stampien a déposé en premier lieu quelques mètres de marnes vertes puis une quinzaine de mètres de calcaires bioclastiques plus ou moins gréseux. Cette sédimentation carbonatée disparaît progressivement vers l'Est, au-delà de la vallée du Dropt, au profit d'une sédimentation argilo-sableuse continentale (Molasse de l'Agenais). Ces calcaires forment la partie médiane des coteaux des vallées de la Dordogne et de la Garonne, et le substratum de la plupart des vallées transversales qui alimentent ces deux cours d'eau. La série est coiffée par des argiles sableuses à nodules carbonatés, par des marnes à nodules et par la Molasse de l'Agenais. L'ensemble est surmonté par des limons, des sables argileux et des argiles à graviers produits de l'altération de ces formations ou très hautes terrasses alluviales.

g. Développement et persistance des réseaux hydrographiques

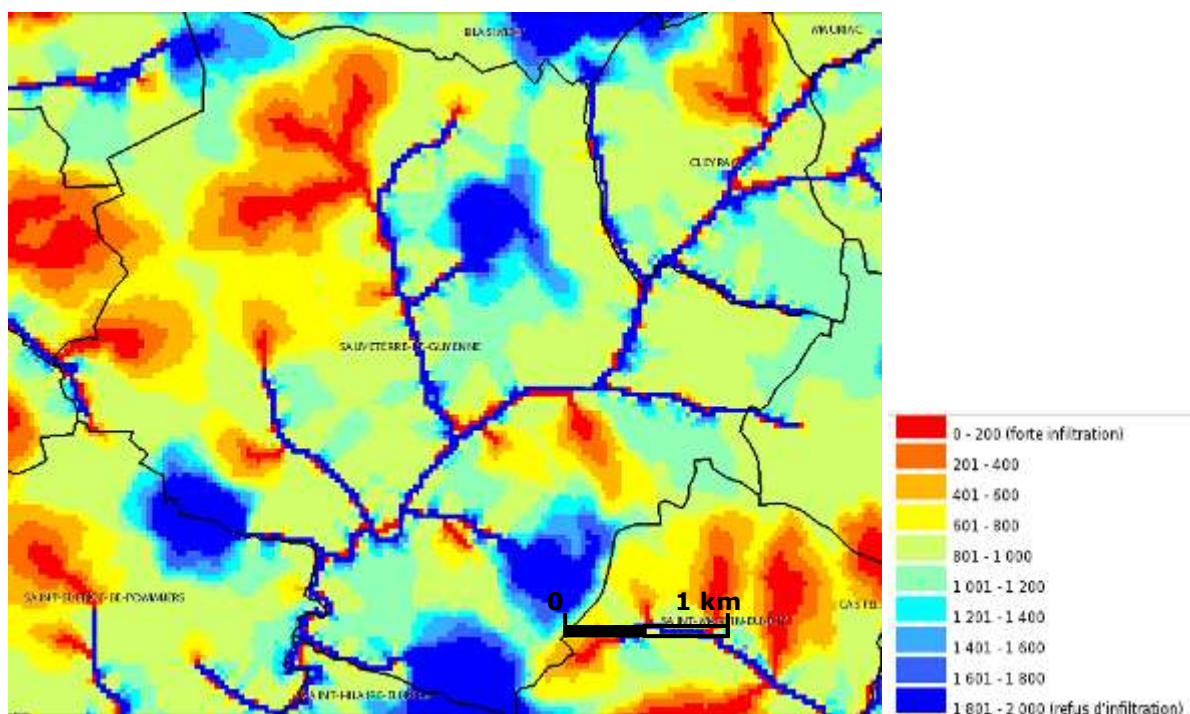
L'Indice de Développement et de Persistance des Réseaux (IDPR) est un indicateur spatial créé par le BRGM pour réaliser des cartes nationales ou régionales de vulnérabilité intrinsèque des nappes aux pollutions diffuses. Il traduit l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface. Il se fonde sur l'analyse du modèle numérique de terrain et des réseaux hydrographiques naturels, conditionnés par la géologie.

IDPR < 1000	Infiltration majoritaire par rapport au ruissellement superficiel. L'eau ruisselant sur les terrains naturels rejoint un axe de drainage défini par l'analyse des talwegs sans que celui-ci ne se concrétise par l'apparition d'un

	axe hydrologique naturel.
IDPR = 1000	Infiltration et ruissellement superficiel de même importance. Il y a conformité entre la disponibilité des axes de drainage liés au talweg et les écoulements en place
IDPR > 1000	Ruissellement superficiel majoritaire par rapport à l'infiltration vers le milieu souterrain. L'eau ruisselant sur les terrains naturels rejoint très rapidement un axe hydrologique naturel sans que la présence de celui-ci soit directement justifiée par un talweg
IDPR voisin ou égal à 2000	Stagnation transitoire ou permanente des eaux , menant à deux interprétations différentes. Si la nappe est proche de la surface des terrains naturels, (cours d'eau et zones humides), le terrain est saturé et l'eau ne s'infiltre pas. Si la nappe est profonde, le caractère ruisselant peut démontrer une imperméabilité des terrains naturels

Aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface (Source Infoterre)

Les risques forts d'infiltration (couleur jaune à rouge), et donc de pollution des nappes phréatiques, se positionnent notamment au Nord-ouest du ruisseau de la Fontasse, à la source du ruisseau des Tanneries et à l'Est u ruisseau de Gourmeron. Au niveau de la bastide, l'IDPR est compris entre 800 et 1200, indiquant des phénomènes d'infiltration et de ruissellement à part égale, influençant par exemple le mode de gestion des eaux pluviales.



Carte des indices de développement et de persistance des réseaux (Source BRGM)

h. Captages d'eau potable

D'après la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, il n'existe aucun captages identifiés sur la commune de Sauveterre de Guyenne.

i. Captages agricoles

Il existe des captages agricoles sur la commune de Sauveterre de Guyenne destinés à l'irrigation (Source Agence de l'Eau Adour Garonne).

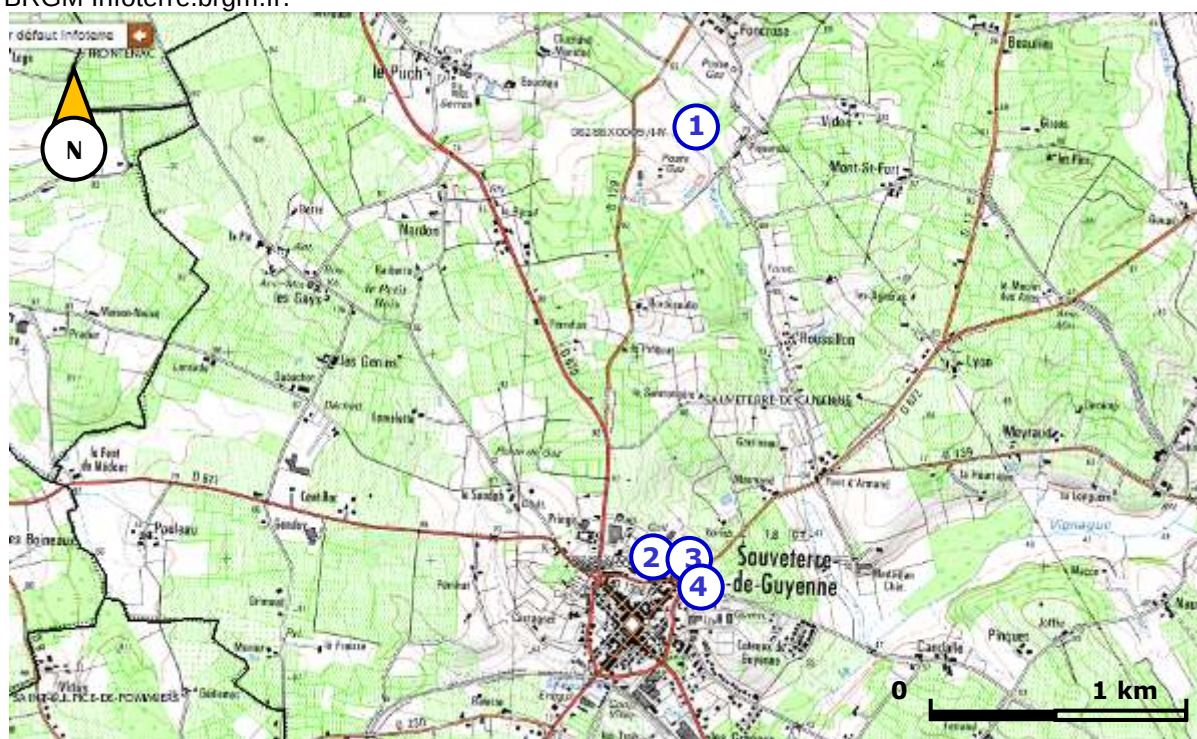
• Prélèvements de l'année 2009 (en mètres cubes)

Nature\Usage	Irrigation		Total	
	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.
Eau de surface	5 800	1	5 800	1
Retenue	5 983	1	5 983	1
Total	11 783	2	11 783	2

Les prélèvements pour l'irrigation pour l'année 2009 sur la commune de Sauveterre de Guyenne

j. Autres captages

Le tableau ci-après indique les caractéristiques des points d'eau identifiés sur le site Internet du BRGM Infoterre.brgm.fr.



Localisation des ouvrages de captages des eaux souterraines sur la commune de Sauveterre de Guyenne

N°	Nature	Profondeur (m)	Utilisation
1 (08288X0005/HY)	Source	/	/
2 (08288X0001/F1)	Forage	314	Eau collective, abandonné
3 (08288X0002/F2)	Forage	151	Eau collective, abandonné
4 (08288X0003/F3)	Forage	350	Eau collective, abandonné

Description des ouvrages de captage des eaux souterraines sur la commune de Sauveterre de Guyenne

k. Contraintes de la commune au regard des nappes phréatiques

Les informations disponibles sur les quatre nappes identifiées sur la commune de Sauveterre de Guyenne permettent de définir la vulnérabilité et les enjeux qui leur sont liés en se référant à la grille présentée précédemment.

	Nappes du Pléistocène et du Würm	Nappe de l'Oligocène (Entre-Deux-Mers)	Complexe aquifère de l'Eocène	Nappe du Cénomanien
Vulnérabilité	Forte	Forte	Faible	Faible
Enjeu	Forte	Forte	Faible	Faible
Bilan	Forte	Forte	Faible	Faible

Contraintes hydrogéologiques liées aux nappes phréatiques

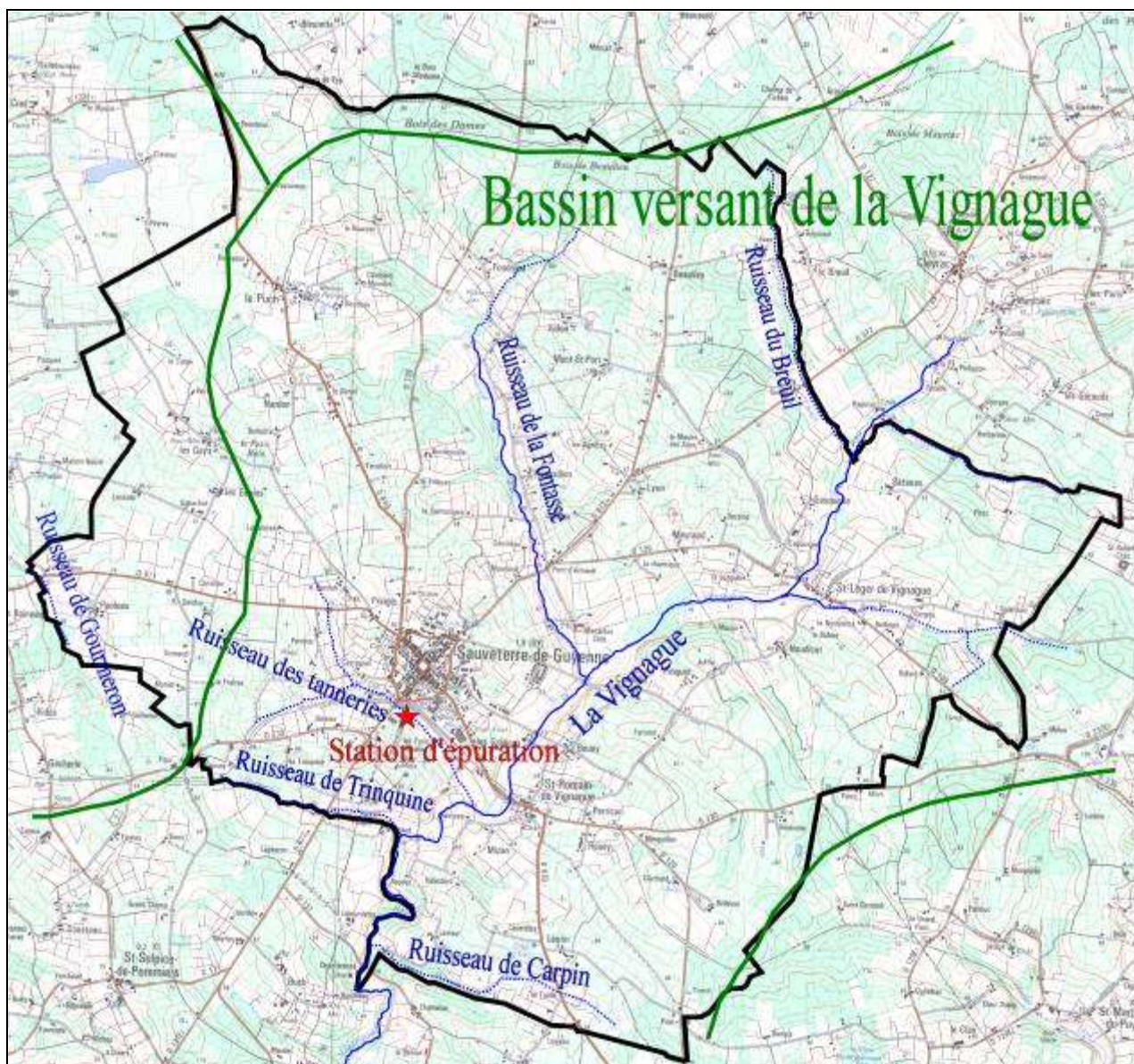
La contrainte globale liée à l'aquifère « Entre-Deux-Mers » a été estimée à forte en raison du caractère karstique de l'aquifère. Pour les nappes du Pléistocène et du Würm, c'est leur situation à l'affleurement qui constitue leur vulnérabilité aux pollutions de surface.

I. La ressource en eau : Atouts/opportunités, Contraintes/Menaces

Atouts/Opportunités	Contraintes/Menaces
♦ Diversification de la ressource en eau ♦ Une eau abondante et de très bonne qualité, suivie régulièrement ♦ Pas de périmètre de protection de captage AEP sur la commune ♦ Peu de variations saisonnières : peu d'impact par rapport aux variations de consommation	♦ Une vulnérabilité des nappes du Pléistocène, du Würm et de l'Oligocène aux pollutions superficielles diffuses

4- L'HYDROGRAPHIE

Du point de vue hydraulique, la commune est en majorité dans le bassin versant de la Vignague, affluent du Dropt.



Réseau hydrographique (Source : Données Agence de l'eau Adour Garonne)

Les principaux cours d'eau recensés sur la commune sont les suivants :

- ❑ La Vignague (code 09380500), affluent du Dropt d'une longueur de 25,5 km, traverse la commune de Sauveterre de Guyenne du Nord Est au Sud-Ouest ;
- ❑ Le ruisseau de la Fontasse (code 09380570) prend sa source au Nord de la commune à proximité du bois de Beaulieu, s'écoule du Nord au Sud avant de se déverser dans la Vignague à l'Ouest du bourg/bastide ;
- ❑ Le ruisseau de Trinquine (code 09380610) en limite communale, s'écoule d'Ouest en Est et se déverse dans la Vignague ;
- ❑ Le ruisseau de Carpin (code 09380620), au sud de la commune se déverse en limite communale dans la Vignague ;
- ❑ Le ruisseau du Breuil (code 09380550) se situe en limite communale au Nord Est et se déverse dans la Vignague ;
- ❑ Le ruisseau de Gourmeron (code P5710550) se situe en limite Ouest de la commune. Sa source est en limite de commune avec la commune de Saint Brice.

Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin :

- ❑ Sur 2808 masses d'eau superficielles : 60% seront en bon état écologique en 2015.
- ❑ Sur 105 masses d'eau souterraines : 58% seront en bon état chimique en 2015.

Trois axes ont été identifiés prioritaires pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- ❑ Réduire les pollutions diffuses ;
- ❑ Restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques ;
- ❑ Maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

Le PDM (Programme De Mesures) qui accompagne le SDAGE identifie les principales actions à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Ces actions sont à la fois techniques, financières et d'organisation des partenaires de l'eau. Le SDAGE et le PDM intègrent les obligations définies par la directive européenne sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux d'ici 2015.

La qualité des eaux superficielles

La qualité de l'eau des principales rivières du bassin Adour-Garonne est régulièrement mesurée dans le cadre de réseaux mis en place depuis 1971. Ce dispositif de mesure est basé sur :

- ❑ Des contrôles de surveillance de l'état chimique et biologique pour s'assurer du bon état des cours d'eau ;
- ❑ Des contrôles opérationnels pour identifier les pollutions empêchant d'atteindre le bon état et suivre l'évolution des cours d'eau suite aux actions engagées ;
- ❑ Des contrôles de surveillance pour assurer un suivi spécifique aux zones protégées comme les captages pour l'eau potable ou les baignades.

Un réseau de stations de référence permet de définir les conditions de références des différents types de masses d'eau pouvant être considérées en bon état écologique.

Etat de la masse d'eau le Vignague (Evaluation 2006-2007)

La méthode évalue l'état en fonction de paramètres physico-chimiques, biologiques et hydromorphologiques. Elle est utilisée pour les rapports européens et est cohérente avec les objectifs du SDAGE 2010-2015. La station de mesure utilisée pour qualifier l'état se situe sur le Vignague à Morizès, au niveau du pont de la RD 15 à Morizès.

SDAGE	Ecologie		Mélange
	Physico-chimie		Moyen
	Carbone Organique (COD) :	Bon	
	Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) (DBO5) :	Très bon	
	Oxygène dissous (O2 Dissous) :	Moyen	
	Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2) :	Moyen	
	Ammonium (NH4+) :	Bon	
	Nitrate (NO3-) :	Très bon	
	Nitrate (NO3-) :	Bon	
	Phosphore total (Ptot) :	Moyen	
	Orthophosphates (PO4[3-]) :	Bon	
	Potential min en Hydrogène (pH) (pH min) :	Très bon	
	Potential max en Hydrogène (pH) (pH max) :	Bon	
	Température de l'Eau (T°C) :	Très bon	
	Biologie		Mélange
	Indice Biologique Diatomées (IDB) :	Moyen	12,5/20
	Indice Biologique Global Normalisé (I.B.G.N.) (IBGN) :	Mélange	5,5/20
	Indice Qualité Rivière (IDR) :	Non classé	-
SDAGE	Paramètres chimiques		
	Chimie		Bon

Résultats des mesures à la station à Morizès (05078900) pour la masse d'eau « la Vignague de sa source au confluent du Dropt »

Les mesures suivantes, de maîtrise d'ouvrage de la collectivité s'appliquent sur une partie ou la totalité de l'UHR :

- ❑ Améliorer la connaissance des performances des réseaux d'assainissement ;
- ❑ Réaliser des schémas d'assainissement des eaux usées départementaux ou par bassin et si nécessaire pour les bassins urbanisés un schéma de gestion des eaux pluviales ;
- ❑ Mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie ;
- ❑ Améliorer les équipements et les pratiques en matière d'utilisation de produits phytosanitaires (local de stockage des produits phytosanitaires, sécurisation des aires de remplissage et de rinçage) ;
- ❑ Mettre en œuvre des plans d'actions "phytosanitaires" visant les usages non agricoles (diminution des doses, utilisation de techniques alternatives, formation, sensibilisation et bilans ...) ;
- ❑ Entretenir les berges et abords des cours d'eau ainsi que les ripisylves ;
- ❑ Réaliser des études et des travaux visant à traiter les problématiques "seuils" et maintien des faciès d'écoulement ;
- ❑ Restaurer et entretenir les annexes hydrauliques des cours d'eau ;
- ❑ Déterminer les espaces de mobilité des cours d'eau ;
- ❑ Développer les aménagements de ralentissement dynamiques.

Cette commune est classée en zone sensible (89.51 %), non classée en zone vulnérable et classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). En raison de prélèvements importants réalisés dans les cours d'eau ou les eaux souterraines, certains territoires présentent de manière répétitive des pénuries de la ressource en eau. Sur ces territoires, les outils réglementaires classiques avec leurs seuils de déclaration et d'autorisation ne suffisent pas à la connaissance, à la maîtrise globale de la gestion de l'eau et à la conciliation des différents usages. Malgré un impact limité de chacun des nombreux forages, leur effet cumulé entraîne fréquemment des déséquilibres entre la demande et la ressource en eau. Sur ces territoires, les seuils des régimes de la déclaration et de l'autorisation sont donc abaissés pour les nouveaux captages d'eau réalisés sur cette commune. Cette commune n'a pas de cours d'eau réservé, classé ou avec espèces migratrices.

Il n'existe pas de station hydrométrique ni de piézomètre ni de station de mesure de la qualité des eaux souterraines.

Les masses d'eau de rivière

Les masses d'eau de rivière ont été élaborées par le BRGM et les Agences de l'Eau pour les besoins de surveillance de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Une masse d'eau de rivière est une partie distincte et significative des eaux de surface tel qu'une rivière, un fleuve, un canal ou une partie d'entre-eux. Au même titre que les masses d'eaux souterraines, elle est le support de la DCE et c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du « bon état », les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

Sur la commune de Sauveterre de Guyenne, trois masses d'eau de rivière ont été identifiées :

- ❑ FRFR634 la Vignague de sa source au confluent du Dropt. Son état écologique modélisé est médiocre avec un fort indice de confiance et son état chimique est bon avec un faible indice de confiance ;
- ❑ FRFR553_2 Le ruisseau de Gourmeron. Son état écologique modélisé est bon avec un faible indice de confiance ainsi que son état son état chimique ;
- ❑ FRFR634_1 Ruisseau de la Fontasse. Son état écologique modélisé est bon avec un faible indice de confiance et son état chimique est non classé.

Masses d'eau superficielles								
Code masse d'eau et catégorie	Nom masse d'eau	Catégorie Objectif état écologique		Objectif chimique		Objectif global de bon état	Justification	
		Etat	Echéance	Etat	Echéance	Echéance	Causes	Paramètre
FRFR634 Cours d'eau	la Vignague de sa source au confluent du Dropt	Médiocre	2015	Moyen	2015	2015	/	/
FRFR553_2 Cours d'eau	Le ruisseau de Gourmeron	Bon	2015	Non classé	2015	2015	/	/
FRFR634_1 Cours d'eau	Ruisseau de la Fontasse	Bon	2015	Bon	2015	2015	/	/

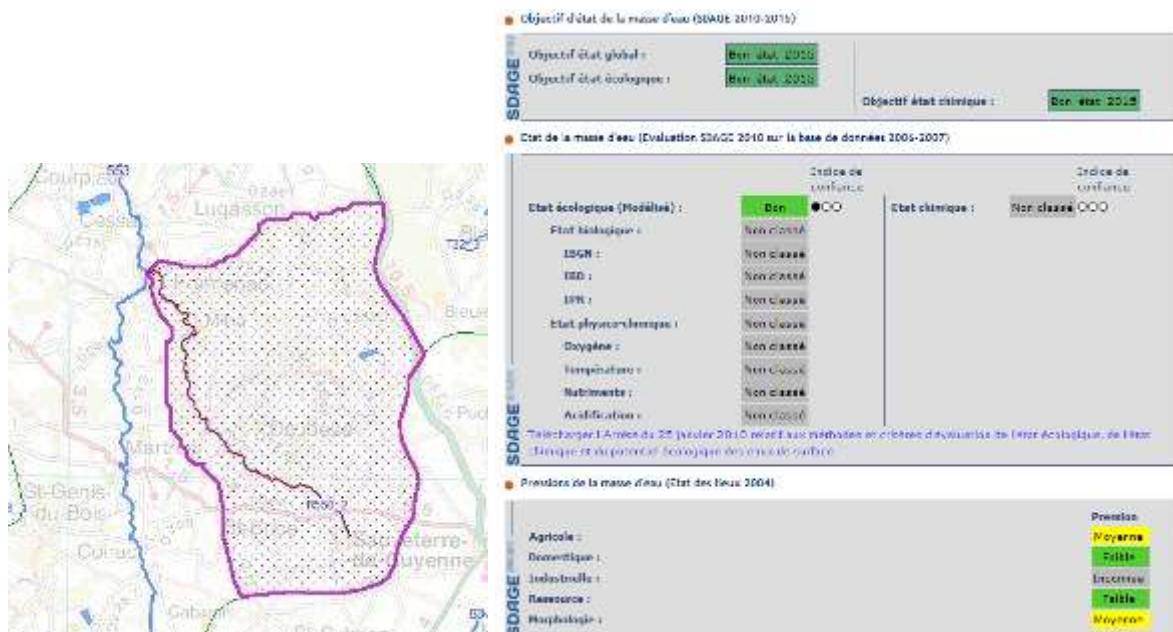
Objectifs concernant les masses d'eau de rivière sur la commune de Sauverterre de Guyenne



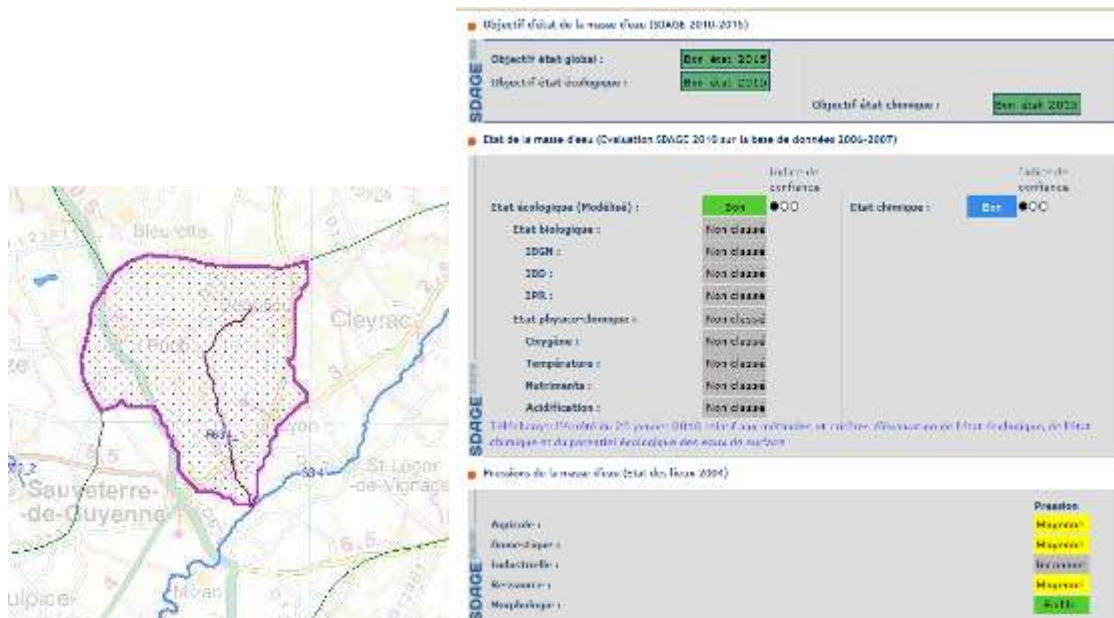
La masse d'eau de rivière « la Vignague de sa source au confluent du Dropt » et données du SDAGE



Les pressions sur la masse d'eau de rivière « la Vignague de sa source au confluent du Dropt »



La masse d'eau de rivière « Ruisseau du Gourmeron » et données du SDAGE

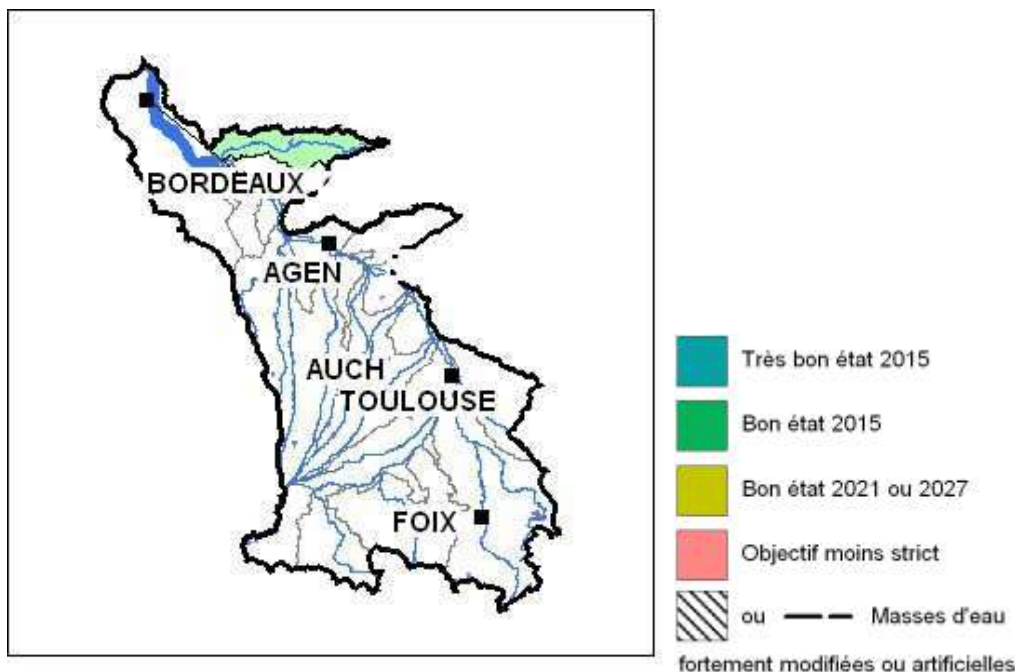


La masse d'eau de rivière « Ruisseau de la Fontasse » et données du SDAGE

Unité hydrographique de référence

L'unité hydrographique de référence est le Dropt. Les enjeux sont les suivants :

- ❑ Pollutions domestiques ;
- ❑ Pollutions par les produits phytosanitaires (maraîchage, viticulture, arboriculture) ;
- ❑ Pollutions diffuses agricoles (nitrates, pesticides) sur nappes alluviales ;
- ❑ Gestion des débits d'étiage ;
- ❑ Morphologie des cours d'eau (aménagement urbains, seuils...).



Unité de référence « Dropt »

Les mesures suivantes, de maîtrise d'ouvrage de la collectivité s'appliquent sur une partie ou la totalité de l'UHR :

- ☐ Améliorer la connaissance des performances des réseaux d'assainissement ;
- ☐ Réaliser des schémas d'assainissement des eaux usées départementaux ou par bassin et si nécessaire pour les bassins urbanisés un schéma de gestion des eaux pluviales ;
- ☐ Mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie ;
- ☐ Améliorer les équipements et les pratiques en matière d'utilisation de produits phytosanitaires (local de stockage des produits phytosanitaires, sécurisation des aires de remplissage et de rinçage) ;
- ☐ Mettre en œuvre des plans d'actions "phytosanitaires" visant les usages non agricoles (diminution des doses, utilisation de techniques alternatives, formation, sensibilisation et bilans ...) ;
- ☐ Entretenir les berges et abords des cours d'eau ainsi que les ripisylves ;
- ☐ Réaliser des études et des travaux visant à traiter les problématiques "seuils" et maintien des faciès d'écoulement ;
- ☐ Restaurer et entretenir les annexes hydrauliques des cours d'eau ;
- ☐ Déterminer les espaces de mobilité des cours d'eau ;
- ☐ Développer les aménagements de ralentissement dynamiques.

5- L'EAU POTABLE ET L'EAU A USAGE INDUSTRIEL

a. Gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Pour assurer le devoir de distribution, la commune de Sauveterre de Guyenne est alimentée en eau potable par 3 syndicats :

Le Syndicat de Saint Brice géré par la SAUR, alimente le secteur de Sauveterre,
 Le Syndicat des Eaux de Rauzan, géré par la SOGEDO, alimente le secteur du Puch,
 Le Syndicat des Eaux de Castelmoron d'Albret, géré par la Lyonnaise des Eaux, alimente le secteur de Saint Léger.

La ressource :

Les captages d'eau potable :

La commune n'a pas de ressource en eau potable sur son territoire.

Les réserves :

La commune possède 2 réservoirs surélevés :

Le réservoir au bourg d'une capacité de 250 m³,

Le réservoir à « Guilloderie » d'une capacité de 150m³.

Le réseau couvre la totalité de la commune. Il n'y a pas d'habitation qui ne soit pas desservie.

Il est constitué par un ensemble de canalisation dont les diamètres varient entre 3000mm pour les principales.

Rappels

Conformément à l'article R1321-57, Livre III, chapitre 1 du Code de la Santé Publique (sécurité sanitaire des eaux et des aliments) : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée. »

Réglementations applicables aux distributions privées :

Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée** par arrêté préfectoral conformément aux articles R1321-6 du Code de la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la consommation des dossiers d'autorisation.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être **déclarée** à la Mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, conformément au Code de la Santé Publique (article L1321-7).

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 codifiée (Code de l'Environnement, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Santé Publique) ;
- SDAGE Adour-Garonne, approuvé par arrêté du Préfet – coordinateur du Bassin – en date du 6 août 1996 ;
- Arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 approuvant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Nappes Profondes de Gironde ».
- Article 131 du Code Minier

Assainissement collectif

La commune de Sauveterre de Guyenne dispose d'un réseau public d'assainissement desservi par une station d'épuration communale d'une capacité de 3200 EH.

b. Prise en compte de la qualité des eaux

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, et sa transposition dans le Code de l'Environnement est à prendre en compte dans le document de P.L.U.

L'article L.212-2-2 du *Code de l'Environnement* stipule que l'autorité administrative établit et met à jour pour chaque bassin ou groupement de bassins, après avis du comité de bassins, un programme de surveillance de l'état des eaux.

Les propriétaires riverains des cours d'eau, lacs et plans d'eau non domaniaux sont tenus de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents mandatés par l'autorité administrative pour accéder aux dits cours d'eau, lacs et plans d'eau et effectuer les mesures nécessaires à la mise en œuvre et au

suivi du programme de surveillance de l'état des eaux, dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de cette mission.

Les analyses des eaux et des sédiments nécessaires à la mise en œuvre du programme de surveillance sont effectuées par des laboratoires agréés par le ministre chargé de l'environnement.

L'article L.215-18 du *Code de l'Environnement* prévoit que pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

Le Code de l'Environnement montre ainsi qu'il existe deux servitudes de passage, une première pour les agents mandatés par l'autorité administrative pour la surveillance de l'état des eaux (article L.212-2-2) et la deuxième pour exécuter les travaux d'entretien (article L.215-18).

Si la maîtrise d'ouvrage des travaux d'entretien est assurée par une collectivité territoriale, l'article L.151-37-1 du Code Rural s'applique. « Il peut être institué une servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages. Le projet d'institution de servitude est soumis à une enquête publique. L'enquête mentionnée à l'article L.151-37 peut en tenir lieu. Les propriétaires ou occupants des terrains grevés de cette servitude de passage ont droit à une indemnité proportionnée au dommage qu'ils subissent, calculée en tenant compte des avantages que peuvent leur procurer l'exécution des travaux et l'existence des ouvrages ou installations pour lesquels cette servitude a été instituée. Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ».

SDAGE

La commune de **Sauveterre de Guyenne**, au même titre que toutes les autres communes de la Gironde, est concernée par le SDAGE du « **Bassin Adour- Garonne** » approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de Bassin en date du 1^{er} décembre 2009. Parmi les mesures du SDAGE en vigueur figurent les zones vertes et les axes bleus.

- **Les zones vertes** sont des écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables qui méritent une attention particulière et immédiate à l'échelle du Bassin Adour Garonne (mesures A3 à A9 du SDAGE.) ;
- **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 (mesure A 22.).

SAGE

La commune de **Sauveterre** est concernée par le SAGE « **Nappes profondes de Gironde** » approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 25 novembre 2003.

Concernant l'intégralité du département de la Gironde, la démarche a été motivée par la surexploitation d'aquifères correspondants à des couches sédimentaires profondes, afin de mieux gérer la ressource en eaux, surtout en eaux potable (à l'origine de 85 % des prélèvements), qui alimente un département peuplé (1,4 millions d'habitants) et une grande agglomération. Dans ces nappes profondes, la recharge naturelle est aujourd'hui insuffisante pour compenser les prélèvements.

Par rapport à la problématique de qualité des eaux, les marais et zones humides jouent parfois le rôle de zone tampon, et leur fonction d'autoépuration constitue leur capacité à améliorer la qualité de l'eau (rôle de filtres physique et biologique). On ne dispose pas d'éléments quantitatifs sur les flux de pollution stockés ou transitant par les marais. Cependant, on sait qu'une gestion active est nécessaire à leur bon fonctionnement.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces Schémas (article L.123-1 du *Code de l'Urbanisme*). Par ailleurs, il sera nécessaire de préciser la sensibilité de la nappe par rapport aux objectifs du SAGE au regard des usages qui en seront prévus par le Plan Local de l'Urbanisme.

6- POTENTIELS ENERGETIQUES COMMUNAUX

a. Le contexte départemental

Le climat de la Gironde est de type océanique, marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons. Elles sont 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 dans l'année, une douzaine de jours sur la côte mais peuvent dépasser cinquante jours en zone forestière. Les températures maximales atteignent ou dépassent 30 °C quinze à vingt journées/an, une dizaine de jours au bord de l'eau et jusqu'à 25 à 30 jours dans la forêt.

Les précipitations annuelles sont comprises entre 700 et 1000 millimètres, d'Ouest en Est. Cependant, la bordure estuarienne est moins pluvieuse, avec 700 à 800 millimètres, que l'intérieur forestier. Du Nord Médoc jusqu'au département des Landes, la zone forestière est la plus arrosée 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. Ces vents sont rarement très forts.

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.

b. Le contexte local

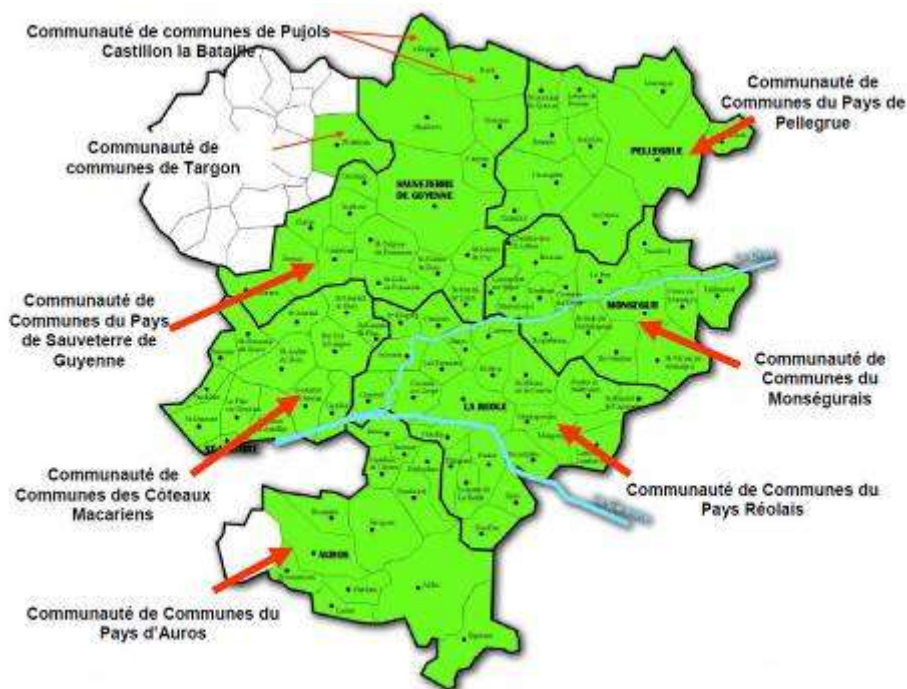
Les vents dominants soufflent de l'Ouest et du Nord-ouest. Les premiers amènent les précipitations et la fraîcheur marine, les seconds sont facteurs de froid (et parfois de gel) en hiver. Les précipitations sont fréquentes, 100 à 150 jours de pluie par an pour une quantité moyenne de 825 mm par an. Les températures sont caractéristiques d'un climat océanique avec des hivers relativement doux et des étés relativement chauds, où des périodes de canicules peuvent survenir. Ces périodes peuvent être entrecoupées d'orages d'été relativement violents de juin à septembre, provoquant des afflux d'eaux pluviales dans les canalisations allant jusqu'à saturer le réseau hydrographique.

La consommation totale d'énergie sur le territoire de l'Entre-deux-Mers diminue d'Ouest en Est en s'éloignant de l'agglomération bordelaise. De manière générale, ce territoire consomme peu d'énergie en comparaison aux autres.

LE SIPHEM (Syndicat Interterritorial du Pays du Haut Entre deux Mers) est la première collectivité à s'être engagée dans le défi environnemental des OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments), fin 2003.

Le 28 août 2003, une convention-cadre intitulée « Plan d'action territorial Energie et Développement Durable » est signée entre le SIPHEM et ses partenaires, portant sur la mise en place en parallèle d'une OPATB et d'une OPAH-RR (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale).

Le SIPHEM a été créé en 1987 (devenu syndicat mixte en 1988). Le SIPHEM regroupe aujourd'hui 93 communes dont la commune de Sauveterre de Guyenne (80 communes lors du lancement de l'OPATB en 2003), s'étend sur 820 km² et regroupe 41 000 habitants. Il compte 8 communautés de communes et se trouve également à cheval sur deux Pays (Pays du Haut-Entre-deux Mers et Pays des Rives de Garonne).



Le SIPHEM

Ses missions sont définies ainsi : organiser les zones d'habitat, reconquérir les centres bourgs, répondre à la demande locale, faciliter l'accueil de la population et améliorer les conditions de vie de la population.

Les opérations d'OPATB consistent en un vaste programme d'animations et de subventions pour réaliser des travaux d'économies d'énergie, favoriser la maîtrise de la demande d'électricité et promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables. Elles concernent tous les bâtiments résidentiels et tertiaires, publics et privés, dans un quartier, une commune, une agglomération, un regroupement de communes, voire un département dans une zone à faible densité. Elles sont menées par des collectivités (commune ou établissement public de coopération intercommunale) motivées par le défi environnemental de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont accompagnées et aidées financièrement par l'État, l'ADEME, l'ANAH et, dans de nombreux cas, par les conseils régionaux et généraux.

Les OPATB sont issues d'une sélection basée sur la capacité des collectivités candidates à remplir leurs objectifs d'économies d'énergie et de réduction de CO2.

Les objectifs des opérations OPATB et OPAH sur la thématique énergie sont les suivants, selon la convention liant l'ADEME et le SIPHEM :

- ❑ Economies d'énergie : réaliser 20 à 30% d'économies d'énergie, par une action :
 - ⚡ Sur le bâti (objectif d'une réduction des consommations comprise entre 27 000 et 40 000 MWh/an) ;
 - ⚡ Sur les équipements techniques ;
- ❑ Energies renouvelables :
 - ⚡ Développer le bois-énergie ;
 - ⚡ Développer le solaire thermique chez les particuliers par des actions de communication ;
 - ⚡ Développer des installations solaires collectives, en proposant des pré-diagnostics solaires (établissements de santé, hôtellerie, secteur industrie (agro-alimentaire), secteur loisirs/sports piscines, campings) ;
- ❑ Sensibilisation-formation : en direction des personnels communaux (sans compétence énergétique) et du milieu professionnel de l'isolation et du chauffage (compléments de formation).

La mise en œuvre de l'OPAH-RR et de l'OPATB a été confiée à la Maison de l'Habitat de La Réole, guichet unique du SIPHEM pour l'accueil et l'accompagnement du public sur les questions liées à l'habitat. Le suivi-animation, la communication et l'information du public sont ainsi coordonnés pour les deux opérations.

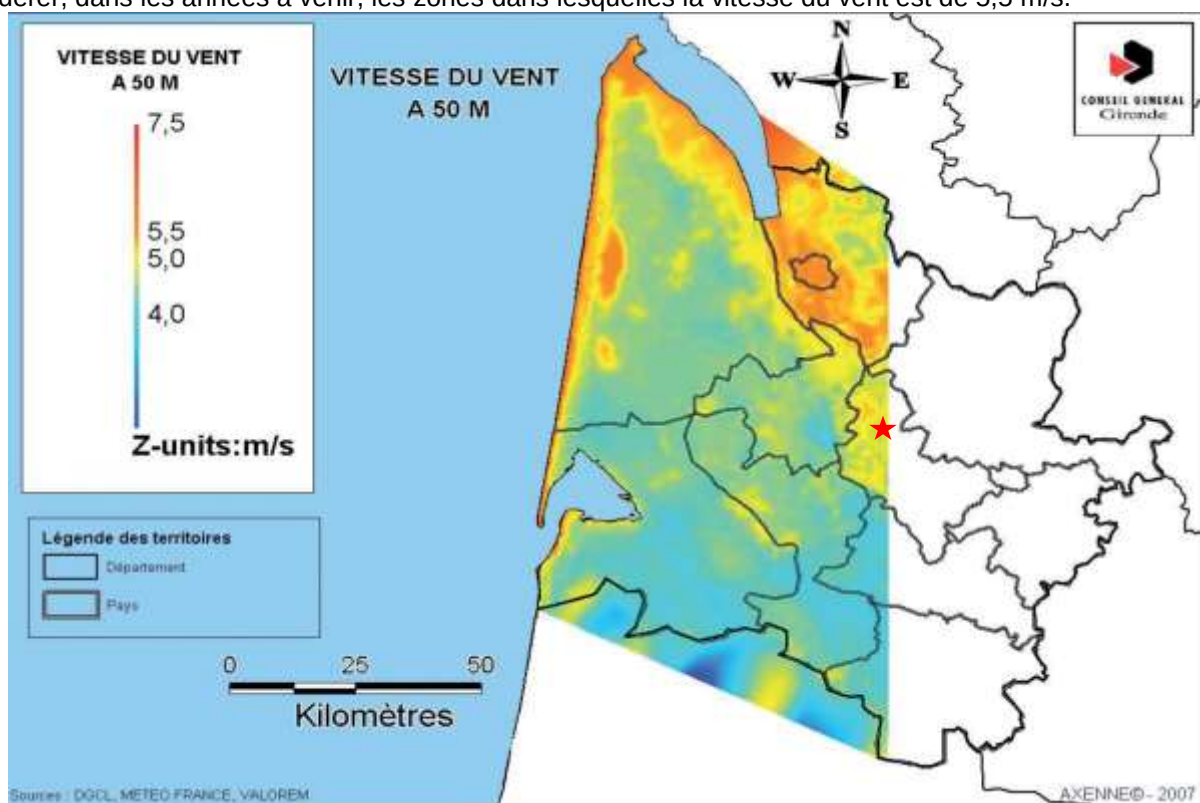
Cette opération a permis notamment de traiter une surface totale de 70197 m² de logements et 15 bâtiments tertiaires avec une économie de 12.4 kg CO₂ / m².an pour le résidentiel et de 6.85 kg CO₂ / m² pour le tertiaire.

À Sauveterre de Guyenne, le nouveau siège de la Communauté de communes a emménagé dans un bâtiment neuf qui produira le peu d'énergie dont il aura besoin, grâce à 100 m² de panneaux photovoltaïques intégrés dans sa toiture dans le cadre du dispositif OPATB.

c. L'éolien

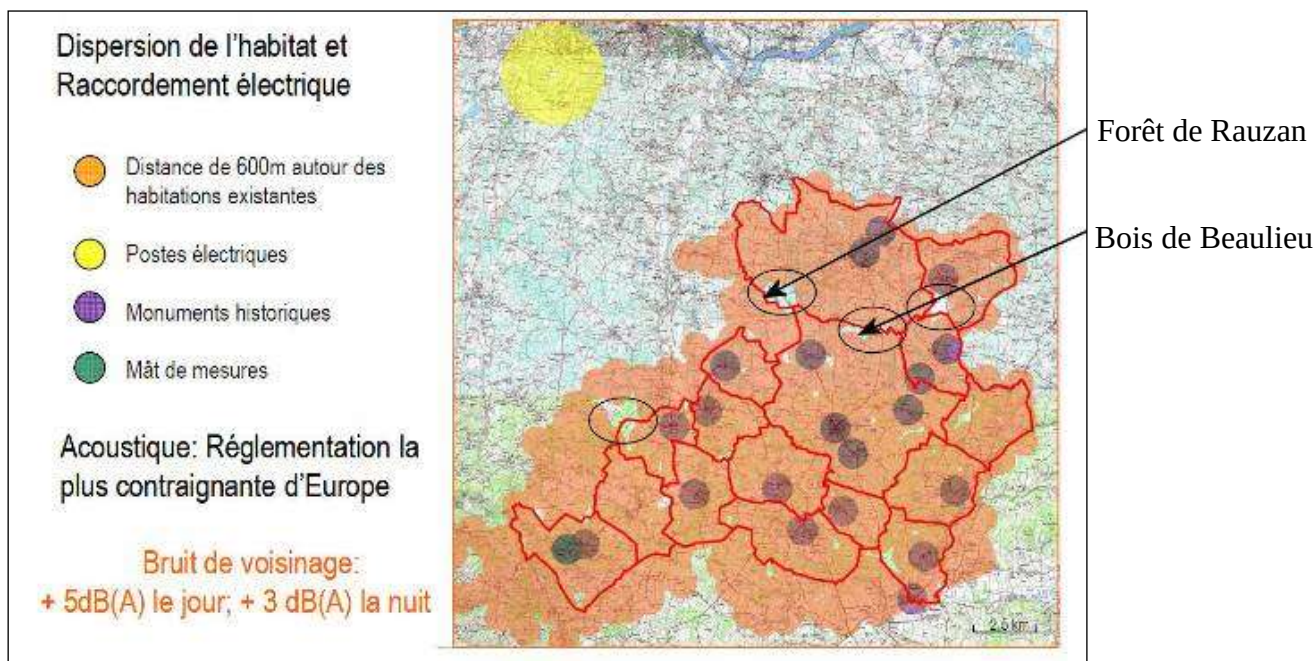
Une éolienne est un dispositif qui utilise la force motrice du vent. Cette force peut être utilisée mécaniquement (dans le cas d'une éolienne de pompage), ou pour produire de l'électricité (dans le cas d'un aérogénérateur). Elle se compose de plusieurs pales (généralement deux ou trois) qui récupèrent l'énergie cinétique du vent. En tournant, le rotor entraîne un arbre raccordé à une génératrice électrique qui se charge de convertir l'énergie mécanique en énergie électrique.

Une éolienne commence à produire de l'électricité dès que le vent atteint une vitesse de l'ordre 4 m/s environ. Cependant, une vitesse de 6 m/s minimum est nécessaire pour atteindre une rentabilité économique. Les évolutions technologiques et économiques peuvent conduire les porteurs de projets à considérer, dans les années à venir, les zones dans lesquelles la vitesse du vent est de 5,5 m/s.



Gisement éolien à 50 m de hauteur du sol à partir des données de l'atlas du littoral Aquitain (source Axenne)

Concernant le développement des énergies renouvelables éoliennes, la communauté de communes étudie l'opportunité de développer une petite Zone de Développement de l'Eolien (ZDE). Depuis octobre 2008, un mât de mesure de vent a été installé à Mourens afin de vérifier l'existence d'un gisement éolien sur le territoire de la Communauté de Communes. Les mesures ont montré que le gisement existe et qu'il est possible d'implanter sur la communauté de communes 3 éoliennes de 120 mètres produisant l'électricité de 9000 habitants (hors chauffage). La zone préférée, à 600 mètres de toute construction, serait située soit en forêt de Rauzan à Blasimon.



Extrait de l'étude ABOWIND (« l'énergie éolienne et la Communauté de communes de Sauveterre de Guyenne »)

d. Le solaire

Le principe du solaire thermique consiste à capter le rayonnement solaire et à le stocker dans des systèmes passifs (véranda, serre, façade vitrée) ou, s'il s'agit de systèmes actifs, à redistribuer cette énergie par le biais d'un circulateur et d'un fluide caloporteur qui pourra être, selon les cas, de l'eau, un liquide antigel ou même de l'air. La surface exposée au soleil capte une partie du rayonnement, se réchauffe et réfléchit l'autre partie. Un capteur solaire thermique convertit ainsi le rayonnement en chaleur. L'efficacité du système est liée tant aux caractéristiques d'implantation de l'installation qu'à la technologie utilisée pour valoriser l'énergie thermique captée (fluide de transfert).

L'énergie solaire thermique peut être utilisée efficacement pour cinq catégories d'usage :

- ☐ La production d'eau chaude ;
- ☐ Le chauffage de bâtiments ;
- ☐ Le séchage ;
- ☐ La haute température ;
- ☐ Le refroidissement.

A contrario, les modules photovoltaïques produisent de l'électricité à partir de l'ensoleillement (les photons de la lumière du soleil). Les panneaux solaires photovoltaïques convertissent directement le rayonnement solaire en électricité par le biais de semi-conducteurs, les cellules. Les panneaux produisent de l'énergie en courant continu. Un onduleur la convertit en courant alternatif. L'énergie est alors vendue ou utilisée pour être consommée directement.

Pour la Gironde, l'ensoleillement moyen annuel s'échelonne de 1 275 à 1 300 kWh/m² par an. L'ensoleillement produit tout au long de l'année trouve sa valorisation dans de nombreuses installations individuelles, collectives et tertiaires, nécessitant l'apport de chaleur ou de refroidissement. Production d'eau chaude, chauffage de bâtiments, séchage de récoltes, de bois, de boues..., haute température et refroidissement (climatisation de bâtiment) sont autant d'applications qui donnent l'occasion de bénéficier de cette énergie renouvelable. Le gisement net résulte du potentiel de valorisation de chacune de ces applications. Une installation solaire thermique est retenue dans le calcul du gisement net si elle s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental par rapport à une installation reposant exclusivement sur une énergie fossile. Deux situations sont tour à tour examinées : le renouvellement des équipements sur l'existant et l'investissement pour les constructions neuves.

Pour le solaire photovoltaïque, le gisement net repose sur la capacité des capteurs à se saisir de l'ensoleillement en fonction de ses performances propres, de ses conditions d'installation et de son environnement. Comme pour le solaire thermique, les gisements nets de photovoltaïque permettent plusieurs usages au regard de leurs pertinences économiques et environnementales.

Après les avis favorables des syndicats des vins et de la SAFER, la Communauté de Communes du Sauveterrois vient de signer une promesse de bail avec la société Novéo sur un terrain appartenant à la communauté des communes situé à Gornac pour implanter une ferme photovoltaïque. Cette ferme photovoltaïque de 7,5 ha produira l'électricité de 4500 personnes (hors chauffage).

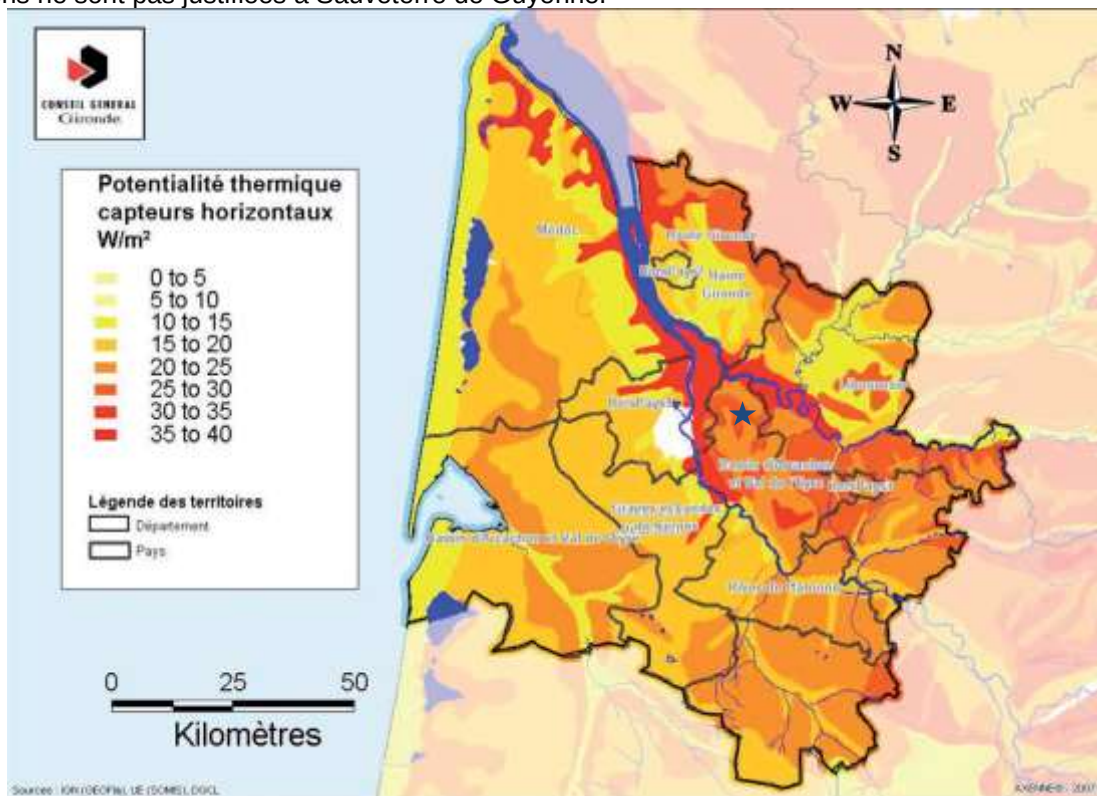


La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sous-sol. Cette chaleur est produite pour l'essentiel par la radioactivité naturelle des roches constitutives de la croûte terrestre. Elle provient également, pour une faible part, des échanges thermiques avec les zones internes de la terre dont les températures s'étagent de 1 000°C à 4 300°C.

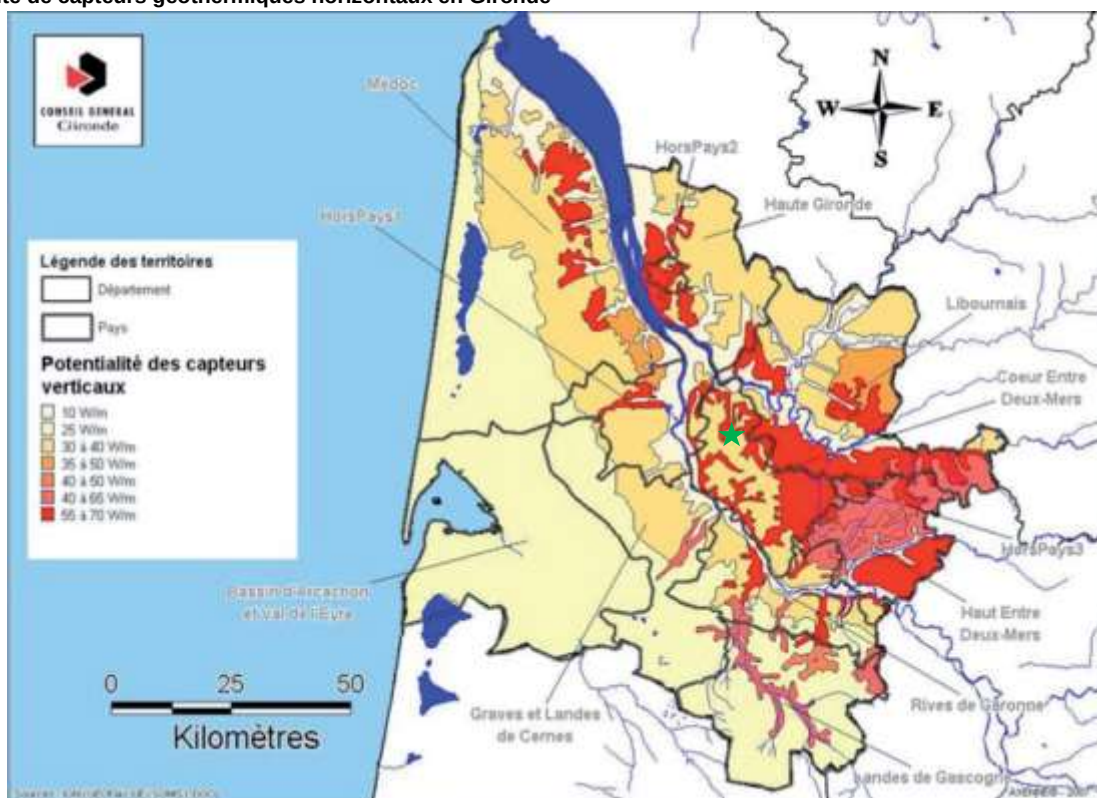
La figure ci-après présente les potentiels de la géothermie superficielle (horizontaux) à l'échelle du département de la Gironde. Cette carte permet de visualiser le potentiel géothermique global par zone, même si les caractéristiques d'un terrain peuvent différer localement et donc modifier le potentiel. La valorisation d'une telle énergie passe par la mise en œuvre de réseaux enterrés à une profondeur de l'ordre de 60 cm pour permettre de récupérer les calories dans le sol. Cette technique est donc bien adaptée à des projets d'habitat individuel ou de petits collectifs disposant d'un terrain de surface adaptée. Sauveterre de Guyenne apparaît comme une zone favorable.

125

propice à l'installation de capteurs géothermiques verticaux « très basse énergie ». Cependant, les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone, le potentiel est donc à vérifier in situ. La géothermie « basse énergie » se caractérise par des températures comprises entre 30 et 90°C. Elle est destinée au chauffage urbain, à certaines utilisations industrielles, au thermalisme ou encore à la balnéothérapie. La géothermie « haute énergie » se caractérise par des températures supérieures à 150°C. Les réservoirs sont généralement localisés entre 1 500 et 3 000 mètres de profondeur. Ces utilisations ne sont pas justifiées à Sauveterre de Guyenne.



Potentialité de capteurs géothermiques horizontaux en Gironde



Potentialité de capteurs géothermiques verticaux en Gironde



Principales utilisations de la géothermie en fonction des températures

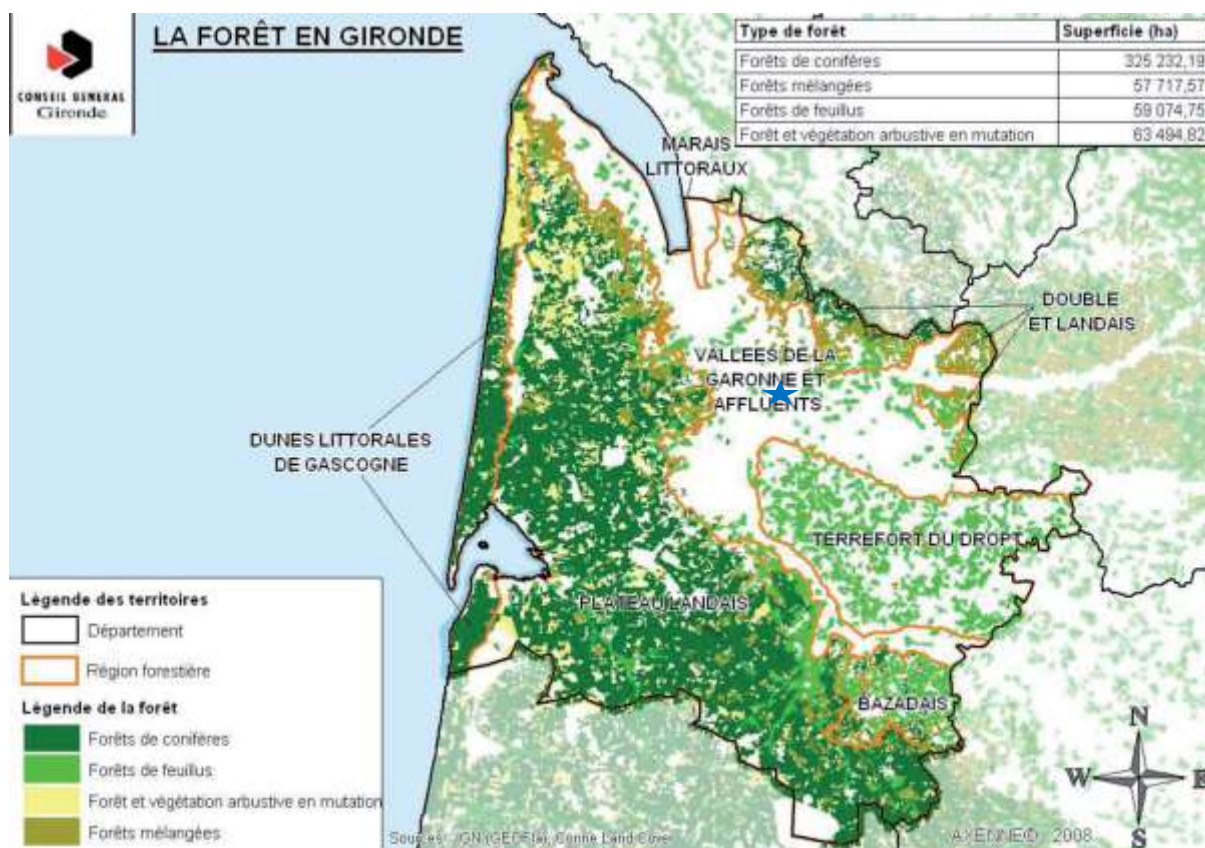
f. La filière bois énergie

Selon les données fournies par l'Inventaire Forestier National (IFN), l'utilisation du bois constitue une excellente alternative aux énergies fossiles. Elle permettrait l'économie de 4,5 Mtep/an en France. Avec du matériel adapté et performant, le bois énergie émet douze fois moins de gaz à effet de serre - GES- en équivalent carbone que la filière charbon, huit fois moins que la filière fuel domestique, sept fois moins que la filière gaz naturel et deux fois moins que la filière électricité. Il présente de plus l'avantage d'être neutre puisqu'il absorbe autant de carbone qu'il en émet, contrairement aux autres énergies.

Le terme « bois énergie » désigne l'énergie produite à partir de la dégradation du bois. Cette énergie est au départ celle du soleil, transformée par les arbres lors de la photosynthèse. Elle est libérée sous forme de chaleur lors de la combustion du bois et, est utilisée directement pour produire de la chaleur. Le bois énergie est utilisé comme un mode de chauffage ancestral, qui, sous l'effet d'importantes évolutions technologiques, connaît un développement prometteur.

Les produits développés apportent un grand confort sur le plan thermique et sont de plus en plus souples d'utilisation. De plus, les niveaux de pollution ont été réduits de manière importante par rapport aux anciens modèles grâce notamment à la double combustion. Enfin, le bois énergie est une énergie renouvelable qui ne court pas de risque de pénurie, à court ou à long terme. Bien qu'il soit néfaste pour une forêt de prélever une quantité trop importante de son bois, il est bénéfique de réaliser des prélèvements judicieux pour la faire croître dans les meilleures conditions possibles : la filière bois énergie peut ainsi bénéficier d'une gestion raisonnée de la forêt, en cohérence avec des filières préexistantes de valorisation du bois (bois d'œuvre et d'industrie).

De la même façon que pour le solaire thermique, les filières bois trouvent des applications pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, avec des technologies et des puissances adaptées selon qu'elles s'adressent aux particuliers, aux collectifs ou à des productions issues des secteurs industriel, agricole et tertiaire. Le particulier a recours à la traditionnelle cheminée à foyer ouvert, au foyer fermé, à la chaudière à bûches, à l'insert, au poêle voire à la chaudière automatique. Le poêle permet principalement le chauffage d'une pièce s'il est peu puissant, mais peut aller jusqu'à alimenter un circuit de chauffage et produire l'eau chaude sanitaire pour les plus puissants.



La forêt en Gironde

Pour les usages collectifs et de production de chaleur, les chaudières automatiques et les réseaux de chaleur sont préférentiellement retenus. Par exemple, une commune ou un site composé de plusieurs bâtiments a un intérêt particulier à mettre en place un réseau de chaleur entre des bâtiments suffisamment proches. L'essentiel du gisement se concentrera sur ces applications.

Avec l'OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments), a émergé chez plusieurs élus du territoire l'idée de créer de petits réseaux de chaleur communaux, alimentant des bâtiments communaux, mais aussi des logements et des activités locales. La source d'énergie envisagée est, depuis le départ, le bois du fait de la proximité régionale de vastes forêts. Cependant, n'existait sur le territoire aucune filière bois. Des études de faisabilité ont donc été lancées au démarrage de la réflexion, l'énergie fournie par ces réseaux devant être plus économique que les autres sources d'énergie. A l'issue de ces études, plusieurs communes ont décidé de se lancer, misant sur la capacité du territoire à organiser une filière bois et sur l'augmentation inéluctable du coût des énergies fossiles.

Le combustible, appelé bois déchiqueté ou bois plaquette, est produit localement. Il est issu de déchets des entreprises de première et deuxième transformation du bois (exploitant forestiers, scieurs, producteur de piquets d'acacias...). L'Union des Syndicats de Traitement des Ordures Ménagères, qui traite et valorise les déchets ménagers de ces 112 communes adhérentes, a mis en place en août 2008 en partenariat avec le SIPHEM, une plateforme d'approvisionnement bois énergie sur son site de Massugas. Une convention de partenariat signée entre les communes exploitantes de chaufferies, l'USTOM et le SIPHEM encadre les modalités de livraison aux chaufferies et la qualité du combustible. Cette opération a été financée par l'Ademe, le Conseil Régional d'Aquitaine (à travers le PRAE, Programme Régional Aquitain de l'Environnement), le Conseil général et l'Europe (FEDER).

Dans ce cadre, la commune de Gironde sur Dropt a pris la décision fin 2005, d'implanter un réseau de chaleur alimenté par une chaudière automatique au bois déchiqueté afin de chauffer les bâtiments communaux (mairie, école, salle des fêtes, locaux associatifs), 25 logements sociaux, 69 logements privés ainsi que les bureaux d'une entreprise de négoce de vin. Un deuxième réseau de chaleur est également opérationnel sur la commune de Pellegrue. L'installation regroupe l'école primaire, le collège, le restaurant scolaire, la salle de sport, la Maison de l'enfance, la résidence de personnes âgées et le presbytère. Pour l'instant, rien n'est envisagé sur la commune de Sauveterre de Guyenne.

g. Climat/Energie : atouts/opportunités, contraintes/menaces

Atouts/Opportunités	Contraintes/Menaces
• Un important potentiel en termes d'énergie renouvelable solaire • Un potentiel à développer en termes d'énergie renouvelable géothermie horizontale • Des démarches de particuliers de plus en plus nombreuses • Existence d'un réseau d'information de qualité • Un partenariat dynamique des collectivités et des actions communes	• Une performance énergétique des bâtiments à améliorer • Géothermie verticale non rentable • Absence de réseau gaz • Absence de réseau de chaleur, biomasse

7- LA GESTION DES DECHETS

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de la Gironde encadre la collecte, le tri et la gestion des déchets. Depuis octobre 2007, son pilotage a été confié au Conseil Général. Les déchets concernés, en nature et tonnage, sont les ordures ménagères (population, tourisme), les déchets industriels banals (DIB), les boues de station d'épuration, les déchets verts et le bois, les encombrants et les DEEE, les déchets dangereux des ménages, les inertes et les déchets ménagers résiduels. Les enjeux sont de réduire la production à la source, d'organiser la collecte, le tri et le transport des déchets pour les dix à quinze années à venir.

La commune de Sauveterre de Guyenne est située en Zone 3 : Est et Sud Gironde du Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Gironde (PDEDMA) adopté le 26 octobre 2007 par le Conseil Général et dont la filière de traitement principale est le traitement mécano-biologique et stockage des résidus.

Les objectifs du PDEDMA sont les suivants :

- ❑ Déchets ménagers :
 - ↗ Stabiliser la croissance (programme de prévention) ;
 - ↗ Réduire le tonnage de déchets résiduels (collecte de déchets recyclables) ;
 - ↗ Réduire la toxicité des déchets résiduels (collecte des DDM) ;
 - ↗ Optimiser les équipements existants ;
 - ↗ Privilégier les techniques éprouvées ;
 - ↗ Maîtriser l'évolution des coûts de gestion ;
- ❑ Déchets de l'assainissement :
 - ↗ Développer les actions de prévention ;
 - ↗ Privilégier le retour au sol de la matière organique ;
 - ↗ Disposer de filières d'élimination ;
 - ↗ Diminuer le recours à la mise en centre de stockage des boues ;
 - ↗ Développer à terme l'accueil de 100% des matières de vidange sur des installations réglementaires ;
- ❑ Déchets non à la charge des collectivités : Ne prendre en compte que les tonnages de DIB actuellement traités dans des installations de traitement des ordures ménagères résiduelles.

La collecte des déchets ménagers est assurée par l'USERCTOM de Monségur (Union syndicale de l'Entre-deux-mers et du Réolais pour la collecte et le traitement des ordures ménagères), comme pour l'ensemble des communes du Canton de Sauveterre de Guyenne.

Concernant la collecte d'ordure ménagères, la collecte sélective (en porte à porte : bacs dédiés, en apport volontaire : borne d'apport) et les déchèteries assurent la gestion des déchets ménagers.

Le traitement des déchets est assuré par l'USERCTOM à Monségur.

Une déchèterie exploitée par l'USTOM est présente sur la commune de Sauveterre de Guyenne au lieu-dit Gabachot

8- LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE

a. La faune et la flore

La flore appartient au domaine atlantique européen avec « un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'Ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes ». Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux.

Concernant la faune sauvage celle-ci est bien sûr repérable au niveau des ruisseaux, mais aussi sur l'ensemble de la commune.

Dominés par la culture de la vigne, les plateaux calcaires de l'Entre-Deux-Mers possèdent peu d'habitats remarquables. Cependant, il faut noter la diversité apportée par les vallées des affluents de la Garonne et de la Dordogne, par les coteaux calcaires, les cavités et les forêts-galeries. Les milieux remarquables du territoire de l'Entre-deux-Mers sont :

- ❑ L'eau courante ;
- ❑ Les forêts-galeries le long des cours d'eau ;
- ❑ Les bois où la végétation endémique présente est pour l'essentielle constituée de la série du chêne pédonculé et du chêne pubescent. La série du chêne sessile est présente le long des cours d'eau ;
- ❑ Les cavités souterraines, lieu de vie des chauves-souris ;
- ❑ Les coteaux calcaires, accompagnés de pelouses et de fourrés thermophiles.

Les espèces remarquables du territoire de l'Entre-deux-Mers :

- ❑ Comme sur l'ensemble du département, ce territoire abrite des Angéliques à fruits variables et un grand nombre d'espèces protégées ;
- ❑ Le territoire de l'Entre-Deux-Mers abrite le Vison d'Europe dans un grand nombre de ses cours d'eau.

L'Entre-Deux-Mers est caractérisé par une couverture boisée très morcelée et des types d'habitats forestiers étonnamment diversifiés. C'est grâce à une topographie tourmentée, qui fait apparaître la diversité d'affleurements géologiques, que se retrouvent juxtaposés des milieux forestiers d'affinité si différentes : méditerranéenne avec le chêne pubescent, atlantique avec la chênaie-charmaie, montagnarde avec le hêtre, et ce, à une échelle géographique très restreinte. - La présence du hêtre est une particularité de ce territoire. Il est présent à l'état relictuel, le plus souvent associé au chêne Rouvre ou Sessile, dans les situations les mieux protégées de versant de vallon boisé. Les stations signalées dans l'Entre-Deux-mers témoignent d'une ancienne extension atlantique de cette essence liée aux glaciations quaternaires, les régions girondines et charentaises, ayant pu constituer un refuge.

On trouve également en sous-bois plusieurs espèces floristiques caractéristiques de la hêtraie comme l'ail des ours (*Allium ursinum*), la laïche digitée (*Carex digitata*), la Scille lis-jacinthe (*Scilla Lilio-Hyacinthus*), le gaillet odorant (*Galium odoratum*) ou reine des bois... (Atlas des paysages, CG33).

Le chêne pubescent reste très localisé et ne constitue pas de boisement à proprement parler. Cette essence occupe les stations les plus exposées au Sud, à la faveur de sols rendziniformes, c'est-à-dire peu profonds correspondant souvent aux affleurements calcaires. Une flore d'affinité méditerranéenne s'y développe. Lorsque les sols deviennent plus évolués (sols bruns) ou si l'exposition ne lui est plus favorable, le chêne pubescent laisse place aux chênes pédonculés ou sessiles et au charme. Ainsi,

les boisements les plus répandus dans l'Entre Deux Mers sont des chênaies-charmaies, le pin maritime étant quasiment absent. Nombre d'essences d'accompagnement constituent les sous-strates : l'érable champêtre, le noisetier, le tilleul à petites feuilles...

Les vallons des cours d'eau, souvent encaissés en amont, s'élargissent dans leur secteur aval et accueillent de nombreux habitats humides, dont une bonne partie est constituée de prairies permanentes. A l'exception de la vallée du Dropt, où les terres cultivées sont largement prépondérantes, les vallées de cours d'eau de l'Entre Deux Mers demeurent encore très préservées et les secteurs de prairies humides bien représentés. Ces habitats humides accueillent une flore (l'aristoloche à feuilles rondes, rare en Gironde) et une entomofaune (le damier de la Succise, *Euphydryas aurinia*) remarquables par leur diversité et, pour certaines espèces, par l'intérêt patrimonial qu'elles représentent (espèces d'intérêt communautaire, espèces protégées).

Sur des superficies très retraits, quelques pelouses sèches et landes calcicoles se développent sur les coteaux calcaires, accueillant notamment un cortège d'orchidées (cf les milieux naturels, du Blayais au Libournais). Riche en cavités rocheuses, l'Entre-Deux-Mers possède également des populations de chauves-souris importantes, dont beaucoup sont protégées. Enfin, comme dans les vignobles du Libournais, certaines stations de tulipes sauvages subsistent dans la partie orientale.

b. Les différentes composantes de la commune

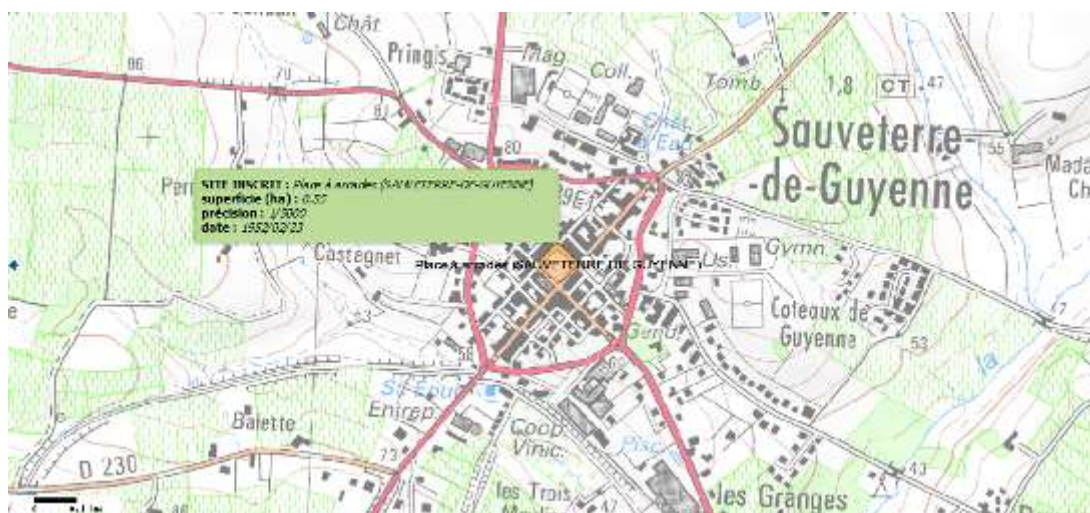
D'après les informations recueillies auprès de la DREAL Aquitaine, la commune de Sauveterre de Guyenne n'est pas concernée par des arrêtés préfectoraux de protection de biotope, de parc national, de parc naturel régional, de réserve naturelle nationale, de réserve naturelle régionale et de sites classés.

Par contre, il existe (figures ci-dessous) :

- ❑ Un site Natura 2000 FR7200692, directive Habitat « Réseau hydrographique du Dropt » d'une superficie de 2182 ha ;
- ❑ Un site inscrit en 1952 « Place à Arcade ».



Emprise du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt » (Source DREAL Aquitaine)



Emprise du site inscrit « Place à arcades »

Il existe en plus des sites, des lieux ou des végétaux d'intérêts :

- ❑ Au niveau des ruisseaux, il existe une différence de végétation (haies et arbres de milieux humides). Une servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau est applicable à ces milieux ;
- ❑ De beaux boisements ou sujets isolés ;
- ❑ Divers plans d'eau ou mares naturelles qui sont de petites dépressions remplies par les eaux de ruissellement ou par les affleurements de nappes phréatiques.

Le sol du territoire de Sauveterre de Guyenne, qui est en grande partie argilo sableux et à l'hydromorphie (saturation en eau) sur des sous-sols argileux en fond de vallons et de thalwegs, conditionne et aura des conséquences sur les futures activités de surface. Toutefois, si la présence d'argile réduit localement la perméabilité, la nature du sol ne représente pas globalement d'obstacle à l'urbanisation, sauf sur certains secteurs où des limites pourront être posées (techniquement notamment et lié à l'assainissement).

c. Le réseau européen pour préserver la biodiversité

Le réseau Natura 2000 vise la constitution, à l'échelle de l'Europe, d'un réseau cohérent d'espaces naturels indispensables à la préservation de la diversité biologique et permettant les échanges entre milieux et les déplacements de la faune. Ce réseau sera constitué des sites reconnus d'intérêt communautaire désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de la directive Habitats et en Zones de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux. Les Etats Membres ayant ratifié ces deux directives se sont engagés à mettre en œuvre les mesures nécessaires à la préservation des milieux et espèces indiquées dans leurs annexes. Le choix des moyens, notamment juridiques, pour aboutir aux résultats attendus est laissé aux Etats. Les sites du réseau seront gérés en conciliant exigences écologiques et nécessités économiques, sociales et culturelles locales. Ils sont complémentaires des espaces protégés. Le réseau Natura 2000 contribuera à la réalisation des objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la diversité biologique adoptée au sommet de la terre de Rio de Janeiro en 1992, et ratifiée par la France en 1996.

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour objectif de préserver la biodiversité, sans pour autant bannir toute activité humaine des périmètres définis. L'objectif du réseau Natura 2000 est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque état membre. La survie de nombreuses espèces sauvages dépend du maintien de sites de qualité et en quantité suffisante. Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent de sites naturels. Son objectif principal est de favoriser le maintien de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales, dans une logique de développement durable.

L'élaboration du réseau Natura 2000 repose sur deux directives européennes : la Directive Habitat de 1992 et la Directive Oiseaux de 1979. Ce réseau est composé de Zones de Protection Spéciale (Z.P.S) et de Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C). Les sites potentiels Z.C.S. inventoriés sont tout d'abord recensés en tant que « sites éligibles ». Ils peuvent ensuite être proposés en Sites d'Intérêt Communautaire (ils sont alors appelés « pSIC »). Ils deviennent des SIC lorsqu'ils sont sélectionnés par la Commission Européenne puis des Z.C.S. par arrêtés ministériels. Les SIC sont les Sites d'Intérêt Communautaire au niveau européen.

Ils sont retranscrits en droit français et deviennent soit :

- ❑ Des ZCS (Zones de Conservation Spéciale), relevant de la Directive Habitat. Les zones d'habitats d'intérêt européen devront faire l'objet d'un maintien en état de conservation et d'une gestion visant à maintenir les milieux propres au développement ou à la survie des espèces protégées qu'elles abritent ;
- ❑ Des ZPS (Zones de Protection Spéciale des oiseaux), relevant de la Directive oiseaux.

d. Présentation du site Natura 2000 FR7200692 « Réseau hydrographique du Dropt »

Au titre de la protection des espaces naturels et des sites et au vu des inventaires scientifiques menés à l'initiative des services de l'Etat, la commune de Sauveterre de Guyenne est concernée par un site Natura 2000 : Réseau Directive Habitats « Réseau hydrographique du Dropt ».



Description du site

Cours d'eau en plaine alluvionnaire avec présence du Vison d'Europe et du Toxostome. Il ne comporte pas d'habitats. Sa vulnérabilité tient à la qualité et le niveau des eaux, à l'intensité de l'activité agricole.

Description du site	
Caractère général du site	
Classe d'habitats	% couvert
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygane	10
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	20
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	35
TOTAL	100

Description du site Natura 2000 FR7200692 « Réseau hydrographique de Dropt »

Espèces animales présentes

ESPÈCES MENTIONNÉES À L'ARTICLE 4 DE LA DIRECTIVE 79/409/CEE ET FIGURANT À L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE 92/43/CEE ET ÉVALUATION DU SITE POUR CELLES-CI									
MAMMIFÈRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil									
CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1356	<i>Mustela lutreola</i>	Présente				C 2% ≥ p > 0%	C Moyenne	C Non-isolée	B Bonne
POISSONS visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil									
CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1126	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	Présente				C 2% ≥ p > 0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne

Espèces d'intérêt communautaire	Annexe Directive Habitat	Protection Nationale	Inscription au Livre Rouge
Mammifère			
Vison d'Europe (<i>Mustela lutreola</i>)	II et IV	EN	CR
Poisson (espèces réglementée)			
Toxostome (<i>Chondrostoma toxostoma</i>)	II	VU	/

Le Vison d'Europe

Le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) est un mammifère carnivore appartenant à la famille des Mustélidés. Le Vison d'Europe est un des seuls mammifères carnivores dont l'aire de répartition est limitée au sous-continent européen. A la fin du dix-neuvième siècle, il occupait la majeure partie de cette zone. Depuis cette époque, il n'a cessé de régresser. Actuellement, il ne subsiste plus que des populations fragmentées qui présentent pour la plupart, des effectifs réduits. La seule population d'Europe occidentale vit de part et d'autre des Pyrénées, dans le sud-ouest de la France et le nord de l'Espagne.

Le Vison d'Europe est un animal de petite taille : les mâles adultes pèsent en général de 600g à 1,2 kg et les femelles de 400 g à 650 g. Il présente la morphologie typique des Mustélidés avec un corps mince et allongé, un cou peu différencié, une tête légèrement aplatie, un museau court et large ainsi que des oreilles petites et rondes, ne dépassant que faiblement de la fourrure. Les membres sont relativement courts.



Le vison d'Europe et le toxostome

Comme beaucoup de Mustélidés, les visons d'Europe sont des animaux territoriaux dont les sexes vivent séparés la plus grande partie de l'année. La surface des territoires semble très variable. Des études françaises ont mis en évidence des domaines vitaux pouvant s'étendre de 1,6 km à plus de 15 km. Les mâles et les femelles ne se rapprochent qu'au moment de l'accouplement qui semble se dérouler essentiellement en janvier-février. La durée de la gestation varie de 35 à 72 jours. Les naissances ont lieu en mai-juin. Il n'y a en général qu'une seule portée de 2 à 7 jeunes par an. La femelle élève seule ses jeunes en les allaitant pendant une dizaine de semaines. L'émancipation se situe à la fin du mois d'août. Les visons atteignent la maturité sexuelle vers l'âge d'un an.

Le Vison d'Europe est souvent qualifié d'animal semi-aquatique car, bien qu'il passe la plupart de son temps sur la terre ferme, il se déplace également dans l'eau. Il apparaît strictement inféodé aux milieux humides et ne s'écarte en tout cas que rarement des marais et des berges de cours d'eau qui constituent ses habitats de prédilection. Les biologistes ont constaté que les animaux se maintenaient pratiquement en permanence à proximité du réseau hydrographique avec une préférence pour les milieux inondables, voire fortement inondés : marais ouverts, aulnaies, saulaies, tourbières,...

Le Toxostome

Le Toxostome a un corps fuselé, long de 15 à 25 cm (maximum 30 cm) pour un poids compris entre 50 et 350 g, avec une tête conique terminée par un museau court, une bouche petite à lèvres cornées, arquée en fer à cheval et des écailles le long de la ligne latérale. Les nageoires dorsale et anale sont à bases subégales. La nageoire dorsale comporte 11 rayons, l'anale en a 12 ; la nageoire caudale est échancrée. Le corps est vert-olive, les flancs clairs à reflets argentés avec une bande sombre qui ressort particulièrement en période de frai. Les nageoires dorsale et caudale sont grises, les pectorales, les pelviennes et l'anale sont jaunâtres.

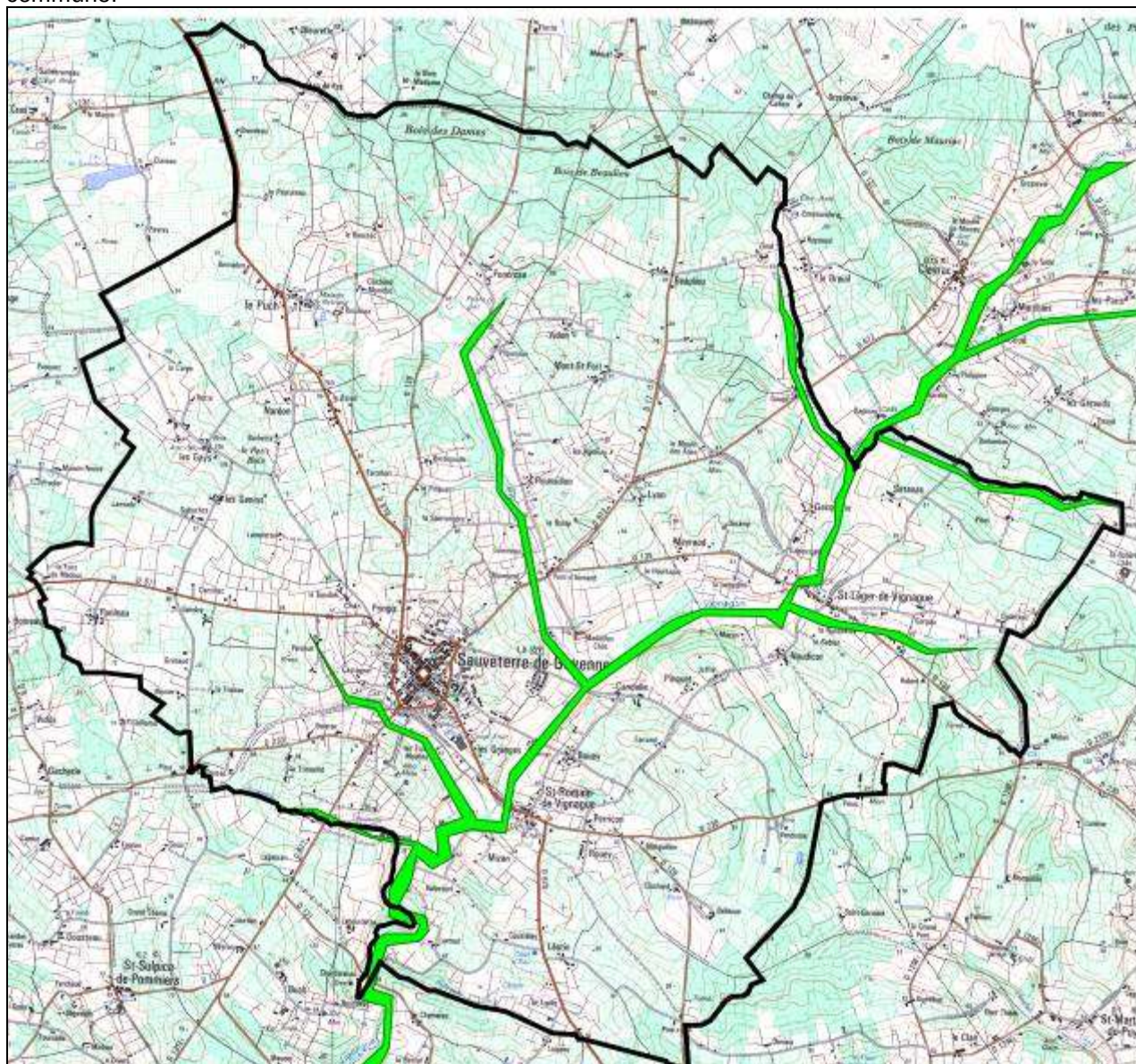
Le Toxostome vit plutôt entre deux eaux le jour, en bancs assez nombreux d'individus de même taille. Ils picorent plus qu'ils ne raclent les galets et sont assez farouches. La nuit, les bancs sont dissociés et les poissons, inactifs, demeurent dans des anfractuosités du fond. Il peut remonter les rivières en bandes ou bien avoir un comportement plus sédentaire. En période de frai, il remonte le cours des fleuves et des rivières.

Une compétition existe entre Toxostome et Hotu, ce dernier quelquefois envahissant ayant certainement dû obliger le Toxostome à céder un peu de place. Mais cette compétition serait peu importante car la ressource alimentaire disponible est suffisamment abondante pour ne pas constituer un facteur limitant, le régime alimentaire des deux espèces étant de surcroît un peu différent (le Toxostome n'est pas un herbivore strict). En fait, la situation, ces dernières années, s'est notablement modifiée, plus probablement en raison d'atteintes portées aux milieux aquatiques que pour des raisons biologiques. Les lâchers de barrages hydroélectriques déstabilisent les substrats sur lesquels les œufs en phase d'incubation adhèrent. Les exploitations de granulats, pour les mêmes raisons, sont défavorables à l'espèce.

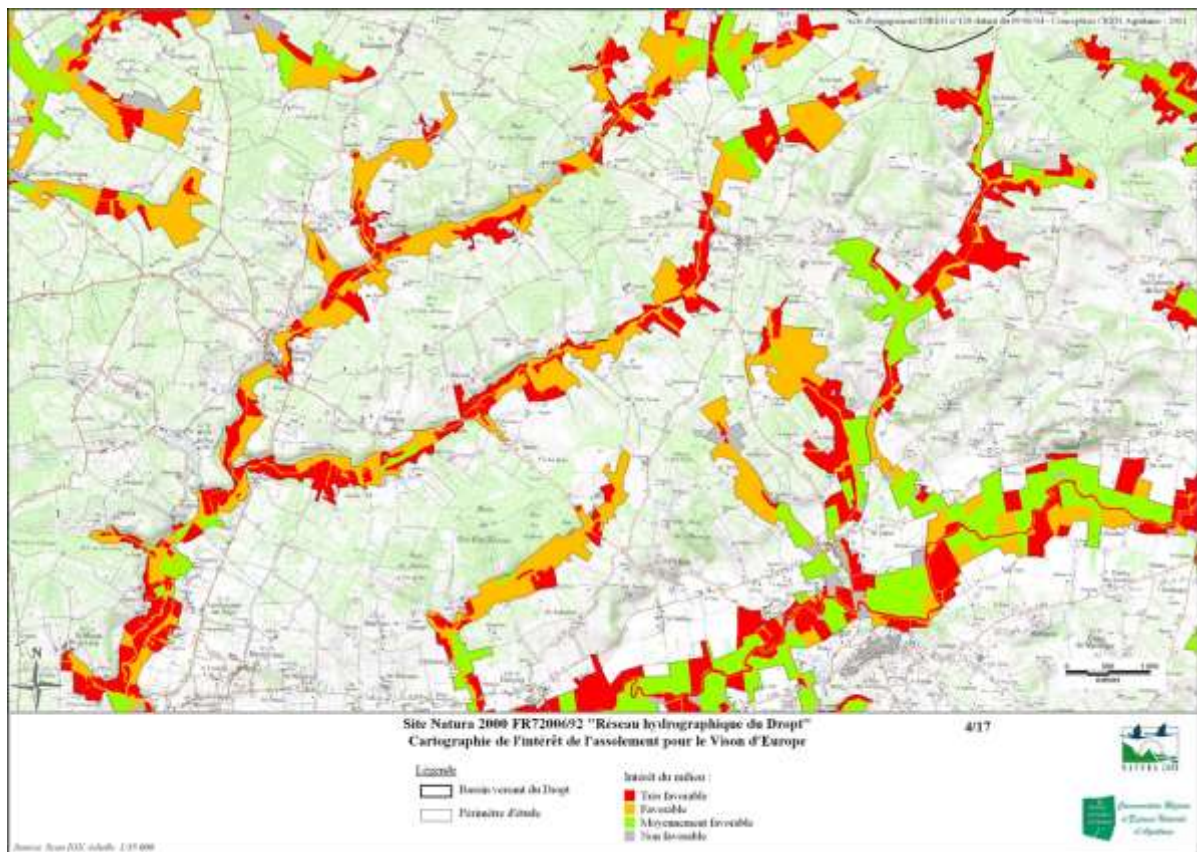
Le maintien de la qualité des rivières est un préalable indispensable. Toute extraction de granulats à proximité du biotope de l'espèce doit être évitée. Il faudrait réglementer la pêche du Toxostome car, même si l'espèce est considérée sans grand intérêt, elle est utilisée comme vif pour le Brochet (*Esox lucius*).

Le zonage sur la commune

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux dont le Vignague, le ruisseau de la Fontasse, le ruisseau de Trinquine, le ruisseau de Carpin, le ruisseau du Breuil constitue le zonage Natura 2000 au sein de la commune.



Un enjeu fort réside dans la préservation du vison d'Europe inféodé aux cours d'eau.



Cartographie de l'intérêt de l'assolement pour le Vison d'Europe sur la commune de Sauveterre de Guyenne (CREN Aquitaine, 2012)

Un autre réseau Natura 2000 est connecté au réseau hydrographique du Dropt : il s'agit du site Natura 2000 FR7200699 « Grottes du Trou Noir » sur les communes de Saint Martin du Puy et de Saint Martin de Lerm. Le docob de ce site est fini depuis 2008. Les Grottes du Trou Noir, du fait de la présence d'espèces remarquables de chauves-souris, ont été proposées à l'inscription du réseau Natura 2000. Le site des grottes du Trou noir est considéré comme site de priorité 1 (site d'intérêt international). En effet, le site accueille une population majeure de :

- ❑ Grands et/ou Petits Murins, avec plusieurs milliers d'individus observés en été (5500 adultes + jeunes au maximum); il semble s'agir en très grande partie de Grands Murins *Myotis myotis* ;
- ❑ Minioptères de schreibers, avec plusieurs milliers d'individus observés en été (4500 adultes + jeunes au maximum).

Ces effectifs remarquables (notamment pour les Grands et/ou Petits Murins, avec les plus importants effectifs connus au niveau régional) placent ce site parmi les gîtes à conserver en priorité pour ces espèces au statut menacé.



Chiroptères et zonage Natura 2000 du site FR7200699 « Grottes du Trou Noir »

Les cours d'eau, les marécages et les régions boisées essentiellement celle composées de feuillus) peuvent être des zones de chasse idéales pour des chauves-souris. Beaucoup d'insectes ont des stades larvaires aquatiques et les insectes émergents constituent des proies faciles pour les chiroptères. L'eau douce permet aux chauves-souris de boire et la végétation associée aux milieux humides offre également de bonnes conditions de chasse (présence de proies et qualité de la couverture végétale).

Les haies, ripisylves et autres alignements d'arbres ont une double importance pour les chauves-souris. Ils sont à la fois des zones de chasse riches en proies et des éléments indispensables aux déplacements entre les différents territoires de chasse fréquentés pendant la nuit. Beaucoup d'espèces ne se déplacent que très rarement en milieux ouverts mais suivent plutôt des corridors boisés et restent ainsi à l'abri du vent et des prédateurs. Les chauves-souris parcourent ainsi de très longues distances (Grand Murin : 25 kms) plutôt que d'emprunter un chemin plus direct en traversant des milieux ouverts.

Le mode de chasse et les habitudes alimentaires des espèces de chauves-souris présentes sur les sites de Saint Martin du Puy et de Saint Martin de Lerm, doivent impérativement être conservés en préservant plusieurs types d'habitats particulièrement favorables à la recherche de proies : bords de cours d'eau, boisements de feuillus, prairies et alignements d'arbres ou d'arbustes sont les principaux.

Concernant le site « Réseau hydrographique du Dropt », ultérieurement, l'analyse des diagnostics biologiques et socio-économique permettra de mettre en évidence les facteurs qui influent sur le maintien ou non d'un habitat ou d'une espèce dans un état de conservation favorable : il peut s'agir de facteurs extrinsèques comme les actions anthropiques existantes ou potentielles qui s'exercent sur le milieu ou bien des facteurs intrinsèques liés à la qualité et à la dynamique propre du milieu. Une fois les problématiques de conservation cernées, il sera alors possible de définir des préconisations de gestion adaptées, conciliant les différents intérêts. L'objectif sera d'évaluer les impacts possibles des différentes activités humaines sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites à partir des connaissances disponibles sur les pratiques en cours.

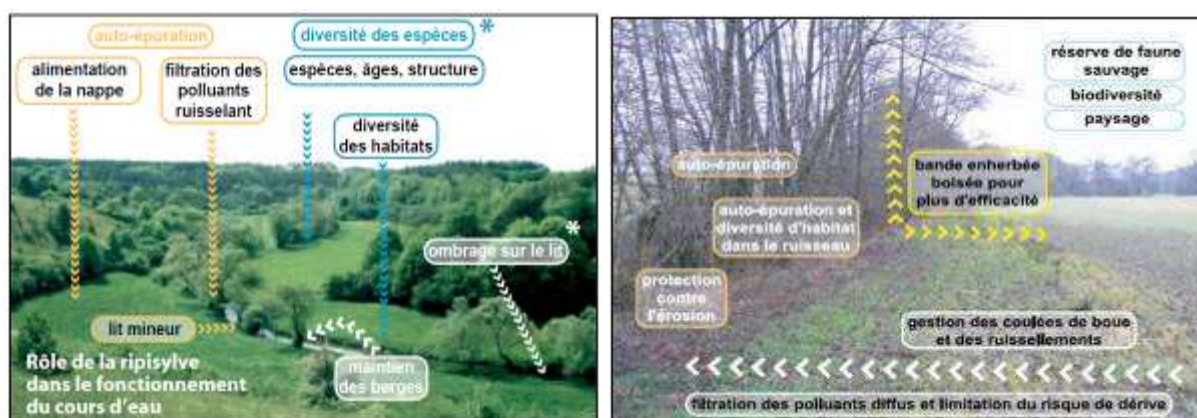
On se retrouve donc face à deux enjeux :

- La nécessaire préservation d'un milieu très riche et réputé ;
- La maîtrise du développement de la ville et de ses projets.

Le mode de chasse et les habitudes alimentaires des espèces de chauves-souris présentes sur les sites de Saint Martin du Puy et de Saint Martin de Lerm, doivent impérativement être conservés en préservant plusieurs types d'habitats particulièrement favorables à la recherche de proies : bords de cours d'eau, boisements de feuillus, prairies et alignements d'arbres ou d'arbustes sont les principaux.

e. Les ripisylves

La Directive Cadre sur l'Eau n'impose pas d'objectif précis en terme de qualité physique des berges et des cours d'eau. Toutefois, le bon état recherché, qui combine qualité de l'eau et qualité biologique, ne pourra être atteint qu'en retrouvant des formes et un fonctionnement plus naturel des cours d'eau. Dans ce cadre, la ripisylve joue un rôle prépondérant en terme de diversification et de bon état des berges. La ripisylve, de par l'impact positif sur les berges, améliore l'efficacité de la bande enherbée. Pour le maintien ou l'amélioration de l'état des cours d'eau, elle doit être maintenue et développée puisqu'elle joue, de façon totalement gratuite, le même rôle qu'une grande station d'épuration.



Rôles des bandes boisées (arbres et arbustes) des berges de cours d'eau (Agence de l'Eau Rhin-Meuse, 2008)

Sur la commune de Sauveterre de Guyene, globalement, sur l'ensemble des linéaires, les berges paraissent dans un état moyen. Elles peuvent être verticales et très abruptes. Elles sont maintenues par une végétation rivulaire plus ou moins régulière et développée, parfois pluristratifiée. La végétation hydrophile et les graminées se sont installées dans les zones basses aux abords des ruisseaux. Elles permettent l'atténuation de l'érosion le long des rivières, créent des habitats accueillant pour la faune et la flore favorisant la biodiversité et de vastes zones reliées le long des cours d'eau ce qui empêche l'isolation des populations animales et assurent leurs apports de nourriture. En général, la végétation rivulaire est moyennement diversifiée et présente des potentialités moyennes : pluristratifiée, plus ou moins dense, très souvent quasiment impénétrable lorsqu'elle forme un rideau continu parfois dominée par une forte présence de ronciers. Elle s'interrompt à la faveur des secteurs urbanisés ou dans des secteurs de prairies où la ripisylve est discontinue et où s'observent des espèces rudérales telles que les ronciers et les orties qui n'apportent aucune protection au bon maintien des berges qui sont alors susceptibles d'être vulnérables à l'érosion. L'état sanitaire de cette végétation rivulaire est malgré tout en assez bon état.

D'un point de vue granulométrique, les substrats dominants sur les cours d'eau de la commune sont constitués d'un mélange de sables fins, de limons et d'argiles. Situés majoritairement en secteur boisé et prairial, les lits sont méandreux, naturels et intimistes. Caractérisés par un substrat plutôt vaseux et limoneux dans leur partie aval, les fonds de lit sont peu diversifiés sur les parties amont avec des fractions sablo-graveleuses plus importantes et ponctuellement quelques bancs de galets. Les cours portent parfois les conséquences de certaines interventions passées un peu lourdes (busage, artificialisation, rectification d'un tronçon du ruisseau des Tanneries) et les problèmes de pollutions diffuses et ponctuelles affectent leurs intérêts biologique et piscicole.

Les principales essences recensées en strate arborée sont l'aulne et le frêne. Le chêne pédonculé, l'érable champêtre et le charme sont présents de façon secondaire. Dans les secteurs où la strate arbustive est bien développée, l'aubépine, l'orme et le noisetier sont bien représentés. La strate herbacée renferme des espèces caractéristiques des zones humides : fougères (scolopendres), orties, carex, rumex, etc.



Fraxinus excelsior



Aulne glutineux



Salix alba



Charme commun



Erable champêtre



Chêne pédonculé



Rumex acetosa, graminées,
etc.



Fougère scolopendre



Carex pendula



Carex vulpira



Rumex acetosa



Allium ampeloprasum



Carex riparia

Quelques espèces constitutives des différentes strates en bordure des cours d'eau de Sauveterre

f. Les corridors écologiques

L'ensemble des zonages techniques et réglementaires n'a de sens que s'il existe des axes de communication entre chaque région d'intérêt patrimonial permettant des échanges et évitant l'isolement des populations animales et végétales. En effet, différents processus écologiques sont responsables de la présence ou de l'absence des espèces sur tel ou tel site. La fragmentation des habitats est une cause importante de la régression de la biodiversité.

Le cycle vital d'un grand nombre d'espèces inclut plusieurs zones fonctionnelles : zone de reproduction, zone de nourrissage et zone de croissance ou d'hibernation. Les déplacements via les corridors écologiques pour atteindre ces zones sont essentiels à la survie des populations. Définir un réseau écologique cohérent sous-entend de raisonner à la fois sur les milieux protégés et non protégés.

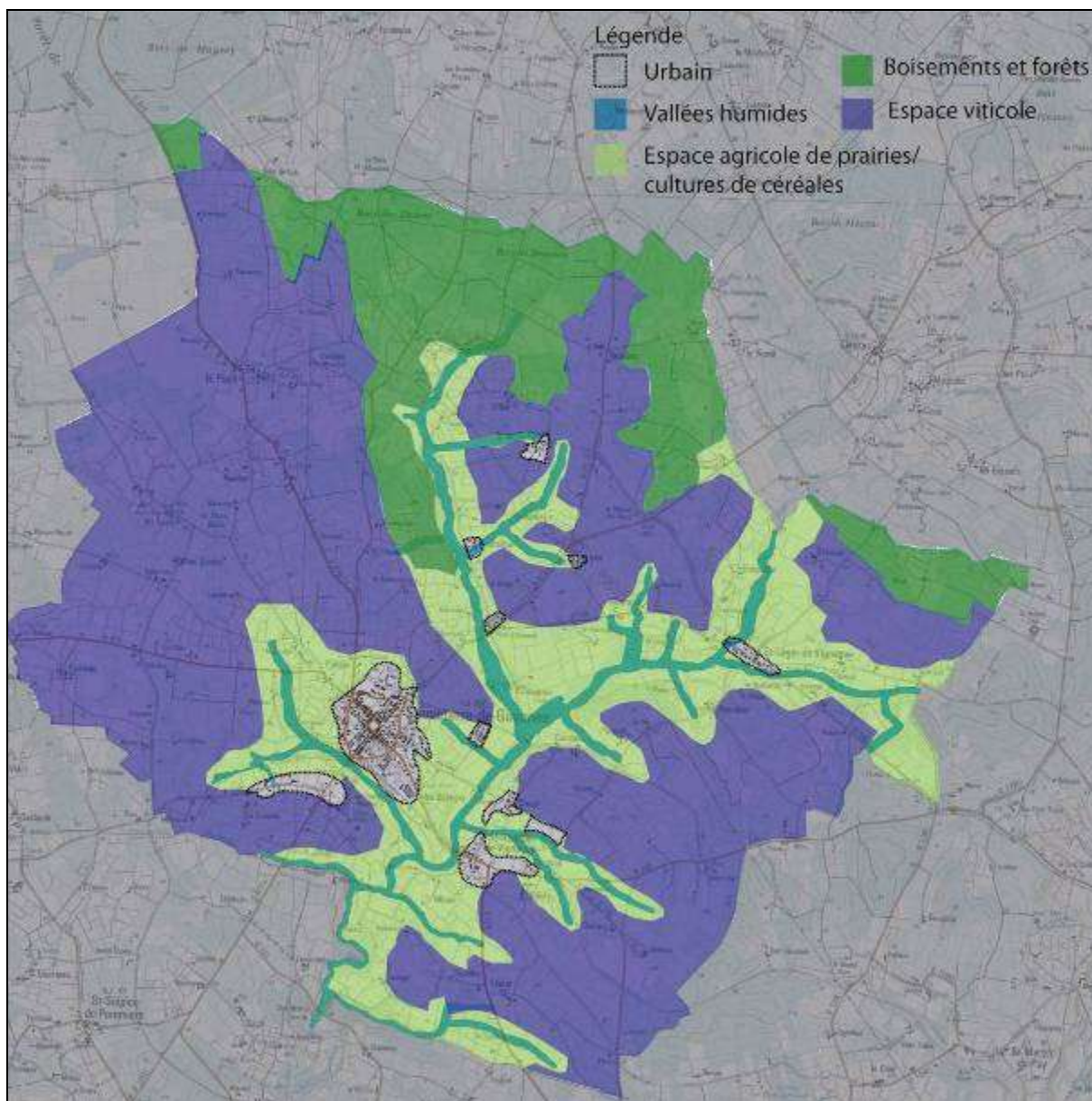
La trame verte et bleue est une mesure de la loi Grenelle 1 et de la loi Grenelle 2 qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité. Cet outil d'aménagement du territoire vise en effet à (re)constituer un réseau d'échanges cohérent à l'échelle du territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, à l'instar de l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc. en d'autres termes assurer leur survie. La loi Grenelle 1 introduit dans les objectifs du droit de l'urbanisme la préservation des continuités écologiques dans le but de préserver la biodiversité par la création des trames vertes et bleues, affirmant ainsi la fonctionnalité des milieux. Sauveterre de Guyenne est constitué de multiples formes urbaines qui se sont développées sur la base des quartiers et du centre bourg et des hameaux disséminés sur le territoire communal.

Les corridors écologiques sont nombreux sur la commune en raison de la richesse du binôme trame verte/trame bleue et en liaison avec les communes avoisinantes. La trame verte ou trame des infrastructures écologiques existantes proposent de grandes continuités au cœur d'un paysage agricole à dominante viticole historique et les vallées humides des cours d'eau. La commune est actuellement d'équipée d'un réseau relativement bien équilibré de jardins et de promenades à la fois urbaines et bucoliques en plus des espaces agricoles.

L'ambition du projet de PLU sera de renforcer le végétal de façon très large et sous formes multiples, adaptées aux spécificités locales. Cette volonté repose sur deux principes :

- ❑ La préservation de la diversité biologique (faune et flore). C'est un des paramètres qui contribue à l'équilibre de l'écosystème urbain ainsi qu'à la qualité de vie des habitants ;

La libre circulation des êtres vivants sur le territoire de la commune, appelée continuité biologique, se matérialise par l'existence de corridors écologiques assurant un maillage naturel entre les différents espaces (trame bleue/trame verte). Les ruisseaux, les liaisons vertes des quartiers, les voies publiques et les sentiers (aménagements paysagers des infrastructures routières, chemins piétons, etc.) sont autant d'éléments qui participent à la constitution de ce réseau maillé.



Les différentes entités paysagères sur la commune de Sauveterre

Les corridors, en assurant le lien naturel entre différents espaces (murs végétalisés, terrasses plantées, jardins, espaces verts, noues, friches, bois, prairies, etc.) sont indispensables à la circulation des espèces et par voie de conséquence à la préservation et au développement de la biodiversité dans le milieu urbain. Cet enrichissement biologique du tissu urbain est encore renforcé lorsque les échanges sont favorisés entre le centre ville et les espaces naturels et ruraux de la périphérie.

La présence de la végétation en ville joue un rôle incontestable sur la qualité et le cadre de vie : micro climatologie, dépollution de l'air, rétention d'eau, atténuation phonique, embellissement du paysage, espace de détente et de loisirs, espaces pédagogiques, présence d'animaux sauvages, domestiques et de compagnie, augmentation de la biodiversité par la création de nouveaux habitats pour la faune, etc.

Dans ce contexte, les arbres, ont un rôle essentiel et notamment sur Sauveterre de Guyenne où leur présence est prégnante :

- ▣ Ils améliorent la qualité du cadre de vie car ils constituent un maillon de première proximité de l'environnement naturel de la ville qu'il convient d'encourager ;
- ▣ Leur diversité assure le maintien de la diversité des espèces faunistiques présentes dans le bourg et les hameaux (insectes et oiseaux notamment) ;
- ▣ Une gestion adaptée, en fonction de l'usage, des fréquentations, de la maintenance et des objectifs adaptés, permet de favoriser un développement pérenne de la flore.

Il existe donc dans le bourg et ses abords, un milieu très original avec des caractéristiques géologiques, floristiques et faunistiques tout à fait remarquables. L'enjeu principal est de sauvegarder l'intégrité des biotopes et plus généralement des espaces de nature au contact de l'urbanisation. Le projet de PLU devra tenir compte de ces aspects notamment dans les orientations d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisme et pour commencer dans le paysage ordinaire.

g. La ressource « espace »

Le projet Grenelle 2 prévoit des dispositions relatives aux objectifs du droit à l'urbanisme, notamment, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et la gestion économe des ressources et de l'espace.

« II. Le droit à l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants :

- ❑ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que les indicateurs de consommation d'espace auront été définis ;
- ❑ Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, les collectivités territoriales disposant d'outils leur permettant en particulier de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;
- ❑ Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- ❑ Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités biologiques ;
- ❑ Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme (article 7 du projet de loi).

Le projet Grenelle 2 prévoit également le remplacement de l'article L.121-1 par des dispositions qui inciteront tous les documents d'urbanisme (dont les PLU) à avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements) et de répartition équilibrée des commerces et des services (article 6 du projet de loi).

Pour limiter l'augmentation du rythme de consommation d'espace, les documents d'urbanisme et notamment le PLU, ont pour objectif de préserver les équilibres entre les espaces naturels, agricoles et urbanisés. Toutefois, les constats sur l'ensemble du territoire mettent en évidence la difficulté au cours des années passées à infléchir cette tendance.

L'attractivité de cette commune rurale à dominante viticole a concentré le développement le long des voiries principales puis progressivement vers l'intérieur de ces axes. L'enjeu est de limiter et gérer de façon économe l'espace consommé tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et d'équipement, notamment par la définition des espaces naturels et agricoles à préserver, et par le confortement d'une trame urbaine structurante favorisant la densification des espaces urbains.

h. Milieux et biodiversité : atouts/opportunités, menaces/contraintes

Atouts / Opportunités	Menaces / contraintes
✦ Un patrimoine riche et diversifié ✦ Un écosystème préservé, des milieux riches et diversifiés dont certains sont remarquables ✦ Espèces naturelles protégées terrestres et des cours d'eau ✦ Une trame verte et bleue bien identifiée, préalable indispensable à sa protection	✦ Une fragilité liée au développement urbain (consommation d'espace, pollutions diverses, fragmentation) ✦ Des coupures de continuité identifiées dans la trame verte et bleue ✦ Présence d'espèces envahissantes ✦ Pression urbaine dans les hameaux

♦ Une bonne fonctionnalité favorisée par la trame verte et bleue et les corridors terrestres et aquatiques ♦ De nombreuses procédures réglementaires et institutionnelles participant à la préservation du patrimoine naturel	

i. Les espèces envahissantes

Une plante envahissante est par définition une espèce exotique naturalisée dans un territoire qui modifie la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes naturels ou semi-naturels dans lequel elle se propage. Depuis les grandes expéditions, les échanges de marchandises et les flux de personnes n'ont pas cessé d'augmenter à l'échelle planétaire ce qui explique que les plantes d'origine lointaine aient ainsi été vendues ou échangées, et parfois involontairement introduites dans de nouveaux espaces.

Elle concerne aussi bien les espèces végétales qu'animales.

Ces invasions biologiques sont unanimement reconnues comme un réel problème à l'échelle mondiale et considérées comme l'une des plus grandes causes de perte de biodiversité.

Les plantes envahissantes présentent des traits biologiques très variés mais elles ont souvent une croissance rapide, des modes de reproduction sexuée ou végétation très actifs. Elles sont par ailleurs très compétitives et résistantes. Elles se caractérisent par des nuisances qu'elles génèrent sur l'environnement, sur les activités humaines, sur la santé (quelques espèces posent des problèmes de santé publique, qu'elles soient allergisantes, urticantes ou encore photo-sensibilisantes) ou encore sur les paysages. Elles entrent en compétition avec les espèces autochtones et peuvent concurrencer ou menacer les espèces rares, protégées ou à forte valeur patrimoniale.

Ces plantes, modèles de productivité, d'adaptation et de résistance sont souvent vendues dans le commerce. Elles présentent d'indéniables qualités ornementales. Elles servent parfois à végétaliser les jardins et espaces publics.

Sur la commune, en matière d'espèces terrestres, elles sont très peu nombreuses. Les principales espèces qui sévissent sont (liste non exhaustive) :

Nom de l'espèce	Illustration	Principales nuisances générées
Le Mimosa		Invasion surtout proche des habitations et parfois des cours d'eau. Formation de peuplements denses au détriment des formations indigènes avec une quasi-disparition de la flore et de la végétation originelle. Forte concurrence avec les collinéens et rivulaires, banalisation des paysages
Le faux vernis du Japon		Modifications phyto-sociologiques et paysagères par suppression d'espèces autochtones et uniformisation des milieux

Robinier faux acacia		Envahissement des pelouses calcaires ou sableuses. Enrichissement des sols en azote conduisant à favoriser l'apparition des espèces nitratophiles. Réduction considérable de la biodiversité
Griffes de sorcière		Pouvoir couvrant considérable. Réduction de la biomasse (compétition pour la lumière et l'eau), réduction de l'activité pollinisatrice de certains insectes. Modification du sol (pH, réduction des éléments nutritifs et du bilan hydrique)
Herbe de la Pampa		Espèce à grandes amplitude écologique qui peut ainsi envahir tous les types d'habitats jusqu'à former des colonies mono-spécifiques, denses, changeant la structure et la composition des milieux
Le Paspale dilaté		Envahissement des prairies humides bordant les cours d'eau et concurrence avec des espèces à haute valeur patrimoniale
L'arbre aux papillons		Très prisé dans les jardins, il colonise très facilement les terrains secs, friches, bords de rivière, etc. Tendance mono-spécifique forte avec un grand pouvoir de dispersion des graines. Impact paysager fort de par son apparence horticole qui dénote en milieu naturel
Bambou		Croissance très rapide et adaptation à tous les climats. Opportuniste, colonisant par compétition les cultures et les berges des cours d'eau
L'érable négundo		Petit arbre colonisant les zones alluviales. Réduction de la diversité végétale, notamment par altération de la structure et de la composition floristiques des forêts alluviales

L'enjeu consiste à exclure de toutes plantations publiques ces espèces envahissantes même celle dont le caractère ornemental est avéré.

B- POINTS FORTS ET FAIBLES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT A PRENDRE EN COMPTE

1- LES ELEMENTS MARQUANTS DU TERRITOIRE

L'analyse générale des paysages de Sauveterre de Guyenne a permis d'identifier un certain nombre d'entités fortes qui structurent le territoire communal.

Pour commencer, les différents ruisseaux qui structurent et traversent le territoire sont souvent accompagnés d'espaces naturels et de milieux écologiques particuliers (ripisylves) qu'il conviendra de préserver.

Dans le domaine environnemental, une partie du territoire communal est marquée par la présence de boisements. Compte tenu de l'importance de ces zones naturelles, le Plan Local d'Urbanisme devra s'attacher à identifier le plus finement possible la localisation et l'emprise de ces zones à préserver.

Sur une grande partie de la commune, l'agriculture est beaucoup plus présente et en particulier la viticulture. Là encore, le Plan Local d'Urbanisme se doit d'identifier les terroirs agricoles et les sièges d'exploitations qui y sont rattachés de manière à assurer la pérennité de cette activité économique majeure de Sauveterre de Guyenne.

Dans cet environnement global, les entités urbaines sont nombreuses et éparpillées sur l'ensemble du territoire. Le développement urbain devra donc se faire en essayant autant que possible de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les paysages.

2- LES SENSIBILITES DU TERRITOIRE

Les sensibilités environnementales de la commune de Sauveterre de Guyenne sont liées au végétal, aux cours d'eau, aux espaces de respiration et aux continuités qu'il procure.

a. L'environnement naturel

- ❑ La protection du réseau hydraulique et de ses abords :
 - Identification en zones naturelles, en protégeant particulièrement les espaces faisant l'objet de mesures de protection et d'inventaire écologique (Natura 2000) ;
 - Protection des boisements, des ripisylves et des haies (espaces boisés classés et éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme).
- ❑ La protection des corridors écologiques et leur maintien ;
- ❑ La protection et le renforcement de la trame verte dans le bourg :
 - Continuités écologiques avec les espaces proches ;
 - Insertion paysagère des nouvelles opérations.
- ❑ L'arrêt des extensions urbaines linéaires.

b. Les nuisances et risques liés à l'activité humaine

- ❑ La réduction des pollutions atmosphériques :
 - Modérer la consommation des énergies conventionnelles (électricité, gaz) et les émissions de gaz à effet de serre ;
 - Favoriser les déplacements doux au quotidien.
- ❑ La prise en compte des nuisances et risques liés à certaines activités :
 - Réserver les espaces nécessaires à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat ;
 - Limiter les conflits d'usages dans le bourg.

c. Les ressources naturelles et leur gestion

- ❑ Une qualité de l'air qualifiée de « très bonne » ;
- ❑ Des activités susceptibles de générer des nuisances et des risques regroupées dans des

zones d'activités (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement par exemple) ;

- ❑ La lutte contre les pollutions de la ressource en eau :
 - Protection des ripisylves des vallées et des haies au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et le maintien de bandes enherbées le long des cours d'eau, qui participent, par l'action conjointe du ralentissement des écoulements et de la dégradation des polluants par la matière organique, à l'épuration du milieu naturel. En effet, la disparition des prairies et la suppression des haies réduisent, de façon significative, la fonction épuratoire : les eaux de ruissellement des terres agricoles des plateaux, régulièrement amendées en fertilisants (organiques ou minéraux) et produits phytosanitaires, s'écoulent alors dans les cours d'eau, sans subir une filtration suffisante ;
 - La gestion, le plus en amont possible, des eaux de pluies des nouveaux quartiers ;
- ❑ La réduction de la consommation énergétique et le recours aux énergies renouvelables :
 - Assurer la mise en place de dispositifs utilisant les énergies renouvelables respectant l'architecture ;
 - Concevoir des nouveaux quartiers où les nouvelles implantations pourront bénéficier au mieux :
 - des apports des ressources naturelles, et notamment du meilleur apport solaire (orientation des façades principales au Sud) ;
 - d'une protection contre les agressions climatiques, en particulier contre les vents dominants.

d. Les réseaux

- ❑ La réhabilitation d'une station d'épuration communale permettra d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la population ;
- ❑ La protection des secteurs défavorables à l'assainissement individuel et non destinés à être desservis par l'assainissement collectif.

3- LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Compte tenu de la richesse paysagère de Sauveterre de Guyenne, mais aussi du développement urbain récent que le diagnostic a pu mettre en lumière, un certain nombre d'enjeux ressortent, qui s'appuient sur différentes problématiques.

Les points suivants ont servi de base à une réflexion plus poussée sur l'avenir de la commune :

- ❑ La préservation des paysages à travers la gestion des espaces naturels (boisements et abords des ruisseaux) et agricoles (viticulture) doivent guider l'intégration de l'urbanisation dans la structure paysagère locale ;
- ❑ La préservation de véritables qualités architecturales de bâtiments anciens sont à prendre en compte dans les travaux de réhabilitation à venir ou dans les constructions futures ;
- ❑ La nécessité de favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions, notamment par l'amélioration de leur aspect extérieur doit être envisagée afin de ne pas reproduire l'hétérogénéité de l'habitat pavillonnaire qui s'est développé ces dernières années ;
- ❑ L'arrêt de l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des axes de communication pour privilégier aujourd'hui un développement du tissu urbain dans l'épaisseur et ce, dans un souci de rationalisation et d'économie de l'espace ;
- ❑ Le renforcement du bourg sur le plan du développement urbain (densification, accueil de nouvelles habitations, commerces, activités,...) afin d'en faire un véritable pôle de vie à l'échelle communale ;
- ❑ La nécessité, compte tenu de la récente hausse des constructions de logements sur Sauveterre de Guyenne, preuve de son attractivité, de diversifier l'offre de logement et poursuivre des politiques en faveur de la réappropriation du patrimoine bâti ;
- ❑ La sélection judicieusement les hameaux pouvant raisonnablement être confortés compte tenu de la grandeur du territoire communal à considérer, mais aussi de l'état des différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, assainissement,...).

4- L'EVOLUTION DE LA COMMUNE EN L'ABSENCE DE PLU

Les incidences prévisibles sur l'environnement de l'évolution démographique (sans mesures compensatoires ou réductrices) sont :

- ❑ Hausse des déplacements et donc des émissions des gaz à effet de serre pouvant entraîner une baisse de la qualité de l'air ;
- ❑ Hausse des consommations d'énergie et d'eau potable ;
- ❑ Hausse des volumes de déchets générés, l'augmentation de la production de déchets étant proportionnelle à l'augmentation de population.
- ❑ Etalement urbain et mitage : Les terrains mobilisables se situent principalement hors des espaces de centralité de la commune contribuant ainsi à favoriser l'étalement urbain et le mitage ;
- ❑ Banalisation des constructions : la standardisation des formes d'habitat et la multiplication des lotissements se sont accompagnés d'une uniformisation et d'une banalisation des produits proposés conduisant ainsi à des formes urbaines et une architecture banalisées ;
- ❑ Manque de lisibilité et monotonie des paysages : l'absence de principes de maillage pourrait conduire à produire un réseau de desserte et d'espaces publics indifférencié, peu hiérarchisé, sans réelle continuité. Les tracés en impasse ou en boucles, l'absence de polarités de quartiers et d'espaces publics structurants rendent les parcours complexes et peu lisibles ;
- ❑ Hausse des déplacements et donc des émissions de gaz à effet de serre entraînant une baisse de la qualité de l'air. Une difficulté grandissante concerne les déplacements internes. Le développement urbain important qui s'est opéré sur la commune a généré une augmentation importante des flux de transit automobile. Les déplacements, dépendants des pôles d'emplois et des équipements de l'agglomération bordelaise et des communes avoisinantes, sont éclatés et se développent. La desserte n'est pas ou peu assurée par les transports interurbains. Les déplacements sont, de plus, favorisés par l'étalement urbain et l'éclatement géographique des activités économiques à l'extérieur de la commune. Les modes doux, quant à eux, ne sont pas développés ;
- ❑ Dégradation des zones naturelles urbaines et péri-urbaines : l'urbanisation des terrains disponibles au niveau de la commune contribuerait à réduire les boisements situés le long des ruisseaux ou des entités boisées qu'il convient de protéger. Les extensions urbaines se réalisent souvent au détriment des coupures vertes et des espaces naturels et forestiers périphériques. La mutation des paysages forestiers périphériques se traduit par un mitage de la masse boisée et une modification substantielle du couvert végétal ;
- ❑ Risques liés à la sécurité routière : l'urbanisation contribuerait à accentuer le développement linéaire le long des routes départementales, ce qui aurait pour conséquence d'accroître les problèmes liés à la sécurité routière ;
- ❑ Augmentation du volume des eaux pluviales à traiter : la densification des zones d'habitat s'accompagne d'une augmentation de l'imperméabilisation des sols et d'une augmentation des eaux de ruissellement dans les zones urbanisées ;
- ❑ Augmentation des zones avec assainissement autonome : risque de pollution.
- ❑ La commune de Sauveterre de Guyenne dispose d'un tissu économique peu diversifié comptant au total près d'une dizaine d'activités commerciales et de services. La volonté de la commune est de maintenir ce tissu d'activités et souhaite se doter d'une zone d'activités dont la compétence revient à la Communauté de Communes du Sauveterrois.

ANALYSE DE L'URBANISATION

A. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

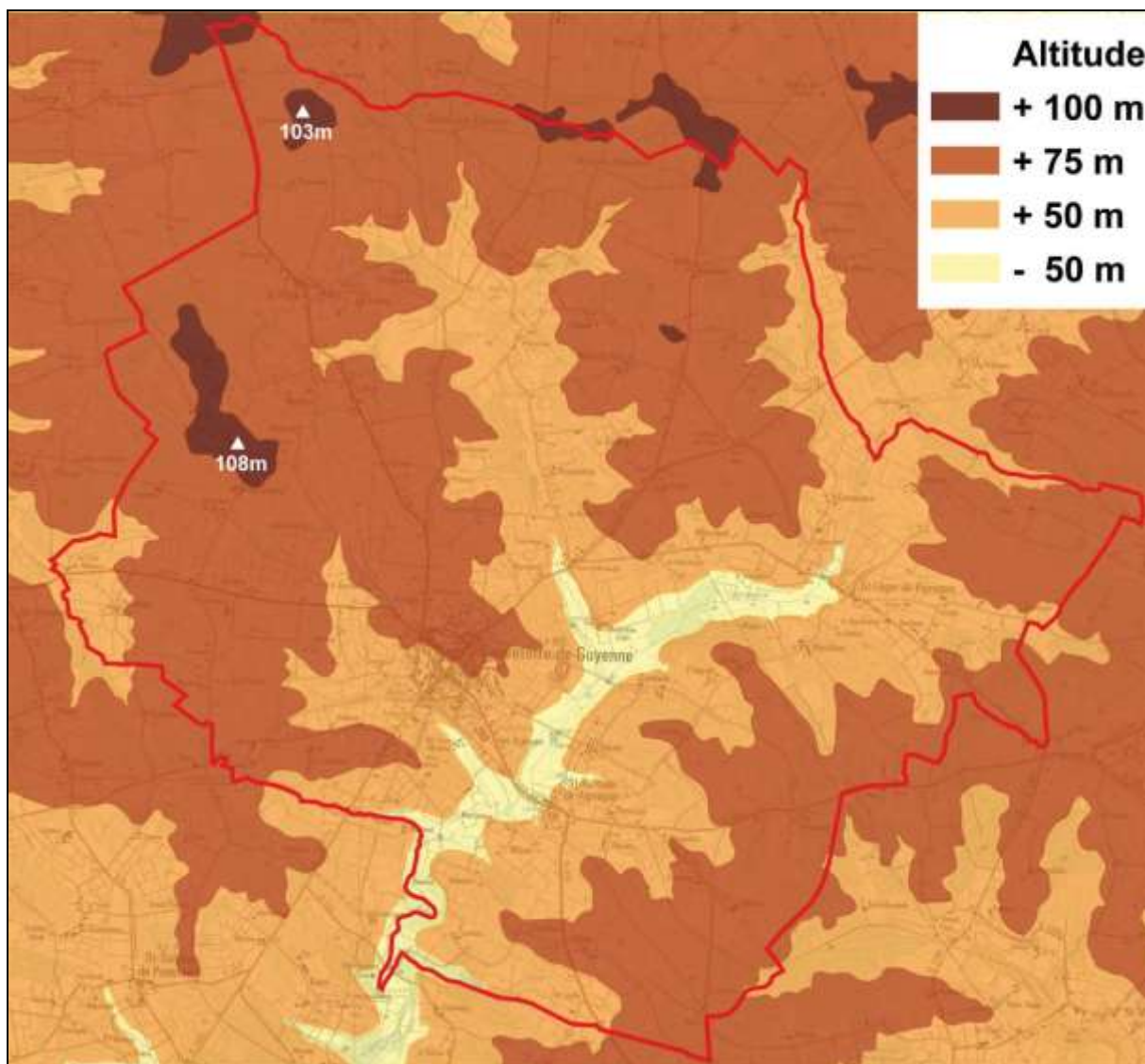
B. LES FORMES URBAINS PRODUITES

C. BILAN DU POS

A. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

1- DE LA GEOGRAPHIE A L'URBANISME

a. La géographie



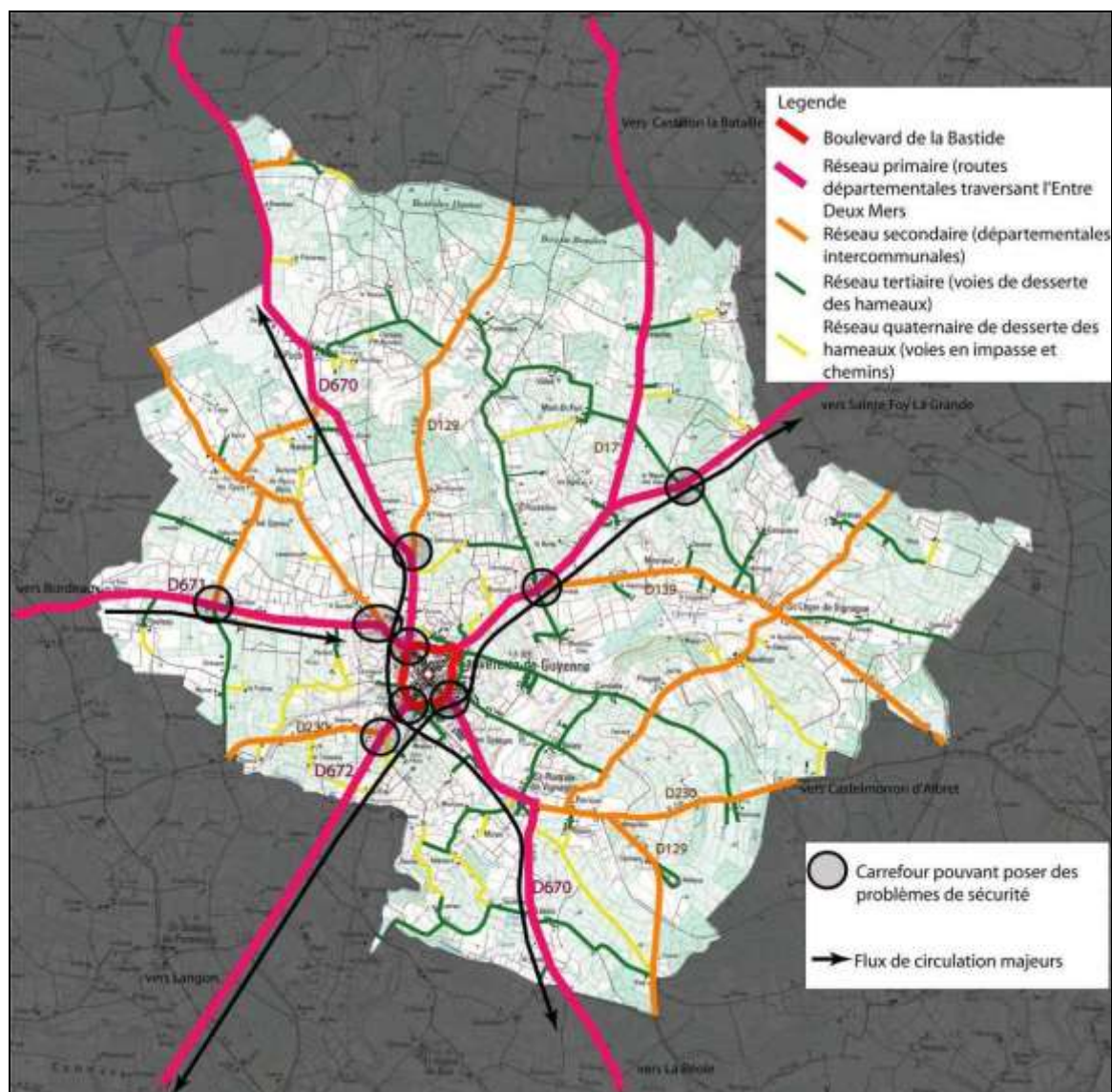
Carte topographique de la commune de Sauveterre d'après la carte IGN

La commune de Sauveterre de Guyenne est implantée sur la rive droite de la Vignague, affluent du Dropt. C'est une commune des vallons du Haut entre deux mers où le plateau viticole et boisé est modelé par les cours d'eau du bassin versant de Dropt et plus largement de la Garonne. La Vignague et ses affluents traversent ce relief dans sa partie collinaire.

La commune de Sauveterre de Guyenne se localise en limite sud de la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de la Garonne et du bassin versant de la Dordogne.

La bastide de Sauveterre est implantée sur la ligne de crête des collines de ce plateau entre les vallées de la Dordogne et de la Garonne.

b. Les réseaux de transport dans la géographie



Principaux réseaux de transports de la commune de Sauveterre de Guyenne

Les réseaux de voies est organisé en réseau concentrique depuis la bastide de Sauveterre dans toutes les directions. Il s'agit d'une étoile de voies dont le chemin de ronde qui ceinture la bastide raccorde les principales branches de ce réseau.

Le réseau routier permet de relier Sauveterre aux pôles plus importants de la Gironde : Bordeaux et son agglomération, Libourne et l'Autoroute A89, la Réole, Langon et les autoroutes A63 et A65, mais aussi Castillon la Bataille et Sainte Foy la Grande.

La structure historique de la Bastide et les portes expliquent la coupure routière entre la ville ancienne et les quartiers périphériques.

L'ancienne voie ferrée reconverte en piste cyclable Roger Lapébie traverse l'entre deux mers jusqu'au pied de la bastide, qui est son terminus. Au-delà, le tracé de cette ancienne voie ferrée se perd dans le paysage urbain et agricole. Cependant, elle n'est pas une cicatrice dans la ville coupant des lieux emblématiques. À ce stade de l'étude, le prolongement de la piste cyclable est à l'étude par le conseil général, au travers de la bastide, puis vers le lieu dit Bouey pour ensuite retrouver l'ancien tracé ferroviaire au-delà de Saint Romain de Vignague.

Des emplacements réservés ont été inscrits dans de prolonger la piste cyclable vers le Lot et Garonne.



c. Les zones urbanisées

Historiquement liée à la bastide, la ville de Sauveterre de Guyenne est constituée à partir de 4 pôles : Sauveterre, Le Puch, Saint Léger et Saint Romain de Vignague.

La ville historique s'est faite en fonction de l'évolution de la bastide. Les constructions se sont développées autour de ses quatre pôles. L'urbanisation récente de Sauveterre s'est développée le long des voies mais aussi entre ces voies principales, sous forme de lotissements, mal connectés aux voies de transit. Ce phénomène a généré une forte consommation de l'espace et un manque de structuration de quartier autonomes.

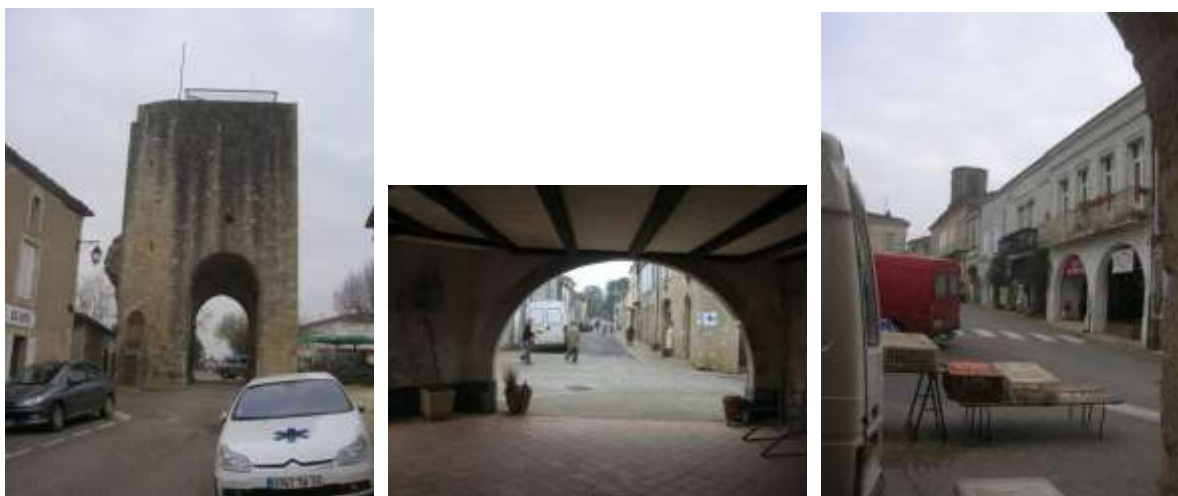
Une part importante des Sauveterrois travaille à l'extérieur de la commune et emprunte ces voies de transit pour se rendre vers les deux pôles d'emploi que sont (Libourne, Langon, La Réole et l'agglomération Bordelaise).

Les infrastructures apportent aujourd'hui à Sauveterre de la connexion, de la desserte.

Les équipements d'infrastructure sont des préalables à toute urbanisation ils structurent l'espace et permettent la mise en réseau. Ils génèrent également des nuisances (notamment sonores) que le règlement doit intégrer.

B. LES FORMES URBAINES PRODUITES

1- LES CŒURS HISTORIQUES : LA BASTIDE



Les cœurs historiques de Sauveterre de Guyenne : La bastide

a. Description

La perception première du Bourg se caractérise par un bâti ancien compact dominé par le clocher « plat », le château d'eau et les bâtiments de la cave coopérative, visibles depuis de nombreux points.

Cette silhouette pyramidale dont l'axe central est marqué par le château d'eau oppose une perception naturelle et évidente de centralité du clocher qu'on ne retrouve pas une fois à l'intérieur de la bastide.



Organisation de la bastide selon 2 axes nord – ouest - sud – est, et nord – est – sud-ouest

En effet, entre l'approche au bourg et les informations visuelles amenées (centralité et prédominance visuelle du château d'eau) et enfin, la morphologie du bourg en termes de fonctionnement, c'est bien la place de la république constituent l'espace central public de la bastide.

La bastide de Sauveterre est un complexe urbain de d'une vingtaine d'hectares est implantée sur le versant sud d'une crête du vallon de la Vignague. Elle forme un vaste ensemble autrefois fortifié, complété par quatre portes en terminaisons du cardo et du décumanus en bayonnette (axes principaux d'organisation du plan quadrillé, Orientés Nord-Sud et Est-Ouest) .

L'intérieur est conçu comme une véritable ville close s'articulant autour d'une place centrale, ceinturée par des « couverts », à partir de laquelle s'organise le plan quadrillé des rues.

Le long de la place de la république et les couverts s'organisent des commerces et services (mairie, équipements publics, banques, ...).

Les caractéristiques et les qualités urbaines de cette zone ont été mises en valeur par la récente requalification des espaces publics dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg.

La bastide est très fragmentée du point de vue foncier. Les opérations de rénovation y sont donc complexes. Les tracés ont peu évolué. Certaines rues et ruets y sont donc exigus. Les plans d'alignement et les gabarits des différents plans d'urbanisme ne sont pas aboutis.

b. Analyse selon critères réglementaires

Types d'occupation

Commerces, équipements, services, habitat. La Bastide a une vocation commerciale l'organisation des façades garde aujourd'hui ce rôle. Pourtant les commerces quittent la place et les rues principales pour les zones d'activités commerciales et artisanales. Le taux de vacance est très élevé. Les équipements et le marché sont les derniers points d'attractivité forts.

Une fois la vocation commerciale perdue au profit d'un logement, il est très difficile d'un retour à une activité commerciale à la place.

Quels sont les types d'occupation compatibles avec l'architecture et les niveaux de confort attendus ?

Doit-on imposer une mixité «fonctionnelle» ?

Accès et voirie.

Le centre-ville a un maillage historique à préserver.

L'accès aux véhicules est limité.

Qu'elle place pour la voiture en fonction du projet de logements ? Quel statut pour les voies ?

Desserte par les réseaux.

La bastide est bien desservie en réseaux.

La densité et la nature des sols imposent une gestion collective.

Caractéristiques des terrains

Plus l'on se trouve dans des zones denses, plus les parcelles sont petites et l'espace est morcelé.

Plus on s'éloigne, plus les parcelles sont grandes et en lanières.

Eviter le morcellement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principalement l'alignement mais il existe divers es implantations par rapport aux espaces non bâtis.

Préserver cette caractéristique.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Tous les cas existent, continuité.

Préserver cette caractéristique.

Emprise au sol.

Elle est très variable d'une parcelle à l'autre et selon les secteurs.

Il faudra réglementer ce point pour éviter une trop grande densification ponctuelle sans bloquer la compacité demandée par la loi.

Hauteur des constructions.

Le R+3 à R+1, parfois des hauteurs supplémentaires existent.

Les cœurs de certains îlots sont souvent bâtis de sorte à ne plus permettre un bon éclaircissement.

Une modulation de la hauteur en fonction de la profondeur par rapport à l'espace public peut être une solution.

Permettre l'optimisation du foncier en continuité en centre ville et/ou en cas de rénovation est particulièrement importante pour favoriser la compacité. La transition avec d'autres typologies doit être prévue par des ruptures d'urbanisation. Aller vers un épannelage plus homogène sur la place en permettant la même hauteur que les immeubles les plus hauts. Puis réduire sur les arrières, pour permettre la pénétration de la lumière.

Aspect extérieur.

Les bâtiments anciens utilisent des matériaux locaux : pierre, enduit chaux, briques de terre cuite, tuiles de terres cuites, bois naturel, peint ou lasuré. Les proportions tiennent compte de principe construction traditionnelles et la volumétrie est basée sur des principes bioclimatiques ou fonctionnels pour des bâtiments techniques : grange, séchoir à tabac...

L'usage des matériaux traditionnels crée une symbiose entre environnement paysager et bâti. La falaise étant de même teinte que les murs, les tuiles rappelant les teintes des terres argileuses...

Les extensions contemporaines sont bien plus hétéroclites aussi bien dans leurs volumétries que dans les matériaux ou les teintes.

L'esprit de gestion de ces lieux n'est ni la muséographie généralisée, ni un pastiche historique. L'objectif est que les rénovations permettent le maintien de la qualité architecturale par le respect des proportions et des matériaux. Les projets neufs d'habitation comme agricole respectent des volumétries, des colorimétries qui ne dégradent pas l'image globale.

La qualité architecturale ne se décrète pas.

L'article 11 dans ce type de secteur doit permettre un rappel du respect du patrimoine en cas de rénovation et clarifier les règles communes de teinte en évitant tout ce qui impacte le paysage de façon non maîtrisée et non choisie (bardage réfléchissant, teinte exotique non justifiée par un parti architectural, traitement des toitures terrasses) en permettant une architecture contemporaine.

Stationnement des véhicules.

Actuellement, la situation est problématique. La bastide a été conçue à une autre époque pour un autre usage. Elle n'est donc pas adaptée et peut-être pas adaptable à la voiture. Vous avez le projet de des rues avec un partage de l'espace. Cela devrait renforcer le confort piéton mais doit être accompagné de la création de zones de stationnement supplémentaires, soit en périphérie de la bastide, soit par reconversion totale ou partielle de certains îlots.

Demander à des projets de renouvellement urbain d'intégrer le stationnement, peut se faire à condition de ne pas multiplier les portes de garage sur l'espace public. Cela crée plus de problèmes (inconfort pour les piétons, image non qualitative) sans résoudre de façon significative le problème.

Espaces libres et plantations.

Ils sont rares.

Il semble difficile de gérer ces espaces par une règle générique. Un classement spécifique semble plus adapté.

Favoriser les essences locales dans la végétalisation et favoriser le maintien des plantations existantes.

Densité.

La compacité est très forte

C'est une force à entretenir mais en gérant l'existant et en lui permettant de se renouveler.

La question de forme semble plus importante que celle de COS.

c. Forces et faiblesses

Faiblesses :

- Accessibilité,
- Difficulté d'intégrer la multiplication des véhicules,
- Dichotomie entre confort attendu et confort fourni,
- Confort thermique : isolation,
- Confort visuel : pénétration de la lumière naturelle,
- Accessibilité : stationnement, communs exigus, marches,
- Intimité : transmission des bruits, co-visibilité, absence d'espaces extérieurs privatisés ou unité de voisinage,
- Gestion des déchets (tri sélectif),
- Faible occupation des locaux,
- État de certains bâtiments,
- Habitat dégradé,
- Importante vacance.

Forces :

- Proximité des services et équipements : tissu de commerces et de services de proximité (même s'il est en recul), le marché local qui fonctionne bien, mairie, école, services,
- Position dans le grand paysage de l'Entre Deux Mers,
- Un patrimoine architectural de qualité reconnu au plan international (Centre d'Etude des Bastides),
- Une compacité et une mixité des fonctions,
- Une bonne desserte par les infrastructures.

d. Enjeux

L'enjeu de ce secteur est double : permettre la revitalisation du tissu ancien (réduire la vacance des logements, retrouver des fonctions autres en rez-de-chaussée...), favoriser la rénovation et la mise aux normes de l'espace public.

Mettre en place des outils de veille foncière.

N'autoriser que la fonction commerciale en rez-de-chaussée ? Où localiser cette règle ? Essentiellement sur la place centrale et le long du cardo et du decumanus.

Mettre des réserves pour le logement social ? Où ?

Coordonner un projet touristique ambitieux en cours d'aboutissement avec des contraintes patrimoniales fortes.

Permettre une réappropriation du site par les sauveterrois.

Apporter une diversité fonctionnelle pour permettre la diversité des usages.

Permettre une bonne gestion des bâtiments (réhabilitation) et des espaces publics.

Sauveterre bénéficie d'un centre-ville vivant riche en équipement et desservi par les transports en commun (bus). Aujourd'hui l'espace est encombré par la voiture.

Le patrimoine bâti doit pouvoir être rénové et/ou renouvelé pour répondre aux nouvelles attentes avec une exigence de qualité.

2- LES CŒURS HISTORIQUES : VILLAGES

a. Description

Un village est, à la campagne, un ensemble d'habitations, de bâtiments à usages divers, de fermes... de proportion modérée (quelques dizaines de bâtiments)

Un bourg est un grand village où se tient ordinairement un marché. On parle généralement de bourg pour désigner une cité de taille intermédiaire entre le village et la ville, sans faubourg ou banlieue. Sur le plan administratif, le bourg est le chef-lieu d'une commune dont peuvent dépendre des villages et hameaux.

Du fait du regroupement de Le Puch, Saint Léger et de Saint Romain de Vignague avec Sauveterre, la commune compte 3 villages structurellement indépendants de la bastide.

Au nord, le Puch est composé de constructions d'architectures historiques de qualité en rez de chaussée ou en R+1. Il s'est constitué autour de la paroisse du même nom. Implanté sur un plateau, ce « quartier » est organisé le long d'une route étroite orientée Est-Ouest portant l'église. L'ancienne route départementale traversée le village. Définissant deux îlots urbains, l'un extrêmement dense à l'est, et un îlot plus large végétalisé beaucoup moins dense à l'ouest de l'ancienne route départementale. La déviation de la route départementale à l'Ouest du village a tranquilisé et sécurisé la traversée du village.

Malheureusement la diversité fonctionnelle y est beaucoup moins importante que dans la bastide ou du moins elle n'est pas de même nature. En effet, le village associé constructions à usage d'habitation, d'équipement public, d'équipement collectif (ESAT) et de constructions à usage agricole.



Photos : le Puch

Le village de Saint Léger, à une organisation très particulière liée à la présence de la Vignague qui sépare le village en deux. Autour de l'église, à l'est de la Vignague, les bâtiments sont construits à l'alignement le long de la route départementale 139. Les bâtiments y sont de hauteur R+1 en général. Le second îlot, à l'Ouest de la Vignague, regroupe 4 à 5 constructions, dont l'ancienne école du village.

Ici aussi, la diversité fonctionnelle y est beaucoup moins importante que dans la bastide ni de même nature. En effet, le village associé constructions à usage d'habitation, d'équipement public et de constructions à usage agricole.



Photos : village de Saint Léger

Le village de Saint Romain, qui se trouve hors de la ville et au sud de celle-ci le long de la RD670, s'est constitué lui aussi autour de la paroisse du même nom. Implanté sur les pentes du vallon de la Vignague, en face de Sauveterre, ce quartier est constitué d'un grand ilot ouvert, large au cœur naturel mais en cour de densification, puis de deux ilots plus denses.

L'église, le cimetière et le château sont implantés en surplomb au dessus du ruisseau.

Le village est uniquement à vocation d'habitat mais associé des constructions à usage agricole.



Photos : Village de Saint Romain

b. Analyse selon critères réglementaires

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

Les 3 villages sont essentiellement constitués d'habitat. Les villages ont pour spécificité de porter des bâtiments remarquables tels que des églises, mais aussi des équipements publics tels que les anciennes mairies, ou le moulin à Saint Léger.

L'occupation artisanale a souvent disparu. Il y a peu de commerces de proximité ou services qui persistent (garage à Saint Romain). Des d'exploitations agricoles ont également leur siège sociaux dans ces lieux.

La diversité fonctionnelle sera à encourager dans les villages pour que la diversité historique puisse être le support d'une diversité fonctionnelle.

Accès et voirie.

Les villages sont des villages rue. Accès individuel direct.

Il faudra veiller à ne pas surcharger ces voies pour ne pas remettre en cause leurs dimensionnements.

Dans la mesure du possible préconiser le regroupement des accès.

Desserte par les réseaux.

Ces secteurs sont desservis par les réseaux.

Hétérogène : parfois collectif, parfois non

En cas de présence des réseaux permettre les extensions de bâtiment en semi continu.

Caractéristiques des terrains

Plus l'on se trouve dans des zones denses, plus le foncier est morcelé. Plus on s'éloigne, plus les parcelles sont en lanière.

Eviter le morcellement par desserte de bandes d'accès. Dans les secteurs où la densité est moindre et l'urbanisation de cœurs d'îlots possible. Si le choix de leur constructibilité est fait alors il faudra un travail fin pour déterminer un mode d'urbanisation qualitatif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les implantations sont généralement à l'alignement, bien que des que l'on sorte des secteurs les plus denses le recul existe. Ils permettent parfois de régler des problèmes de topographie ou d'orientation.

Selon les sous-secteurs les lieux sont soit caractérisés par l'alignement, soit par le recul. Dans ce dernier cas, le traitement du recul contribue au caractère des lieux. En effet dans l'ensemble ancien, le bâti n'est pas toujours implanté à l'alignement mais l'espace entre la voie et le bâti est, soit un prolongement de l'espace public, soit un espace de représentation. Pour conserver cette diversité il faudra permettre différentes organisations spatiales.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

La plupart des cas montrent une continuité en cas d'alignement et une discontinuité en cas de recul.

Il faudra déterminer si la discontinuité est encore souhaitable et sous qu'elles conditions.

Emprise au sol.

Elle est très variable d'une parcelle à l'autre.

Il faudra réglementer ce point pour éviter une trop grande densification ponctuelle sans bloquer la compacité demandée par la loi.

Hauteurs des constructions.

Le RDC à R+1 existe et contribue à l'image de ces villages.

Permettre l'optimisation du foncier en cas de construction et/ou en cas de rénovation est particulièrement importante pour favoriser la compacité. Néanmoins la transition avec d'autres typologies doit être prévue par des ruptures d'urbanisation.

La hauteur permet de dégager des jardins et contribue à la qualité des hameaux, à leur silhouette dans le paysage.

Aspect extérieur.

Les bâtiments anciens utilisent des matériaux locaux : pierre, enduit chaux, briques de terre cuite, tuiles de terres cuites, bois naturel, peint ou lasuré. Les proportions tiennent compte de principe construction traditionnelle et la volumétrie est basée sur des principes bioclimatiques ou fonctionnels.

L'usage des matériaux traditionnels crée une symbiose entre environnement paysager et bâti. La teinte des murs, les tuiles rappellent les teintes des terres argileuses...

Les extensions contemporaines sont bien plus hétéroclites aussi bien dans leurs volumétries que dans les matériaux ou les teintes.

L'esprit de gestion de ces lieux n'est ni la muséographie généralisée, ni un pastiche historique. L'objectif est que les rénovations permettent le maintien de la qualité architecturale par les respects des proportions et des matériaux. Les projets neufs d'habitation comme agricole respectent des volumétries, des colorimétries qui ne dégradent pas l'image globale.

La qualité architecturale ne se décrète pas.

L'article 11 dans ce type de secteur doit permettre un rappel du respect du patrimoine en cas de rénovation, et clarifier les règles communes de teinte en évitant tout ce qui impacte le paysage de façon non maîtrisée et non choisie (bardage réfléchissant, teinte exotique nous justifiés par un parti architectural, traitement des toitures terrasses) en permettant une architecture contemporaine.

Stationnement des véhicules.

Le stationnement se fait dans les parties les plus denses ou sur Bacalan (en raison de la topographie) sur l'espace public. Ailleurs, il est généralement sur la parcelle.

Les stationnements doivent être gérés sur la parcelle, au plus près de la voie pour éviter une imperméabilisation de la parcelle. Sur les lieux de compacité cela peut impliquer une multiplication de portes de garage donnant sur l'espace public. Ce qui dévalorise l'espace public et l'architecture. Un maintien du stationnement sur l'espace sera alors à envisager. Les préconisations seront donc à moduler en fonction des situations locales.

Espaces libres et plantations.

Le stationnement se fait dans les parties les plus denses sur l'espace public. Ailleurs, il est généralement sur la parcelle.

Les stationnements doivent être gérés sur la parcelle, au plus près de la voie, pour éviter une imperméabilisation de la parcelle. Sur les lieux de compacité cela peut impliquer une multiplication des portes de garage donnant sur l'espace public, ce qui dévalorise l'espace public et l'architecture. Un maintien du stationnement sur l'espace sera alors à envisager. Les préconisations seront donc à moduler en fonction des situations locales.

Densité.

La compacité est très forte

C'est une force à entretenir mais en gérant l'existant et en permettant son renouvellement. La question de forme semble plus importante que celle de COS.

c. Forces et faiblesses

Faiblesses :

- Lisibilité du fonctionnement des espaces publics
- Blocage de la fonction agricole qui se retrouve parfois enfermée et qui génère des conflits d'usages ;
- Inadéquation des espaces publics (sous dimensionnement, sous aménagement), qui sont parfois intégrés à des extensions urbaines

Forces :

- Un patrimoine architectural de qualité.
- Une bonne desserte
- Les villages sont porteurs d'une image rurale recherchée ;
- Les continuités de façades, la cohérence des matériaux, l'orientation et les teintes donnent une qualité à l'ensemble. Ils sont également peu consommateurs d'espaces

d. Enjeux

Comment gérer ces villages ?

L'Etat préconise un non développement mais une simple gestion.

Quels projets sur l'espace public ?

Quels niveaux de contraintes apporter sur la gestion de ce bâti ancien ?

Quel maillage complémentaire ?

Doit-on permettre la densification de ces cœurs de villages ?

Les réseaux permettent-ils cette densification ?

Quels types d'implantation ?

Continuité de la façade publique, recul ...

Quelle hauteur ? Un, quatre ... étages.

Comment gérer le stationnement ?

Doit-on favoriser les cœurs d'îlots végétalisés ?

Là où l'urbanisation récente a déjà modifié l'identité des lieux, quelle attitude adopter :

- laisser filer ?

- limiter à la situation actuelle ?

- réparer ?

3- LES HAMEAUX

a. Description

Les hameaux sont des lieux agglomérés, historiquement, autour de fonctions agricoles. Aujourd'hui cette fonction est cernée par l'habitat, seule fonction en développement sur ces secteurs.

Les hameaux s'étant constitués au fil de l'eau, en fonction de motivations fonctionnelles, les bâtiments sont agglomérés sans ordonnancement "règlementaire" les uns par rapport aux autres. Cependant, pris isolément, ces mêmes bâtiments sont implantés selon leur vocation d'origine (habitat, agricole,...) selon des principes bioclimatiques traditionnels.

b. Analyse selon critères règlementaires

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

Les hameaux sont essentiellement constitués d'habitat. L'occupation artisanale a souvent disparu. Des d'exploitations agricoles ont également leurs sièges sociaux dans ces lieux.

La diversité fonctionnelle sera à encourager dans les bourgs, villages et hameaux pour que la diversité historique puisse être le support d'une diversité fonctionnelle.

Accès et voirie.

Deux types de hameaux coexistent : les hameaux rues, où l'agglomération historique s'est faite autour d'un axe de transit, et les hameaux agglomérés, où les voies sont d'anciens chemins de desserte très sous dimensionnés. Ce qui crée des difficultés d'usages, notamment pour les agriculteurs.

Il faudra veiller au juste dimensionnement des voiries, en fonction des nouveaux usages, pour éviter des effets de resserrement.

Desserte par les réseaux.

Ces secteurs ne sont pas desservis par tous les réseaux

Les réseaux (eaux et électricité) sont présents mais ils présentent des niveaux différents de desserte (insuffisance de certains réseaux, défaut de pression, ...). Il faudra veiller au juste dimensionnement des réseaux, en fonction des nouveaux usages, pour répondre aux besoins des populations résidentes.

Caractéristiques des terrains.

Plus l'on se trouve dans des zones denses, plus le foncier est morcelé. Plus on s'éloigne, plus les parcelles sont en lanière.

Eviter le morcellement par desserte de bandes d'accès. Dans les secteurs où la densité est moindre et l'urbanisation de cœurs d'ilots possible. Si le choix de leur constructibilité est fait alors il faudra un travail fin pour déterminer un mode d'urbanisation qualitatif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les implantations sont généralement à l'alignement, bien que, hors des secteurs les plus denses, le recul existe. Il permet parfois de régler des problèmes de topographie ou d'orientation.

Selon les sous-secteurs les lieux sont, soit caractérisés par l'alignement, soit par le recul. Dans ce dernier cas, le traitement du recul contribue au caractère des lieux. En effet, dans l'ensemble ancien, le bâti n'est pas toujours implanté à l'alignement mais l'espace entre la voie et le bâti est, soit un prolongement de l'espace public, soit un espace de représentation. Pour conserver cette diversité il faudra permettre différentes organisations spatiales. Certains bâtiments s'implantent en peigne par rapport à la voie pour profiter de la vue et de l'orientation sud. Cette disposition spécifique pourra être encouragée.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

La plupart des cas montrent une continuité, en cas d'alignement, et une discontinuité, en cas de recul.

Il faudra déterminer si la continuité est encore souhaitable et sous quelles conditions.

Emprise au sol.

Elle est très variable d'une parcelle à l'autre.

Il faudra réglementer ce point pour éviter une trop grande densification ponctuelle sans bloquer la compacité demandée par la loi.

Hauteurs des constructions.

Le RDC à R+1 existe et contribue à l'image du Village.

La hauteur permet de dégager des jardins et contribue à la qualité des hameaux, à leur silhouette dans le paysage.

Aspect extérieur.

Les bâtiments anciens utilisent des matériaux locaux : pierre, enduit chaux, briques de terre cuite, tuiles de terres cuites, bois naturel, peint ou lasuré.

Les proportions tiennent compte de principes de constructions traditionnels et la volumétrie est basée sur des principes bioclimatiques ou fonctionnels pour des bâtiments techniques : grange, séchoir à tabac...

L'usage des matériaux traditionnels crée une symbiose entre environnement paysager et bâti. Les murs des constructions sont de même teinte que la falaise calcaire, les tuiles rappelant les teintes des terres argileuses...

Les extensions contemporaines sont bien plus hétéroclites aussi bien dans leurs volumétries que dans les matériaux ou les teintes.

L'esprit de gestion de ces lieux n'est ni la muséographie généralisée, ni un pastiche historique. L'objectif est que les rénovations permettent le maintien de la qualité architecturale par les respects des proportions et des matériaux. Les projets neufs, d'habitation comme agricoles, respectent des volumétries, des colorimétries qui ne dégradent pas l'image globale.

La qualité architecturale ne se décrète pas.

L'article 11, dans ce type de secteur, doit permettre un rappel du respect du patrimoine en cas de rénovation et clarifier les règles communes de teinte en évitant tout ce qui impacte le paysage de façon non maîtrisée et non choisie (bardage réfléchissant, teinte exotique non justifiée par un parti architectural, traitement des toitures terrasses) en permettant une architecture contemporaine.

Stationnement des véhicules.

Le stationnement se fait dans les parties les plus denses, sur l'espace public. Ailleurs, il est généralement sur la parcelle.

Les stationnements doivent être gérés sur la parcelle, au plus près de la voie, pour éviter une imperméabilisation de la parcelle. Sur les lieux de compacité, cela peut impliquer une multiplication de portes de garage donnant sur l'espace public. Ce qui dévalorise l'espace public et l'architecture. Un maintien du stationnement sur l'espace sera alors à envisager. Les préconisations seront donc à moduler en fonction des situations locales.

Espaces libres et plantations.

En cœurs d'ilots ou en jardin de représentation sur rue, ces lieux font la qualité de perception et de vie de l'ensemble.

Favoriser l'usage d'essences locales dans la végétalisation et favoriser le maintien des plantations existantes. Garantir autant que possible le maintien de la présence végétale en cœur de village.

Densité.

La compacité est très forte.

C'est une force à entretenir mais en gérant l'existant et en permettant son renouvellement. La question de forme semble plus importante que celle de COS.

c. Forces et faiblesses

Faiblesses

- Le blocage de la fonction agricole qui se retrouve parfois enfermée et qui génère des conflits d'usages.
- Inadéquation des espaces publics : sous dimensionnement, sous aménagement.

Forces

- Les hameaux sont porteurs d'une image rurale recherchée.
- Les continuités de façades, la cohérence des matériaux, l'orientation et les teintes donnent une qualité à l'ensemble.
- Ils sont peu consommateurs d'espaces car denses

d. Enjeux**Gestion de ces hameaux.**

- *L'état préconise un non développement mais une simple gestion, quel est votre avis ?*
- *Quels projets sur l'espace public ?*
- *Quels niveaux de contraintes apporter sur la gestion de ce bâti ancien ?*

Là où l'urbanisation récente a déjà modifié l'identité des lieux, quelle attitude adopter :

- *laisser filer,*
- *limiter à la situation actuelle,*
- *réparer ?*

4- LES EXTENSIONS URBAINES**a. Implantations linéaires : les constructions le long des voies**

Les cœurs historiques de Sauveterre et les extensions urbaines

a. Description

L'implantation est linéaire, d'une manière générale : des maisons se sont implantées sur de grandes parcelles avec un accès direct sur une voie de transit. Les maisons sont posées au milieu du terrain sans tenir compte ni de l'orientation, ni de la topographie. Les accès ne sont pas regroupés.

Les façades sont trop hétérogènes dans leur implantation, volumétries et teintes ne participent pas à la structuration de l'espace public. Ce sont les haies, murs et autres éléments de clôture qui marquent la limite de propriété et créent un paysage peu qualitatif.

Cette forme se retrouve le long du chemin de ronde, des routes départementales, ...

Mais la mixité fonctionnelle existe parfois notamment à proximité immédiate de la bastide : habitat, commerces, artisanat, ...

b. Analyse selon les critères réglementairesTypes d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

Il s'agit presque exclusivement d'habitat et ponctuellement d'exploitation agricole.

Ce type d'occupation génère le mitage et l'étalement urbain qui doit être proscrit dans le document d'urbanisme. Dans la mesure du possible, il est préconisé de regrouper des constructions. Cependant, il est nécessaire d'envisager les moyens de gérer cette forme urbaine.

Accès et voirie.

Accès individuel direct.

Dans la mesure du possible, préconiser le regroupement des accès.

Desserte par les réseaux.

Hétérogène : parfois collective, parfois non.

En cas de présence de réseaux, permettre les extensions de bâtiment en semi continu.

Caractéristiques des terrains.

Les terrains sont souvent en lanière.

Pour les zones sans assainissement collectif, demander une taille minimum de parcelle.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Souvent à l'alignement, parfois en recul...

Se rapprocher de l'implantation historique.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Généralement du discontinu.

Favoriser la densification en autorisant le semi-continu.

Minimiser les marges de recul latérales car elles n'apportent que peu de confort.

Favoriser des marges de recul en fond de parcelle.

Emprise au sol.

Actuellement elle est souvent faible. Entre 10 et 30%.

Même si la tendance naturelle n'est pas celle des macro-constructions dans ces secteurs, une emprise garde-fou peut être déterminée.

Hauteur des constructions.

La hauteur dans les faubourgs est souvent R+1+ (avec combles occupés) et, dans les extensions, linéaires en rez-de-chaussée.

Les hauteurs rencontrées pourraient être pérennisées RDC et R+1

Aspect extérieur.

Très hétérogène.

Les bâtiments de chaque époque traduisent l'usage de certains matériaux.

La rénovation des bâtiments les plus contemporains (logement des années 60 ou équipement des années 90) doit se faire sur une emprise foncière suffisante.

Des préconisations pourront être apportées sur l'intégration des équipements techniques, les traitements des clôtures et balcons...

Stationnement des véhicules.

Généralement sur la parcelle, mais attention au stationnement des visiteurs.

Ne pas sous-estimer le nombre de places.

Veiller à la cohérence des programmes bâtis et à l'aménagement de l'espace public

Espaces libres et plantations.

Les jardins privés sont souvent masqués par des haies et clôtures de qualités diverses.

Apporter des préconisations sur les haies.

Densité.

Faible mais peuvent facilement devenir denses (exemple des échoppes).

Traiter les aspects formels (alignement, recul, emprise, hauteur) plus que le résultat mathématique.

c. Forces et faiblesses

Faiblesses

Ces opérations ponctuelles dans un tissu constitué posent des problèmes :

- Non hiérarchisation des espaces publics et privés.
- Absence de gestion des fonctions concomitantes (stationnement, déchets, espaces verts).
- Formes architecturales datées et parfois stigmatisées.
- Multiplication des accès sur des voies de transit, créant un danger routier.
- Forme urbaine au fil de l'eau pouvant permettre la re-division des parcelles et l'implantation d'habitations en second rideau sans connexion avec l'espace public.
- Risque de refermer l'accès à des parcelles agricoles ou naturelles
- Faible qualité des espaces verts.

Forces

- Utilisation des voies et réseaux existants.
- Une offre de terrain constructible avec peu d'investissement (attention pas toujours).

d. Enjeux

***L'Etat vous demandera d'en éviter la prolifération et d'en déterminer un mode de gestion.
Quelles évolutions pour ce bâti ?
Doit-on envisager son renouvellement, sa densification ?
Partagez-vous l'inquiétude de l'Etat pour ce type de développement ?
Doit-on désenclaver les terrains derrière ces franges bâties ?
Quelle image pour ces entrées de village ?
Comment sécuriser l'espace public ?***

5- LES EXTENSIONS URBAINES : LES OPERATIONS D'ENSEMBLE TYPE LOTISSEMENT

a. Description

Le lotissement est une des procédures d'aménagement opérationnel existant en droit français de l'urbanisme. Bien qu'il existe des lotissements communaux, cette procédure est plutôt utilisée par des aménageurs privés. Il est défini comme le morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations (avec parfois une voie interne). La demande d'autorisation de lotir est présentée par le propriétaire du terrain ou son mandataire par l'intermédiaire de la déclaration préalable. Cette procédure est obligatoire à partir de 3 lots. Pour contourner cette procédure, le découpage des lots est parfois fragmenté dans le temps.

Certaines opérations, et c'est le cas sur la commune de Sauveterre, utilisent le Permis de Construire valant division. Les divisions de terrains effectuées dans ce cadre, visé par l'article R. 431-24 du *Code de l'urbanisme*, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises à permis d'aménager. L'article R. 442-1 les exclut, en effet, du champ d'application de la réglementation sur les lotissements.

La distinction entre un lotissement et le permis de construire valant division réside dans le mode opératoire. Les opérations réalisées sous forme de lotissement font appel à plusieurs opérateurs : un lotisseur qui procède aux divisions et à l'équipement des lots et un (ou plusieurs) constructeur(s) qui intervient (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus de la division.

Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par

contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes.

Si ces différentes procédures permettent la mise en œuvre de nouvelles constructions, elles ne préjugent ni de la forme urbaine générée, ni de la qualité architecturale. Malheureusement, à Sauveterre, elles ont produit quelques extensions urbaines de faible qualité. Du point de vue urbain, elles n'ont pas créé de maillage de voies nouvelles mais une multiplication de bandes d'accès privées desservant chacune une maison. Ce qui produit une multiplication des accès sur les voies publiques (donc des points dangereux), imperméabilise les sols et peut, dans le temps, créer des conflits de voisinage. L'habitat pavillonnaire a souvent été implanté en dépit du bon sens, dans une grande promiscuité et sans adaptation ni au terrain, ni au contexte.

Depuis les années 70 puis 80, les lotissements de maisons individuelles n'ont cessé de se développer. C'est l'opportunité de surfaces importantes à bâtir autour des quartiers qui a permis à ce type de construction de se développer, créant ainsi de nouveaux quartiers aux morphologies et emprises nettement différentes du tissu traditionnel ancien de la Bastide ou des villages.

Ces pavillons d'habitation avaient pour objectif dans les années 80 de s'adresser à des familles modestes en termes d'accessibilité à la propriété et, par conséquent, leurs prestations sont aussi modestes. Il s'agit d'habitat très souvent en rez-de-chaussée, disposé parallèlement à la voie au milieu de la parcelle, les façades colorées sont protégées par des variétés étonnantes de murs et clôtures diverses.

Si, à l'origine, la maison individuelle s'est raccrochée à l'espace public, avec le temps et la standardisation des opérations d'ensemble, la maison individuelle a très vite été amalgamée à la notion de « pavillon » et de « lotissement », sans qu'il y ait pourtant nécessairement de lien. Il reste que la volonté de répondre aux souhaits des habitants d'accéder à la maison individuelle, a entraîné l'apparition de nombreuses opérations d'ensemble ces dernières années. L'organisation générale des voies, dans ces lotissements, reste souvent nébuleuse. Les lotissements sont souvent peu reliés aux routes existantes. Il n'y a pas de volonté affichée de raccrochement au tissu urbain existant, tout juste celle de se greffer au réseau viaire (le moins possible), à l'eau potable, au réseau d'assainissement public s'il existe et au réseau électrique.

Seul les dernières opérations ont cherché la cohérence. Le maillage fonctionne pour l'instant en impasse mais une deuxième tranche permettra sa connexion complète au système général de voirie. L'alignement a été demandé, la semi-continuité apparaît. Un plan d'ensemble cohérent a permis de dégager une placette et des aménagements paysagers en accompagnement de la voirie. Un mur de pierre et les principe de gestion des eaux pluviales contribuent à la qualité de l'ensemble.

b. Analyse selon critères réglementaires

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

Il s'agit exclusivement d'habitat.

Doit-on permettre la mutation en commerce ou artisanat ?

Accès et voirie.

Accès individuel direct.

Dans la mesure du possible préconiser le regroupement des accès, voire, interdire les bandes d'accès et de contraindre à la création de voies ?

Desserte par les réseaux.

Hétérogène : parfois collective, parfois non.

En cas de présence des réseaux permettre les extensions de bâtiment en semi continu.

Caractéristiques des terrains.

Les terrains sont souvent en lanière.

Pour les zones sans assainissement collectif demander une taille minimum de parcelle.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Souvent en recul et parfois sans alignement.

Avoir une gestion différenciée de l'alignement en fonction du contexte mais éviter l'implantation « au milieu de la parcelle ».

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Généralement du discontinu.

Favoriser la densification en autorisant le semi-continu.

Minimiser les marges de recul latérales car elles n'apportent que peu de confort.

Favoriser des marges de recul en fond de parcelle.

Emprise au sol.

Actuellement elle est très variable.

Même si la tendance naturelle n'est pas aux macro-constructions dans ces secteurs, une emprise garde-fou peut être déterminée, mais elle ne peut se substituer au travail sur les autres articles qui agissent sur la forme urbaine.

Hauteur des constructions.

La hauteur est souvent du RDC.

La hauteur la plus cohérente nous paraît être ici du R+1, qui permet un habitat individuel plus compact donc libérant de l'emprise au sol et plus favorable à un bon bilan énergétique.

Aspect extérieur.

Standardisé en fonction des modes.

Veillez à éviter les erreurs connues :

- matériaux à enduire non enduits,
- la non intégration de l'équipement technique.

Si vous le souhaitez : interdire les matériaux de trop faible qualité : tuiles plastiques, volet pvc... mais cela reste difficiles à porter.

Il est possible de préconiser des teintes, des volumétries ...

Il est important de rappeler l'existence du volet paysager pour justifier le parti architectural.

Stationnement des véhicules.

Généralement sur la parcelle, mais attention au stationnement des visiteurs.

Ne pas sous-estimer le nombre de places.

Veiller à la cohérence des programmes bâtis et à l'aménagement de l'espace partagé (attention ici, il est conçu dans le projet d'ensemble donc à réaliser par le promoteur.)

Espaces libres et plantations.

Les jardins privés sont souvent masqués par des haies et clôtures de qualités diverses.

Apporter des préconisations sur les haies.

Densité.

Faible mais peuvent facilement devenir dense (exemple des échoppes).

Conserver la notion comme garde fou mais travailler d'avantage sur les articles traitant de la forme urbaine.

a. Analyse Forces et faiblesses

Faiblesses

- Tourne parfois le dos à l'espace public.
- Blocage de terrains non bâtis entre les lotissements.
- Consommateur d'espace.
- Les différents programmes ne profitent pas des particularités du terrain.
- Ils imperméabilisent de grandes surfaces (dimensions imposantes des voiries et

stationnements).

- Qualité architecturale faible (inadéquation au contexte, matériaux industriels standards, finitions pas abouties).

Forces

- Répond à une demande d'habitat individuel avec espace extérieur pour un « faible investissement ».
- Opération d'ensemble donc avec la possibilité de cohérence si elle est demandée.

b. Enjeux

- Répondent-elles à des besoins ?
- Quels effets ont-elles sur le patrimoine existant ?
- Est-il souhaitable d'imposer la continuité des voiries ?
- Doit-on anticiper les lieux potentiels d'implantation des logements collectifs ?
- Les logements créés ont-ils répondu à un besoin local ?
- Doit-on favoriser la création de lotissements compacts ?
- Peut-on favoriser une implantation qualifiant l'espace public ?
- Comment gérer le stationnement dans ces opérations d'ensemble ?
- Quels besoins prendre en compte pour quelle politique de transport ?



Point de grande compacité, monofonctionnel et déconnecté du tissu : ne produit pas de la ville.



6- LES EXTENSIONS URBAINES : D'UN HABITAT COLLECTIF AUX RESIDENCES

a. Description

Depuis quelques années, ont fait leur apparition de petites résidences, notamment fermées et sécurisées. Ces programmes (défiscalisation De Robien ou Scellier) proposent en général des habitations sous forme de petits collectifs en R+1, voir R+2. Ces opérations fonctionnent sous forme de « villages d'habitations » sécurisés.

La notion de « résidence sécurisée » est alors l'argument marketing vendeur qui est censé assurer au résident tranquillité et modernité du logement. Une opération de ce type ont été réalisées sur Sauveterre au lieu dit Bouey sur le secteur de Saint Romain et a conduit au même constat : espace clôturé depuis l'espace public, privatisation d'un quartier, logements souvent vacants par inadéquation de l'offre, forme urbaine déconnectée du tissu environnant.

Cette opération est un produit de défiscalisation qui financent des logements déconnectés de leur contexte. L'architecture ne tient pas compte de la spécificité des lieux (orientation, matériaux locaux, usage des futurs habitants). Elle propose des logements standardisés proches des prestations de logements locatifs sociaux. Ce type de financement ne garantit pas un bon niveau de gestion dans le temps.



b. Analyse selon critères réglementaires

Types d'occupation ou d'utilisation du sol
Logement

Peut-on et doit-on proposer d'autres fonctions dans ces lieux ?

Accès et voirie.

Les voies sont souvent déconnectées des réseaux existants. L'on entre et l'on sort par un même lieu. Cela crée des effets de voies sans issues. Les voies publiques existantes sont donc surchargées sans qu'il y ait de compensation par la création de nouveaux cheminements. De plus, cela pose des problèmes de continuité des circulations et induit des problèmes de sécurité incendie et de ramassage des ordures.

Utiliser l'expérience passée pour proposer de meilleures solutions dans le cadre d'orientations d'aménagement.

Eviter les voies internes privées, sécurisées.

Desserte par les réseaux.

Les lotissements gèrent parfois une multiplication d'installations individuelles.

Ils créent des réseaux collectifs nouveaux, payés par un opérateur, mais revenant souvent très vite à la collectivité.

Demander des équipements collectifs pour la gestion des eaux pluviales où l'assainissement peut permettre une meilleure intégration des projets. D'autre part, la cohérence entre infrastructure (notamment réseau) et ouverture à l'urbanisation est très importante pour éviter des surcoûts à moyen terme pour la collectivité.

L'exigence qualitative des collectivités est impérative car un jour elles seront gestionnaires de ces réseaux (EU, EP) et voirie.

Caractéristiques des terrains

Les terrains sont très variés

Veiller à une cohérence entre assiette d'opération et programme pour éviter l'exemple de la Résidence à Bouey.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les reculs quasi-systématiques des immeubles créent une part de terrain privé souvent peu utilisée.

Eviter les systématismes du bâti autorisant l'implantation à l'alignement voir en la favorisant. Dans des zone plus rurale favoriser l'invention de dispositifs spécifiques afin d'assumer le caractère des lieux (exemple : pour une opération de plus de X SHON, pas de reculs imposés sur les voies internes).

Implantation par rapport aux limites séparatives.

La discontinuité est la forme la plus rencontrée.

La surconsommation d'espaces à faible valeur ajoutée ainsi produite peut être minorée par la demande d'implantation en semi-continu ou la continuité.

Emprise au sol.

Elle est souvent faible, sauf dans des opérations produites par les bailleurs sociaux.

Ne mettre qu'une emprise maximum garde-fou mais surtout demander une gestion non imperméabilisée des espaces non bâtis.

Hauteur des constructions.

Les hauteurs varient du Rez de chaussée au R+1, sans cohérence forte. En effet, des opérations à plusieurs niveaux sont implantées dans des tissus pavillonnaires. Cela contribue à générer une désorientation car, habituellement, la hauteur identifie des centralités : ce n'est pas le cas ici.

Envisager une gradation des hauteurs en fonction du projet global pour favoriser une cohérence territoriale.

Aspect extérieur.

Standardisé en fonction des modes.

- Éviter la mauvaise intégration de l'équipement technique
- Préconiser des teintes
- Rappeler l'existence du volet paysager pour justifier le parti architectural

Stationnement des véhicules.

Soit sur des nappes de bitume, peu plantées.

Soit traité de façon individuelle avec une multiplication des portes de garage.

La faiblesse des contraintes associées au faible coût du foncier ne pousse pas les promoteurs à intégrer des stationnements collectifs aux résidences.

**Ne pas sous-estimer le nombre de place.
Demander des stationnements intégrés à la construction.
Avoir des préconisations sur les zones de stationnement en matière de paysage.**

Espaces libres et plantations.

Les résidences sont souvent entourées de grillages basiques, sans valeur ajoutée, qui dévalorisent l'espace public. Les bassins d'eaux pluviales sont traités sur des principes réglementaires sans être intégrés à un projet qualitatif.

Apporter des préconisations sur ces espaces

Densité.

Hétérogène

Ne traiter que par les aspects formels.

c. Forces et faiblesses

Faiblesses :

- Créer des ilots déconnectés de l'espace public donc des voies et réseaux non partageables.
- Ce type de résidence ne traite pas leurs limites : simple grillage de grande hauteur sans végétalisation ou de faible qualité.
- Elles sont d'une hauteur souvent plus importante que le reste du tissu mais sans qualifier l'espace public, sans compacité.

Forces :

- Adaptation à une certaine idée d'un mode de vie (Est-il adapté au contexte ?)
- Logements aux normes (des sécurités, handicapés, thermiques...)
- Permettre la production de logements sans intervention publique.

d. Enjeux

Comme pour le lotissement, le mode de production et la qualité ne sont pas strictement liés. Mais contrairement à la maison individuelle qui répond à une aspiration, ce type de logements peine à trouver son public.

Il convient donc de bien mesurer l'impact de ce type de logement sur les tissus environnant et chercher par des règles simples d'établir une correspondance entre l'intérêt public et l'intérêt privé.

Répondent-elles à des besoins ? Quels effets ont-elles sur le patrimoine existant ?

Est-il souhaitable d'imposer la continuité des voiries ?

Doit-on anticiper les lieux potentiels d'implantation des logements collectifs ?

Les logements créés ont-ils répondu à un besoin local ?

Peut-on favoriser une implantation qualifiant l'espace public ?

Comment gérer le stationnement dans ces opérations d'ensemble ?

Quels besoins, quelle politique de transport ?

7- LES ZONAGES SPECIFIQUES : ZONES COMMERCIALES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES



Sauveterre: cœurs historiques, extensions urbaines et zonages spécifiques

a. Description commerciale

À Sauveterre de Guyenne, l'entrée Nord de ville sur la D670 est marquée par la présence d'une zone commerciale banale, sans paysagement. Cette dernière est en position sommitale par rapport à la bastide : Projet de création d'un nouveau centre commercial notamment. Il faut être conscient que la ville de Sauveterre commencera par une zone commerciale.

Ce phénomène étant déjà amorcé, seul un traitement paysager de l'espace public pourra adoucir les choses.





Depuis la D672, depuis Bordeaux, un phénomène similaire est en train de se produire avec la même zone d'activités et les covisibilités sur ce secteur.

Néanmoins lorsque l'on arrive sur les parties plus urbaines de cet axe, sur la bastide, on peut constater que la présence d'un alignement de platanes cadre le paysage, renvoi en arrière plan les successions de bâtiments hétérogènes et valorise ainsi le carrefour avec le chemin de Ronde en lui offrant une façade végétale.

Le cas particulier de la station de compression de gaz :



Il s'agit d'un équipement sur lequel s'applique une servitude d'utilité publique. Les extensions de cet équipement doivent être permises dans le document d'urbanisme car elles relèvent de l'intérêt public.

b. Description artisanale et industrielle

La zone industrielle de Sauveterre se divise en deux secteurs :

- le premier en entrée sud de Sauveterre sur la RD670,
- le second, à Gabachot, à l'écart de la RD672, déconnectée du tissu urbain de la bastide.

La zone industrielle de la Bastide est caractérisée par la présence de bâtiments très techniques tels que les cuves de la cave coopérative ou de Guyennoise. L'architecture produite y est une conséquence de l'utilitarisme industriel.

Néanmoins certains points semblent importants comme le fait de maintenir et même compléter les bâtiments les moins nuisibles côté ville, afin de les utiliser comme interface entre monde urbain et monde industriel. Une implantation en recul mais parallèle à la voie pourrait être préconisée à condition de ménager des percées visuelles ponctuelles.

Les bâtiments ou installations de la cave côté ruisseau des Tanneries, en fonction de leurs contraintes techniques pourraient être implantées en peigne de façon à limiter l'impact visuel depuis la RD670. En effet, lorsque l'on arrive de la route de Langon comme de la route de Bordeaux, plus que la bastide ce sont les bâtiments de la cave que l'on perçoit dans le grand paysage.

Bien que ce ne soit guère une préoccupation industrielle, le paysagement de la zone pourrait aider à son intégration paysagère notamment côté urbain.



La zone de Gabachot se compose d'un lotissement industriel banal sans intégration paysagère, composé de parcelles construites. L'une des entreprises sur ce site possède la majorité d'entre elle. Les bâtiments de cette zone sont caractérisés par la présence de bâtiments techniques et de bureaux. L'architecture produite y est une conséquence de l'utilitarisme industriel et artisanal.



c. Analyse selon critères réglementaires

Types d'occupation ou d'utilisation du sol

Commerce, industrie et artisanat

Allez-vous vers une spécification des zones ?

Accès et voirie.

Les voies sont souvent déconnectées des réseaux existants. Les bâtiments ne sont pas desservis par des contre allées et/ou des parkings connectés aux voies départementales par des ronds-points. Ils ne proposent pas de façades directes mais de grandes zones de stationnement en 1^{er} plan hormis le long du Chemin de Ronde.

Utiliser l'expérience passée pour proposer de meilleures solutions dans le cadre d'orientations d'aménagement pour la création de nouvelles zones.

Desserte par les réseaux.

Le desserrement des implantations implique une extension des réseaux, déjà actée.

D'autre part, la cohérence entre infrastructure (notamment réseau) et ouverture à l'urbanisation est très importante pour éviter des surcoûts à moyen terme pour la collectivité.

Caractéristiques des terrains

Très diversifiés à l'intérieur de chaque zone.

Pousser à la diversité des types de terrain pour permettre la mixité des typologies, peut permettre une bonne adaptation au contexte.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les reculs quasi systématiques ne favorisent pas une image urbaine.

Eviter les systématismes en autorisant l'implantation avec des reculs liés à la typologie des voies bordées, même si cela ne sera pas utilisé systématiquement.

Implantation par rapport aux limites séparatives.

La discontinuité est la forme la plus rencontrée.

Voir article sur le paysage.

Emprise au sol.

Elle est souvent faible, mais le cumul emprise bâti - emprise parking, est quant à lui souvent très élevé.

Ne mettre qu'une emprise maximum garde-fou mais surtout demander une gestion non imperméabilisée des espaces non bâtis.

Hauteur des constructions.

Les hauteurs, généralement des hangars, sont en rez-de-chaussée avec une double ou triple hauteur (acrotère 6 ou 9 m).

Cas particulier de la cave coopérative qui présente des gabarits de hauteur compte tenu des cuves existantes.

Cas particulier de la station de gaz qui, comme équipement public, peut déroger à cette règle.

Envisager une gradation des hauteurs en fonction du projet global pour favoriser une cohérence territoriale.

Aspect extérieur.

Dans la logique commerciale, les bâtiments sont de grands panneaux publicitaires.

Veillez à éviter les erreurs connues :

- **intégration de l'équipement technique**
- **Préconiser des teintes**
- **Rappeler l'existence du volet paysager pour justifier le parti architectural**
- **Attention au traitement des toitures : surtout en pied de coteau.**

Stationnement des véhicules.

Soit sur des nappes de bitume, peu planté (tel que le préconisée le document d'urbanisme).

Avoir des préconisations sur les zones de stationnement en matière de paysage : ilots de verdure en plus des arbres à vocation d'ombrage.

Espaces libres et plantations.

Les lotissements d'activités sont souvent entourés de grillages basiques sans valeur ajoutée qui dévalorisent l'espace public. Les bassins d'eaux pluviales sont traités sur des principes réglementaires sans être intégrés à un projet qualitatif.

Apporter des préconisations sur ces espaces.

Densité.

Hétérogène.

Ne traiter que par les aspects formels.

d. Forces et faiblesses

Faiblesses :

- Déficit de lisibilité d'ensemble
- Dispersion, manque de lisibilité
- Architectures disparates et banales : La qualité architecturale est faible (inadaptation au contexte, matériaux industriels standards, finitions non abouties).
- Les bâtiments ne font l'objet d'aucune intégration paysagère
- Absence de cohésion de l'espace extérieur

Forces :

- Leurs positions : soit en entrée de ville, soit sur la rocade leur permet de bénéficier d'importantes zones de chalandises.

e. Enjeux

La question du devenir des zones commerciales et industrielles doit se traiter à l'échelle intercommunale, y compris du point de vue formel. Non seulement pour déterminer les nouvelles ouvertures mais aussi pour avoir une lecture cohérente des différentes zones, pour envisager les questions de traitement des voies qui connectent les différents pôles.

Comment gérer ce bâti ?

Quelles extensions possibles ?

Pour les zones commerciales :

Quelles connexions avec les nouveaux quartiers ?

Comment gérer les implantations ponctuelles ?

Doit-on encore en autoriser ?

8- LES ZONAGES SPECIFIQUES : LES EQUIPEMENTS

a. Description

Les écoles, le collège, mais aussi les équipements sportifs sont des éléments remarquables aussi bien du point de vue de la forme que de la fonction. Ils ne peuvent être décrits comme un tout car très disparates. Néanmoins ils forment sur la commune une zone à part entière. Cette spécificité sauveterroise pose 2 problèmes majeurs :

- un problème de congestion routière car tous les bus doivent entrer dans la ville pour desservir ce secteur.
- Un problème formel : aucune cohérence architecturale et urbaine n'ayant été recherchée, chaque projet a fait l'objet d'une démonstration architecturale sans tenir compte de l'autre le tout apparaît donc comme un catalogue d'architecture publique, ce qui ne constitue pas un tissu urbain.



b. Analyse selon critères réglementaires

Trop hétérogène pour être décrit.

c. Forces et faiblesses

Faiblesses :

- Absence de cohérence architecturale
- Hyperconcentration = problème de desserte par les bus notamment.

Forces :

- Leur échelle parfois intercommunale à régionale
- Ils sont des outils nécessaires au développement économique.

d. Enjeux

Comment gérer ce bâti ? Doit-on avoir des zonages spécifiques ou les inclure dans des zones plus larges ?

Quelles extensions possibles ?

Comment permettre une meilleure insertion dans le paysage, traitement plus codé des limites ?

Comment gérer les interfaces avec le logement ?

Doit-on prévoir des emplacements réservés ?

9- LES ZONAGES SPECIFIQUES : LES BATIMENTS ISOLES EN ZONE AGRICOLE**a. Description**

Les campagnes vallonnées, la polyculture historique créent un territoire parsemé de fermes, moulins et autres bâtiments en permettant l'exploitation agricole.

Des bâtiments historiques tels que les châteaux structurent le paysage.

Les implantations, formes, hauteurs sont si diversifiées qu'elles ne peuvent être décrites de façon générique.

b. Analyse selon critères réglementaires

Trop hétérogène pour être décrit.

c. Forces et faiblesses**Faiblesses :**

- Bâti faisant l'objet d'une spéculation pour devenir de l'habitat sans exploitation agricole
- Faible qualité architecturale des productions récentes (habitations et hangars)

Forces :

- Qualité architecturale du patrimoine



d. Enjeux

Le choix de gestion de ces espaces est difficile. En protégeant le bâti ancien par l'autorisation de mutation de bâtiments agricoles en habitations on favorise la spéculation donc on fragilise l'agriculture.

En limitant ces zones à la fonction agricole on limite les possibilités de réhabilitation du bâti. Comment gérer ce bâti ?

Autoriser les changements de destination des bâtiments agricoles qui ont un intérêt architectural et patrimonial ? Cela nécessite une identification mais sur quels critères : les définir ?

Quelles extensions possibles ?

Comment permettre une meilleure insertion dans le paysage des nouvelles constructions ?

Comment gérer les interfaces entre les bâtiments devenus habitations et les zones agricoles ?

10- ENJEUX GLOBAUX DE FORMES URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Les enjeux majeurs en termes de formes urbaines pour Sauveterre de Guyenne sont :

- *La structuration des extensions urbaine depuis la Bastide.*
- *La préservation de son paysage rural.*
- *La valorisation du pôle d'équipements et de loisirs.*
- *La pérennisation des zones commerciales , artisanales et industrielles.*

Cette structuration devra se faire en favorisant la fonction d'habitat en continuité de la bastide.

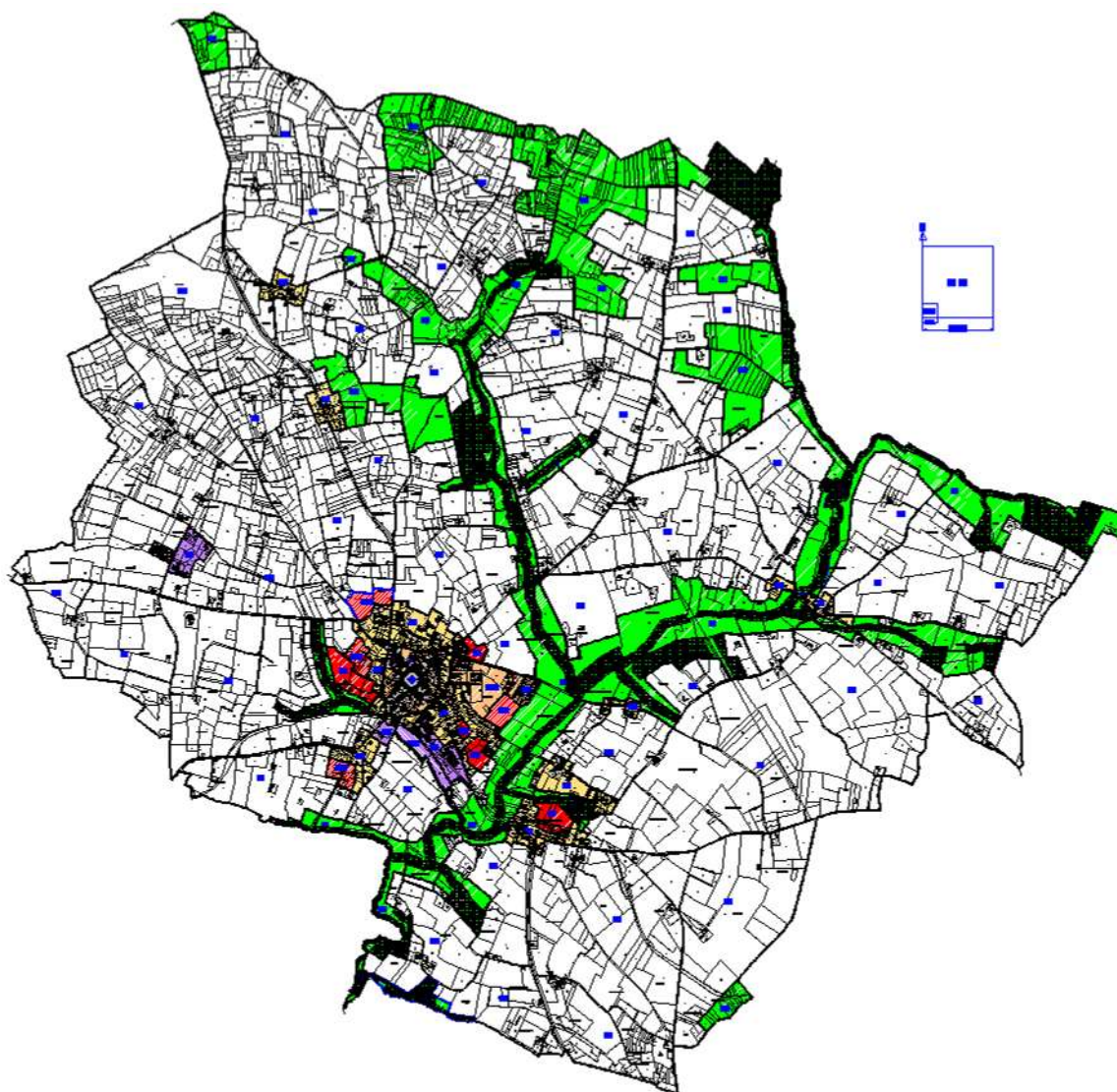
Il s'accompagne d'une gestion des hameaux et des constructions isolés visant à éviter le mitage et la banalisation de son territoire

C. BILAN DU POS

Il est difficile de résumer le développement engendré par le document d'urbanisme sur plusieurs années en quelques lignes. L'objectif de ce chapitre est donc de déterminer les éléments illustrant et expliquant le mieux possible quelques effets du Plan d'Occupation des Sols sur l'urbanisation de la commune ces dernières années. L'accent est volontairement mis sur les aspects négatifs ou non souhaités, afin d'en tirer des leçons pour la planification future de l'urbanisation communale.

1- BILAN SPATIAL : ANALYSE CIBLEE SUR QUELQUES PROBLEMATIQUES

Le Plan d'Occupation des Sols a été révisé en 2002 et a connu une modification en 2006 pour autoriser l'installation de la station de compression de gaz naturel demandée par une compagnie pétrolière pour permettre le développement du réseau régional de gaz qui alimente la région bordelaise.



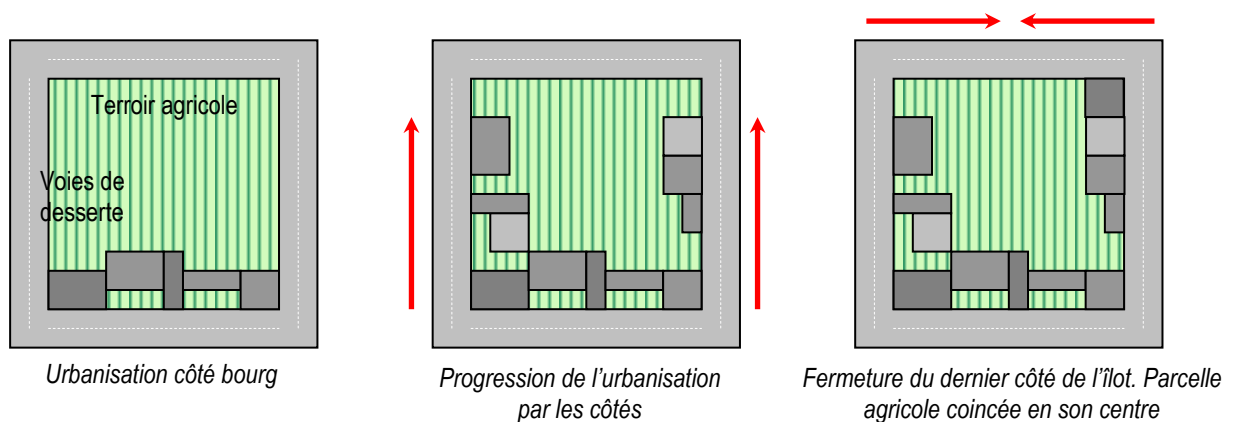
Il avait déjà opéré une certaine réduction des surfaces constructibles en les diminuant de 17,45 Ha. Néanmoins dans le même temps, les zones NB ont été maintenues (22.13 Ha) et les zones à urbaniser en priorités (NA) et les réserves foncières (2NA) passent de 21,77 à 35,65 hectares car elles ont intégrées des espaces libres et non construits de zones urbaines (UC et UD).

Le premier constat est que sur, le plan spatial, ce sont les zones UC et une partie des zones 1NA qui ont portés une grande partie de l'urbanisation à Sauveterre. Autrement dit, ce sont des espaces aux densités diverses, mais au caractère urbain généralement peu marqué (ils étaient souvent déjà concernées par des implantations pavillonnaires). Ils sont sensés jouer un rôle transition entre le centre-ville et des espaces d'urbanisation lâche, afin de ménager une transition vers les espaces naturels et agricoles, mais à Sauveterre, ils auront davantage été les outils d'une logique de remplissage.

Cette urbanisation s'est appuyée sur des villages existants (Saint Romain notamment), mais elle s'est surtout développée en fonction des axes de communication et au gré des opportunités foncières. Ce développement spatial porté par le zonage, accompagné d'une réglementation peu stricte, n'a fait que permettre l'émergence d'une urbanisation standardisée et au délaissement du centre-bourg. Elle a ainsi contribué à l'appauvrissement de l'image communale.

Les zones NB ont permis de gérer les villages de Saint Léger et du secteur du Barail le long de la RD670. Ces zones NB se sont appuyées dans la majorité des cas sur une ossature ancienne de hameaux pour les étoffer mais sans les développer de manière linéaire. Etant trop restreintes, ces zones NB n'ont pas portés l'urbanisation à de Sauveterre comme il a pu être possible de le voir dans l'application ce certains POS.

Par ailleurs, en recherchant la proximité des réseaux et voies, ce mode d'urbanisation engendre des processus de fermeture d'îlots. Si les surfaces résultantes de l'urbanisation peuvent être exploitées d'un point de vue agricole, on constate dans certaines de ces secteurs : soit l'émergence d'un un entre-deux, favorable aux conflits d'usage entre agriculteurs et habitants, soit une déprise de l'activité. Les terrains sont alors perdus pour l'activité agricole, et en l'absence de schéma d'aménagement du cœur de l'îlot, l'on assiste à un manque de rationalisation de la desserte, voir à un gaspillage de terrains (une seule habitation sur un grand parcellaire....).



Processus de fermeture des îlots agricoles par l'urbanisation

D'autre part, le document d'urbanisme actuel a pu engendrer une urbanisation « subie » par certains côtés, avec des travers qui sont aujourd'hui préjudiciables au bon fonctionnement global de certains quartiers : voies en impasse, imperméabilité de certaines opérations d'ensemble, multiplication des accès sur les voies publiques... autant d'éléments qui génèrent des conflits d'usages dans le temps ou des situations à risques (accidentogènes).

Le plan de zonage ci-contre illustre la logique de remplissage avec des zones UC en des endroits non-encore urbanisés à l'époque (1) et même des zones NA (espaces destinés à être urbanisés) sur des espaces résiduels (2).

Cette photographie aérienne de l'est de la commune illustre quelques tendances de l'urbanisation contemporaine à mieux gérer dans l'avenir :

1. De manière générale, il y a différence entre la forme bâtie traditionnelle de la bastide, des villages et des hameaux (densité, rapport à l'espace public,...) et les formes plus contemporaines

(majoritairement pavillonnaire) qui traduisent mieux, semble-t-il, l'aspiration des résidents à vivre « à la campagne ».

2. Des divisions parcellaires génèrent parfois une multiplication des entrées et sorties des automobiles sur des axes très passants sans aménagements prévus pour les sécuriser.

3. Parfois, la formule du lotissement permet parfois de mutualiser les accès mais génère des quartiers refermés sur eux-mêmes.

4. Le développement linéaire contribue à refermer les paysages agricoles au point d'en compromettre parfois la viabilité.



En ce qui concerne l'approche sensible et plus particulièrement la typologie des constructions engendrées par le zonage, il convient de se référer à la première partie du présent rapport qui détaille les effets induits.

Le Plan d'Occupation des Sols prévoit de grandes surfaces à urbaniser à plus ou moins long terme à travers les zones 1NA (16,81 Ha) et sous forme de réserves foncières 2NA (18,84 Ha). Et il existe encore plus de 10 Ha urbanisables en zone UC. Ce sont souvent des zones en cours d'enclavement par l'urbanisation linéaire et qui par leur surface nécessitent une réflexion importante sur les modalités de leur développement (Bouey notamment). Dans la plupart des cas, l'urbanisation réalisée sur ces zones n'a pas contribué à valoriser l'image du site d'une part et d'améliorer le fonctionnement global du territoire d'autre part.

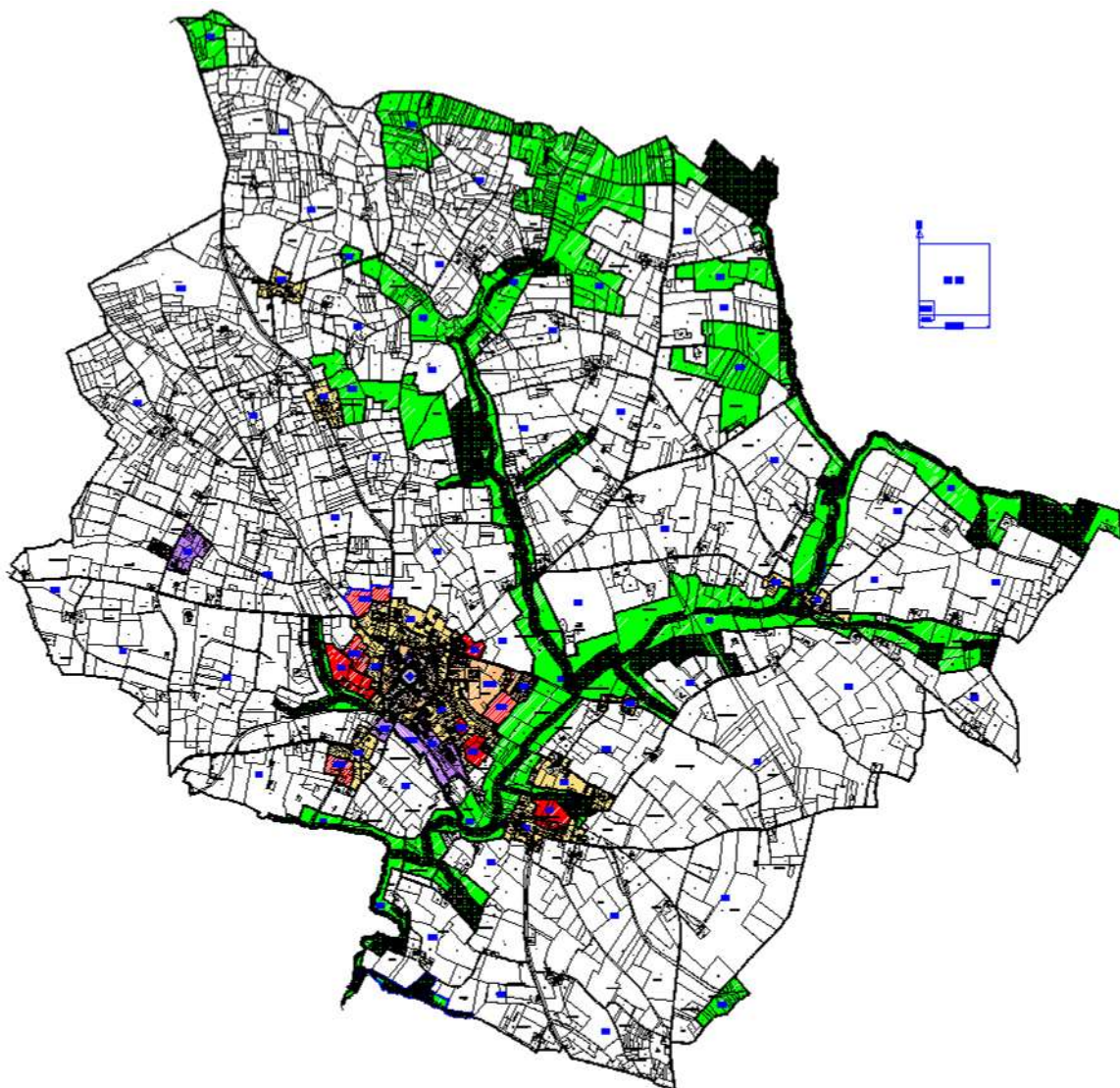
De plus, le zonage spécifique NAa à vocation d'équipements et de loisirs qui ne représentait pas de réserve d'accueil de population ni d'habitat, a été détournée de sa vocation initiale car un lotissement d'habitation a été réalisé pendant l'application du POS approuvé.

Inversement, une dent creuse au lieu-dit les Granges classée en zone NA, car limitée en superficie et bénéficiant d'emplacement réservé afin de ménager des points de passage obligés pour sa desserte et sa connexion avec le réseau viaire existant a permis la réalisation d'une opération de logement sociaux.

Le constat, pour toute la partie est de la commune, démontre l'insuffisance occasionnée par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces importants (> à 1 Ha) sur la base d'un simple règlement. Le PLU doit absolument prendre le contre-pied pour offrir des projets d'accueil de population compatible avec leur souhait mais ayant aussi un « intérêt général » dans l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement communal.

Compte tenu du renforcement de l'urbanisation qui s'est opéré ces dernières années dans les périphéries proches de ces zones, de la pression foncière induite, et des contraintes que cela peut occasionner pour l'accessibilité et la desserte de ces futurs quartiers, une actualisation de la réflexion sur l'opportunité et les modalités d'ouvertures de ces zones est urgente. La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme représente une étape décisive pour appréhender ces zones en attente. Le phasage dans le temps des futures zones à urbaniser est essentiel et devra reposer prioritairement sur l'état des réseaux, des équipements et les projections de renforcement. Cela restera un élément déterminant de la justification du projet.

2- BILAN PAYSAGER



Le POS en vigueur

Une lecture paysagère du POS en vigueur permet d'emblée de définir certains grands enjeux qui vont se prolonger dans le document de PLU :

- Les grands secteurs agricoles (NC) qui cernent les zones urbaines, mais avec une tendance au mitage,
- la gestion de la station de compression de gaz,
- un secteur agricole morcelé à l'est (Bouey, Saint Romain),
- Présence d'une réserve foncière pour une vaste zone d'activités à l'ouest de la commune le long de la RD672,

- la préservation de certains boisements (ND et EBC), notamment de la forêt galerie le long du réseau hydrographique
- vaste zone NAa (équipements et loisirs) à Bonard à l'est de la bastide, secteur qui n'est pas rempli aujourd'hui à gérer en extension des équipements existants.
- certains secteurs les plus « voyants », sont exposés sur les pentes des vallons de la Vignague et de ses affluents et classés en zones UC et NA. La hauteur y est règlementée mais peut occasionner un impact relativement fort dans le paysage.

Les enjeux autour de la protection du paysage au niveau du cœur de la bastide concernent :

- la question des continuités vertes des fonds de vallons et des entre eux, déjà présents.
- la question des vis-à-vis paysagers d'un coteau à l'autre dans ces secteurs
- les seuils et lisières de la ville, en limite de vignoble, et question de la transition entre les secteurs d'équipement à l'est, de commerces et d'artisanat au nord et la bastide.

3- BILAN QUANTITATIF

Le bilan du POS, sur le plan quantitatif, se caractérise principalement par la résorption des espaces libres. Si 50 Ha hectares sont encore constructibles, le potentiel de la commune devient réduit.

Surfaces des zones POS

Zones	Potentiel existant		
UA	1,66 ha	0,05 %	
UB	15,31 ha	0,48 %	1,98 ha
UC	68,72 ha	2,16 %	12,86 ha
UY	14,47 ha	0,46 %	
NA	16,64 ha	0,52 %	12,78 ha
NAa	12,40 ha	0,39 %	5,14 ha
NAy	4,16 ha	0,13 %	
2NA	14,11 ha	1,61 %	11,93 ha
NB	20,49 ha	0,65 %	5,40 ha
ND	597,64 ha	18,82 %	
NC	2409,40 ha	75,89 %	
Total commune	3175,00 ha	100,00 %	50,09 ha

Les zones urbaines sont composées de zones UA, UB et UC. Au sein de ces différentes zones, ce sont principalement dans les zones UB et UC qu'il subsiste les principales surfaces constructibles. En effet, presque 12 hectares n'ont pas encore été construits au sein des zones UC et seulement 1,98 hectares restent également encore à construire en zone UB.

Néanmoins, il faut aussi relativiser les surfaces constructibles quasi-nulles indiquées pour les zones UA et UB. Même si, ce sont les zones a priori les plus urbaines de la commune, cela n'exclue pas des potentialités difficilement mesurables dans l'espace et dans le temps : par exemple opération de densification d'un cœur d'îlot, opération de destruction-reconstruction, ... ou de réhabilitation à l'exemple de celle menées par la municipalité.

Le POS de Sauveterre est composé de quelques zones NB qui ne sont pas encore urbanisées ou peu urbanisées et qui laissent place à plus de 5 hectares d'espaces libres, soit 1/10^e de l'ensemble des espaces libres du POS réunies. Sachant que la révision du POS en PLU doit obligatoirement être l'occasion de trouver une nouvelle traduction réglementaire à ces zones NB, il ressort de ces chiffres un autre enjeu important de ce travail : **quelles modalités de reconversion des zones NB dans le PLU ?**

Comme vu dans le chapitre précédent, l'urbanisation portée par les zones NB a été celle qui a été globalement le moins préjudiciable (sur le plan purement urbain et spatial) à la lecture et au caractère du territoire communal. L'enjeu de reconversion de ces zones NB est malgré tout extrêmement sensible pour plusieurs raisons :

- La surface globale concernée ;
- Le caractère obligatoire de la démarche ;
- Malgré tout, un zonage et un règlement associé « souple » qui a permis une urbanisation « facile », au fil de l'eau, sans contrainte pour les propriétaires.

D'autre part, sur le plan quantitatif, il sera important que le développement projeté s'appuie sur des bases chiffrées crédibles. Aujourd'hui, le POS actuel peut encore accueillir, à minima, 1000 habitants supplémentaires. Et cela, sans compter la capacité d'accueil engendrée par la réappropriation des logements vacants (notamment en centre-ville).

L'Histoire du développement de l'urbanisation à Sauveterre de Guyenne met bien l'accent sur la nécessité d'avoir une nouvelle approche pour justifier le projet de développement. On ne peut plus s'appuyer sur le vécu ou les pratiques (même récentes) pour justifier un parti de développement. Il faut procéder à l'inverse. L'état de l'existant, des réseaux, des équipements, de l'environnement,... doit justifier des besoins à venir et de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants. Ceci signifie que le projet de PLU de Sauveterre de Guyenne ne doit pas simplement d'accueillir plus d'habitants, mais de les accueillir mieux.

ELEMENTS DE COMPREHENSION DE LA SITUATION

A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET EMPLOI

B. ELEMENTS D'ANALYSE ECONOMIQUE

C. LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT

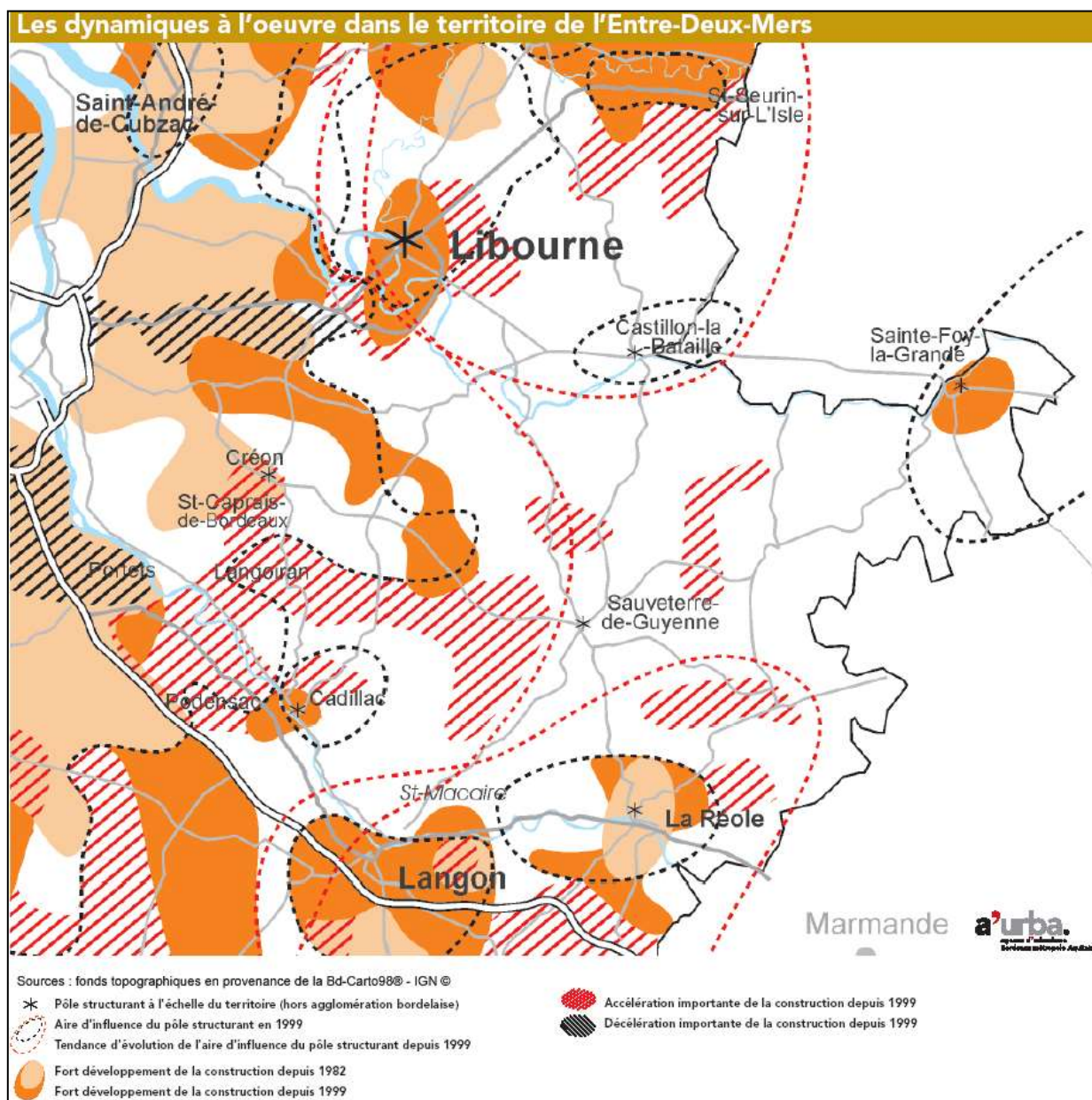
D. EQUIPEMENTS ET RESEAUX EXISTANTS

A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET EMPLOI

1- LE CONTEXTE GIRONDIN ET DE L'ENTRE DEUX MERS

Depuis 10 ans, l'on assiste à un renforcement au sein de la Gironde et de l'Entre-Deux-Mers de quatre tendances (cf. dossier : La croissance urbaine, Déc. 2006, A Urba – DDE Gironde) :

- l'augmentation et l'allongement des déplacements automobiles,
- la disparition progressive d'espaces naturels et agricoles de qualité,
- la consommation excessive d'espace pour l'urbanisation,
- la banalisation et l'uniformisation des paysages périurbains et ruraux.

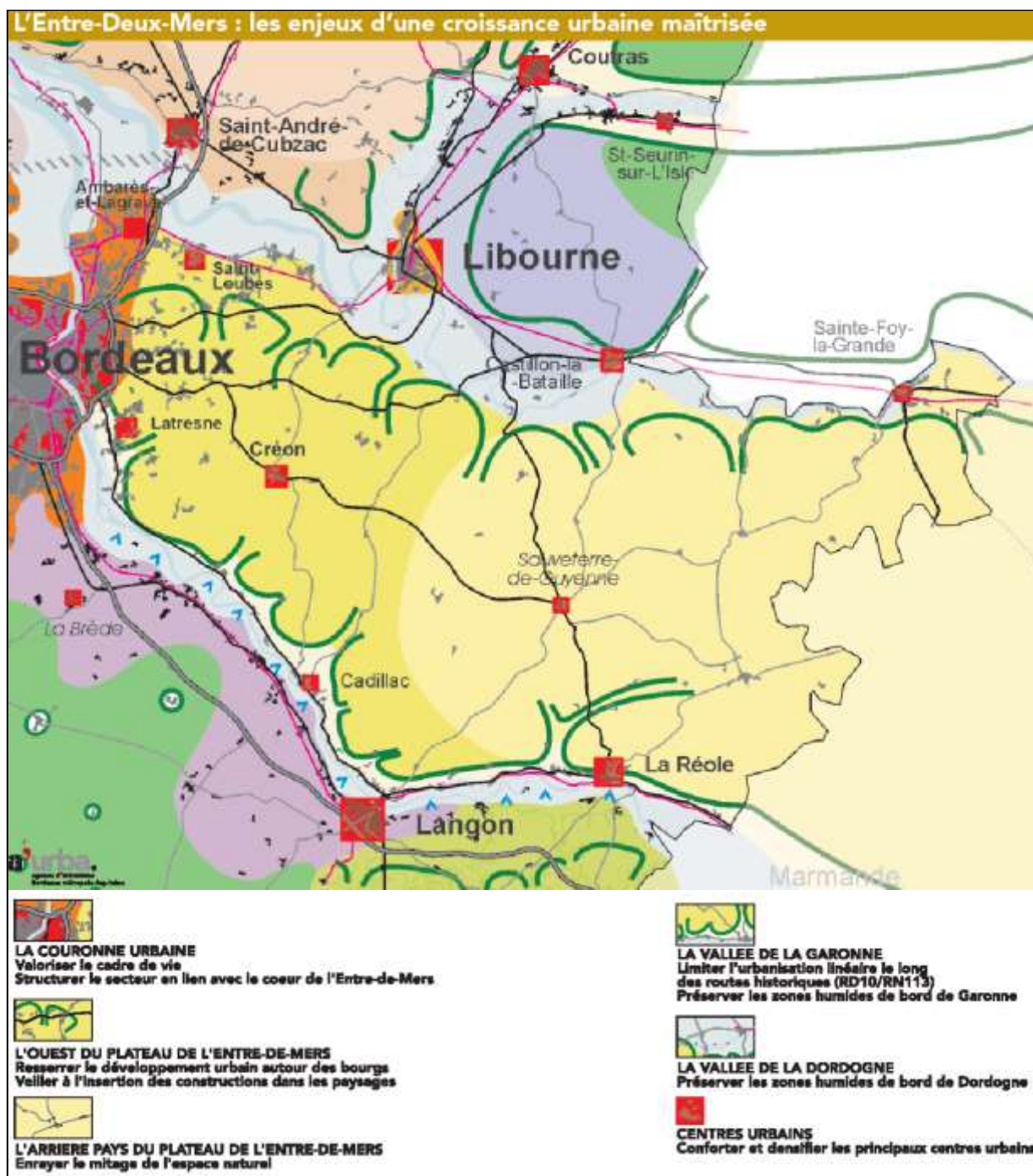


Source : La croissance urbaine, état des lieux, déc. 2006, DDE GIRONDE / DRE / A'URBA

La multiplication de ces constructions a eu comme effets néfastes une urbanisation non contrôlée, ayant pour conséquence de l'urbanisation linéaire, déconnectée des tissus urbains existants, ou encore du mitage à grande échelle à proximité des hameaux à vocation historiquement agricole, la loi SRU n'ayant pas réellement eu d'impact en la matière jusqu'en 2005.

La DDE Gironde et la DRE ont souhaité à partir de 2005 appliquer au mieux cette loi SRU sur le territoire libournais **en enrayant le mitage** de l'espace naturel, **en limitant l'urbanisation linéaire** le long des routes, en préservant les **vallées humides de la Garonne et de la Dordogne** et les coteaux en prenant en compte les différents enjeux écologiques et paysagers propres à l'Entre-Deux-Mers, et en ne **confortant et densifiant que les principaux centres urbains**.

Sauveterre de Guyenne fait partie des centres « urbains » au sens de ce diagnostic de 2006, principalement parce que ce dernier a vocation à déterminer des enjeux à l'échelle globale de l'Entre-Deux-Mers, et des communes ou même des intercommunalités.



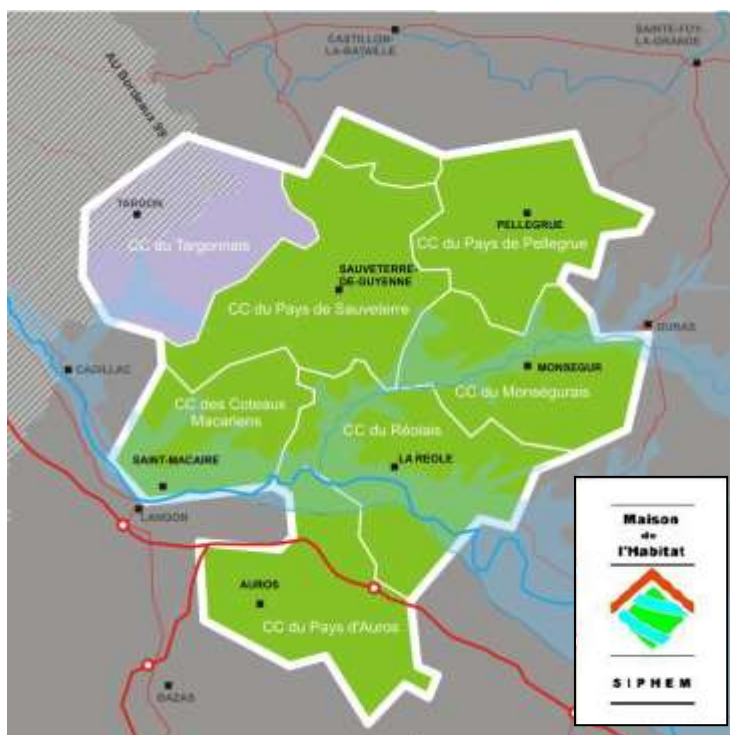
Source : La croissance urbaine, état des lieux, déc. 2006, DDE GIRONDE / DRE / A'URBA

L'enjeu principal qui est mis en avant est l'enrayement du mitage de l'espace naturel. Cela signifie pour Sauveterre de limiter le développement de l'urbanisation en dehors des zones actuellement urbanisées.

Il n'en reste pas moins que la commune reste un **centre important** au sein de l'« Entre-Deux-Mers », et que ce caractère de centralité la pousse à jouer un rôle structurant au sein des communes situées à proximité.

Le diagnostic du **Schéma Territorial de l'Habitat du SIPHEM** (Syndicat Inter territorial du Pays Haut Entre-Deux-Mers) confirme plusieurs tendances caractérisant le **Pays Haut Entre-Deux-Mers** (Pays HEDM) et le Pays du Sauveterrois.

Le SIPHEM regroupe un territoire rural de 46 830 habitants, aux limites du département de la Gironde : 109 communes organisées en sept Communautés de Communes de petite taille dont celle du Targonnois (La communauté de communes du Targonnois a intégré le SIPHEM fin 2010 ; les données du diagnostic réactualisé intègrent souvent ce nouveau périmètre même si la démarche du STH et des PLH reste sur les 6 communautés de communes de départ.) qui a récemment intégré le SIPHEM.



Source : Schéma territorial de l'Habitat et Programme Local de l'Habitat 2011-2012

D'une part, pour l'ensemble du territoire du Pays HEDM, qui est caractérisé par sa ruralité, une nouvelle dynamique de croissance démographique et économique voit le jour, malgré la crise de ces dernières années. La croissance démographique sur l'ensemble du Pays HEDM a été de 1,2% par an entre 1999 et 2008, et de 0,6% pour la communauté de communes du Pays de Sauveterre.

source INSEE	1999	2008 (pop municipale)	tx crois annu 90-99	tx crois annu 99-08	solde naturel 99- 07	solde migratoire 99-07
CC des Coteaux Macariens	8 077	9 217	-0,1%	1,5%	-186	1 143
CC du Monségurais	4 224	4 672	-0,1%	1,1%	-166	527
CC du Pays d'Auros	3 848	4 659	0,1%	2,1%	33	685
CC du Pays de Pellegrue	2 423	2 679	-0,8%	1,1%	25	213
CC du Pays de Sauveterre	5 451	5 774	0,3%	0,6%	-144	403
CC du Réolais	12 311	13 041	0,2%	0,6%	52	588
CC du Targonnois	5 851	6 788	0,4%	1,7%	131	710
SIPHEM (périmètre 2011)	42 185	46 830	0,1%	1,2%	-265	4 291

Source : Schéma territorial de l'Habitat et Programme Local de l'Habitat

Le Pays de Sauveterre maintient son niveau de population même si de nombreuses communes dont Sauveterre perdent des habitants dans un jeu de redistribution de population au sein de son territoire

Depuis 1982, ce territoire gagne une vingtaine d'habitants tous les ans. Il compte aujourd'hui 5 600 habitants. **L'accélération du développement de certaines communes rurales est concomitante à l'arrêt de la croissance du centre-bourg.** Sur la période récente, l'arrivée de nouvelles populations compense un solde naturel qui reste négatif et marque le vieillissement de la population locale.

Ensuite, pour ce qui concerne le développement économique, le Pays HEDM est caractérisé à la fois par une croissance importante de ses pôles d'emplois et par une interdépendance avec les pôles d'emplois situés à proximité. C'est notamment le bassin d'emploi de la Réole au sein du Pays qui connaît un certain dynamisme (4900 emplois en 2007, une dépendance limitée par rapport aux grands pôles extérieurs, ...).

source INSEE 2007 fichier détail mobilités professionnelles	résident et travaillent dans même EPCI	travaillent à l'extérieur de son EPCI de résidence	taux de dépendance	lieux de travail des actifs sortants de leur EPCI pour aller travailler				
				AU de Bordeaux	AU de Langon	AU de Marmande	UU Bazas	UU La Réole
CC du Pays d'Auros	631	1 273	67%	23%	26%	2%	0%	15%
CC des Coteaux Macariens	1 197	2 328	66%	33%	30%	1%	3%	7%
CC du Targonnois	1 098	1 894	63%	88%	4%	0%	0%	0%
CC du Monségurais	810	872	52%	15%	7%	12%	0%	20%
CC du Pays de Pellegrue	635	467	42%	10%	3%	8%	0%	4%
CC du Pays de Sauveterre	1 365	981	42%	33%	7%	1%	0%	7%
CC du Réolais	2 930	2 122	42%	23%	14%	21%	2%	
SIPHEM	8 664	9 937	52%	38%	16%	6%	2%	24%

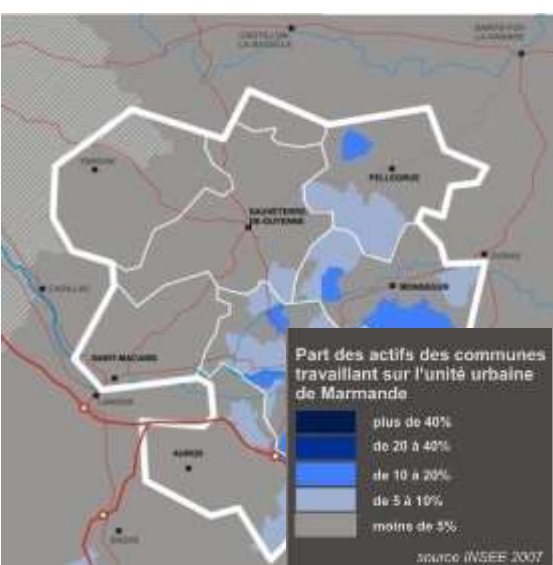
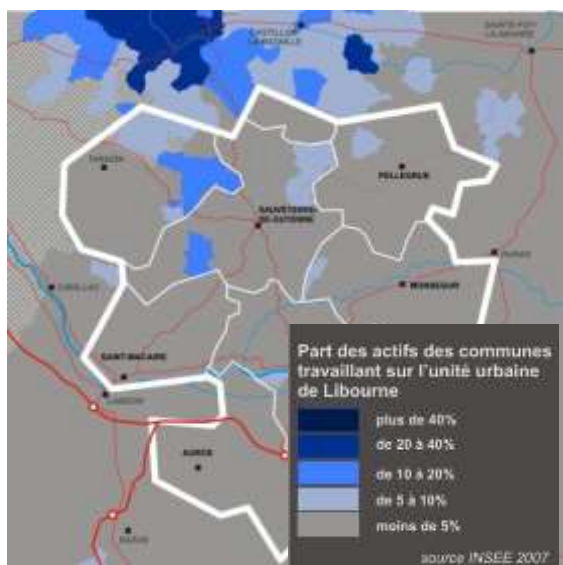
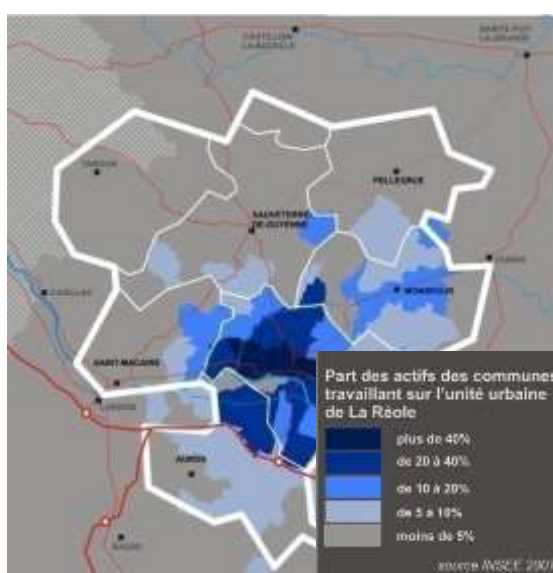
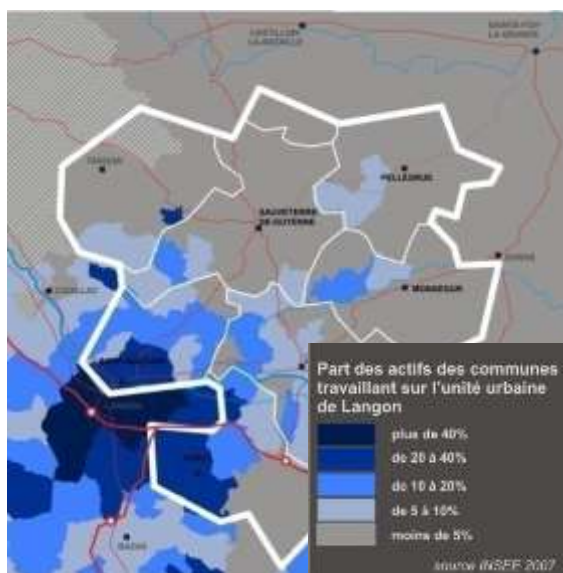
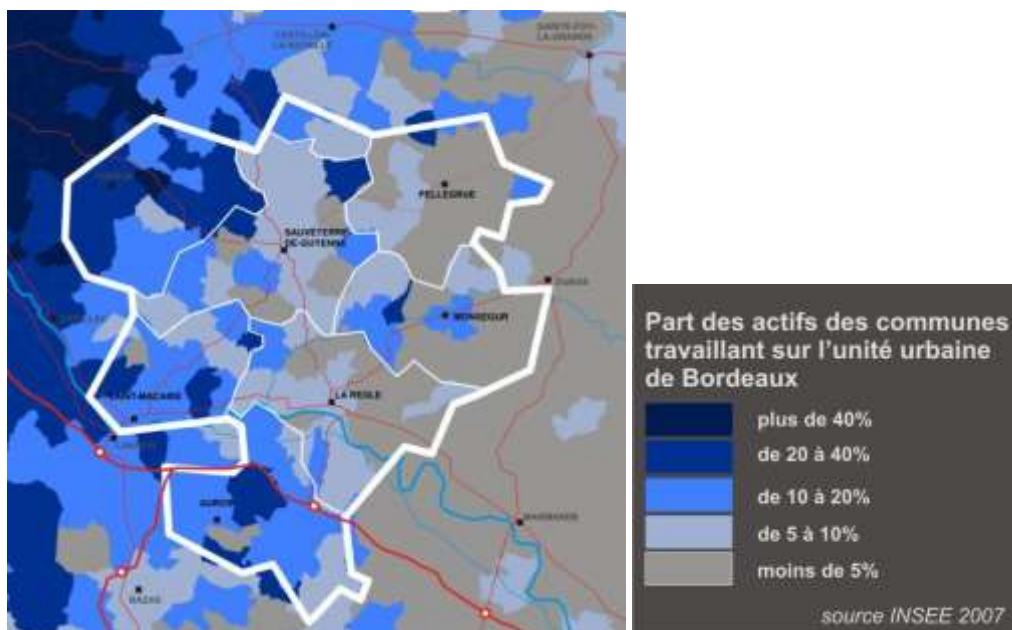
Source : Schéma Territorial de l'Habitat du SIPHEM, 2011-2012

Sauveterre de Guyenne se situe quant à elle dans une **logique de développement économique**, avec une progression de 185 emplois (2278 emplois en 2007). La dépendance de cette Bastide au caractère rural par rapport aux grands pôles extérieurs est ainsi limitée.

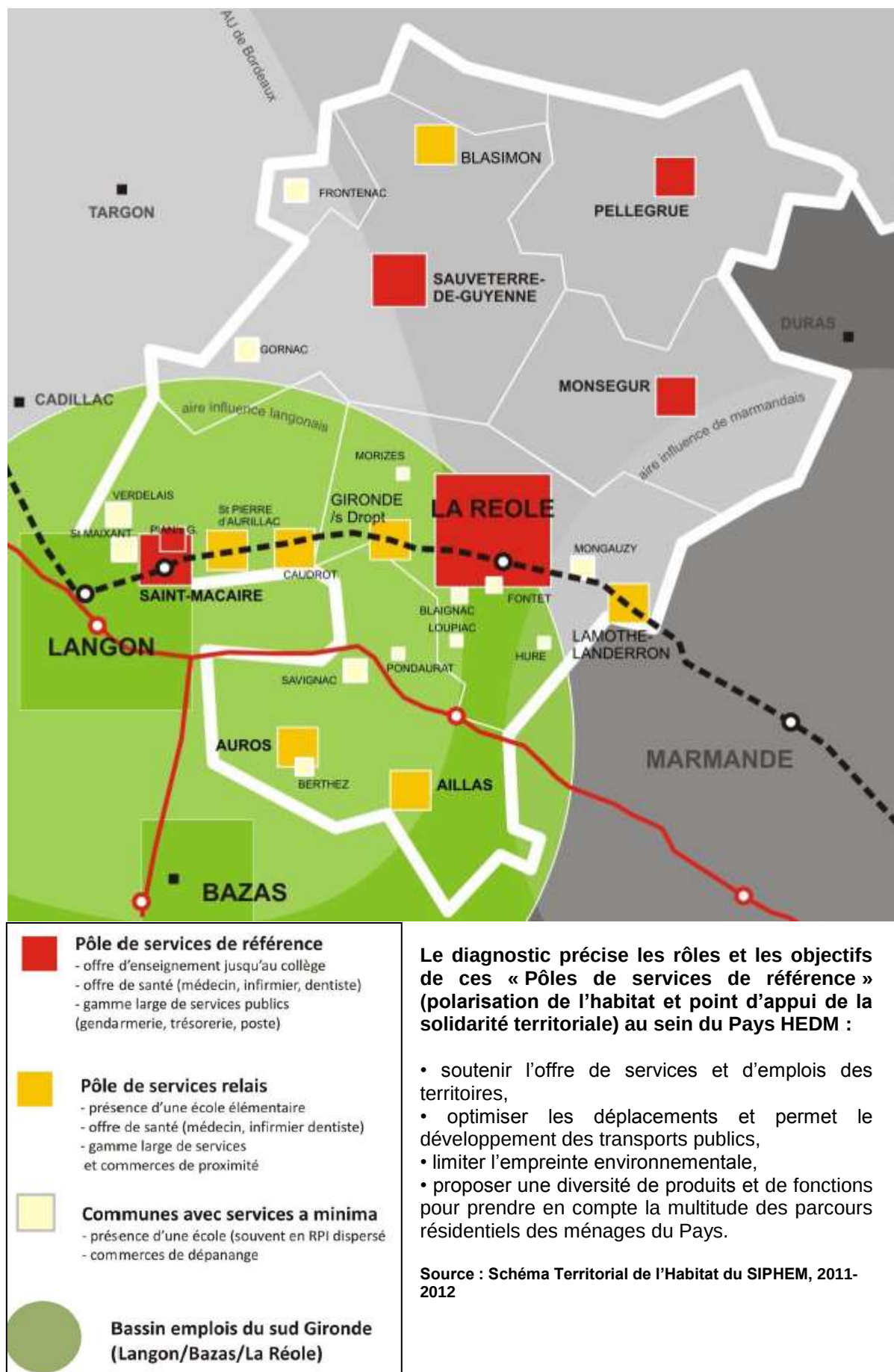
Le maintien d'un niveau d'emplois important dans le Pays de Sauveterre permet de maintenir un certain équilibre dans des contextes d'interdépendances accrus.

Ce dynamisme économique et cette dépendance limitée peuvent en grande partie s'expliquer par la position stratégique de Sauveterre de Guyenne au sein de l'Entre-deux Mers et par le caractère structurant des équipements de Sauveterre. En effet, ce même diagnostic du SIPHEM affirme que Sauveterre constitue un pôle de services de référence au sein de l'Entre-Deux-Mers, et que le développement de l'habitat doit s'inscrire dans une logique de structuration par rapport à ces Bastides et pôles d'emplois de référence au sein de l'Entre-Deux-Mers.

Le développement démographique et les déséquilibres habitants/emplois, les mobilités domicile/travail mettent à l'épreuve la capacité des collectivités locales à faire face à l'accueil. Avec des bases de taxe professionnelle qui se situent à moins de 600 euros par habitant, le SIPHEM apparaît comme un des territoires de Gironde les plus vulnérable économiquement. Les capacités financières réduites du territoire organisent un cadre de fortes contraintes pour répondre aux demandes de services et d'équipements de plus en plus prégnantes.

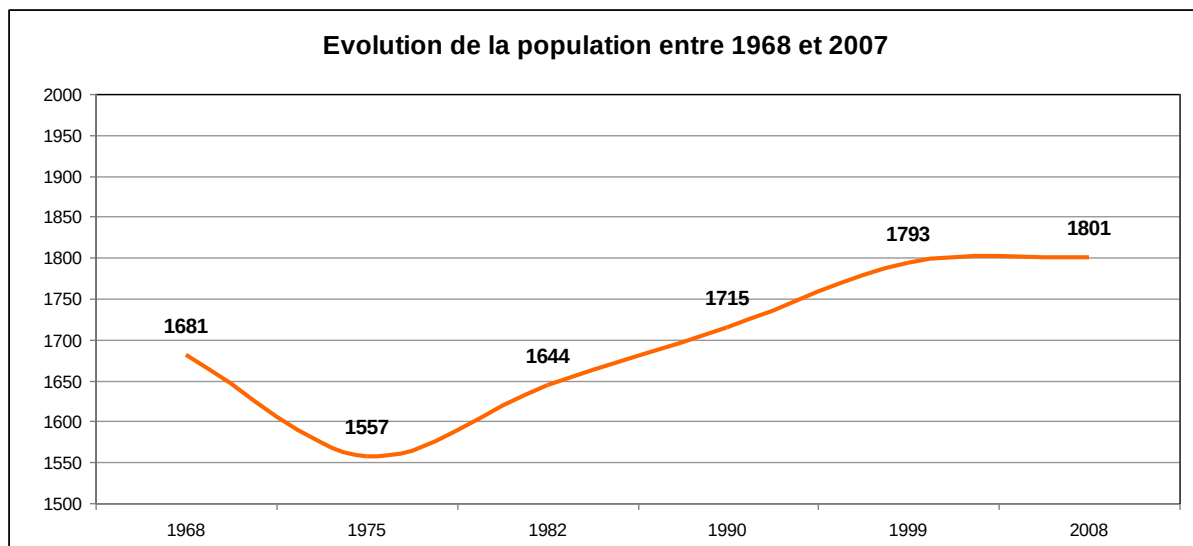


Source : Schéma Territorial de l'Habitat du SIPHEM, 2011-2012



2- LES GRANDES TENDANCES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

Avec **1801 habitants en 2008**, date du dernier recensement de l'INSEE, la population de la commune de Sauveterre est restée quasi **stable par rapport à celle de 1999** (bien qu'elle ait franchi la barre symbolique des 1800 habitants). L'évolution générale est marquée, depuis 1975 par une croissance régulière de la population qui tend cependant vers la stabilisation (effective depuis 1999).

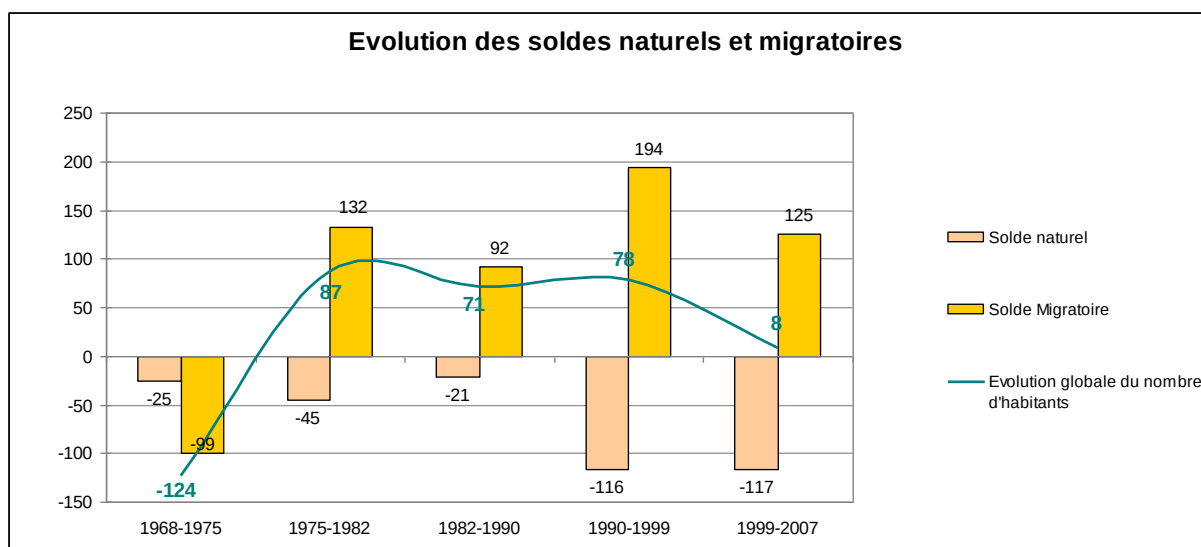


Source : Recensement de population, INSEE

Cette évolution, qui semble assez simple à décrire, est en réalité très complexe quant à ses causes, et nécessite, pour être comprise, un examen croisé de ses deux composantes :

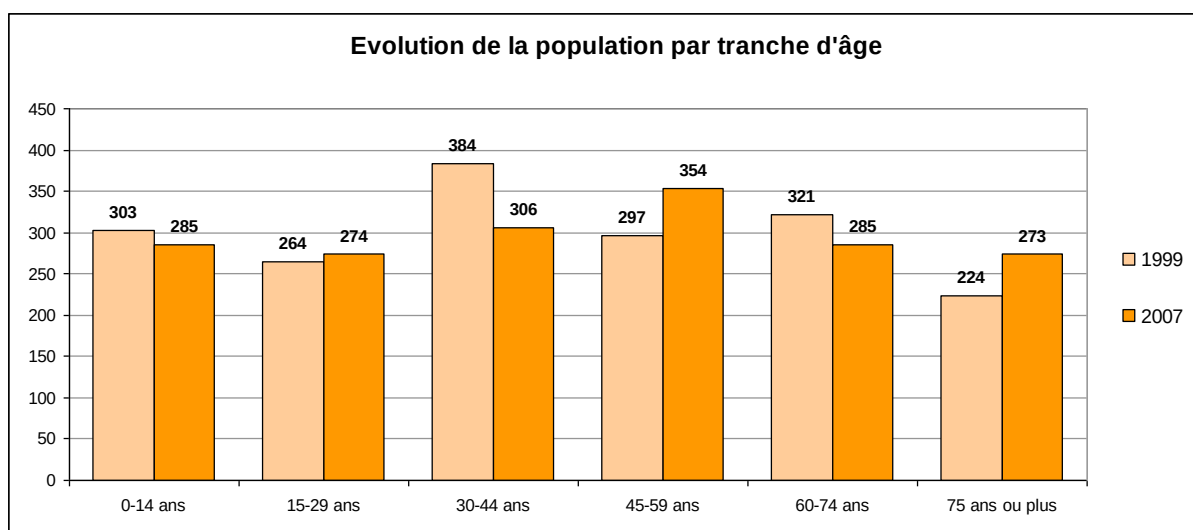
- le solde migratoire de Sauveterre apparaît, malgré quelques fluctuations, largement positif tout au long de la période 1975-2007 (pour certaines données, c'est 2007 et non 2008 qui est l'année de référence de l'INSEE, l'approximation étant relative, nous auront tendance à assimiler les deux dates pour les besoins de la démonstration). La commune bénéficie d'une forte attractivité liée à son statut de pôle de services localement important et à l'influence étendue de l'agglomération bordelaise dans l'Entre-deux-Mers ;
- le solde naturel est, en revanche, constamment négatif et baisse fortement depuis 1982.

L'évolution démographique de Sauveterre consiste donc en un équilibre progressif entre un solde migratoire fortement positif, traduisant l'attractivité de la commune, et un solde naturel fortement négatif, probablement révélateur du vieillissement de la population. La stabilisation apparente de la population relève de prime abord d'un certain hasard (la concordance de ses deux composantes) et, à l'avenir, toute fluctuation de l'un des deux facteurs est susceptible d'avoir des répercussions sur l'évolution globale de la population communale.



Source : Recensement de population, INSEE

L'évolution de la population par tranche d'âge vient confirmer l'intuition du **vieillessement de la population** que laissait présager le solde naturel. Ce sont principalement les tranches d'âge des 45 à 59 ans et des 75 ans et plus qui ont enregistré une hausse entre 1999 et 2007, alors que les 30-44 ans, population qui est généralement celle des jeunes couples avec enfants, est celle qui régresse le plus fortement. Les autres tranches d'âge ont évolué de manière moins significative (écarts inférieurs à 30 personnes).

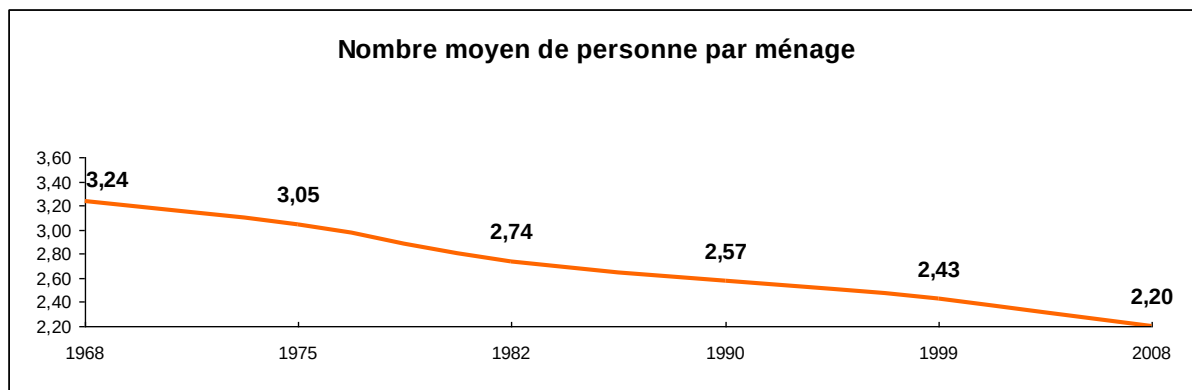


Source : Recensement de population, INSEE

L'évolution croisée des 30-44 ans et des 45-59 ans laisse penser qu'un certain nombre de ceux qui étaient des jeunes couples en 1999 ont vieilli sur la commune, changeant de tranche d'âge. La très grande capacité d'accueil des personnes âgées de la commune (d'ailleurs en renforcement), à travers deux résidences personnes âgées (soit une centaine de places, ce qui est très important pour une commune de moins de 2000 habitants), semble un facteur explicatif important du vieillissement de la population, de l'importance du solde naturel négatif, voire de sa concordance avec le solde migratoire (roulement sur les places d'accueil disponibles). La forte augmentation des 75 ans et plus, par rapport au reste de la population, constitue donc une donnée explicable, liée à une politique communale. Elle s'avère ainsi moins préoccupante que le vieillissement des ménages d'âge médian et le manque d'attractivité de la commune auprès des jeunes ménages.

3- STRUCTURE DES MENAGES ET FAMILLES

Entre 1968 et 2007 le nombre total de ménages tend à augmenter à Sauveterre, passant de 732 à **802 ménages**, soit une **augmentation de 9,56%**. Cette augmentation est donc bien plus importante que l'augmentation de la population entre ces mêmes dates (qui est négligeable).



Source : Recensement de population, INSEE

Cette hausse du nombre de ménages sur la commune ne s'explique donc pas par l'augmentation de la population sur la commune et par l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, il ressort des données INSEE (malgré leur caractère incomplet sur la question de la structure des ménages) que le **nombre moyen d'occupants par résidence principale a diminué depuis 1968** de manière sensible et constante (il est ici considéré comme indicateur de la taille des ménages), passant de 3,24 occupants par résidence principale à **2,20 occupants par résidence principale (2008)**.

Par conséquent la taille des ménages diminue et s'inscrit d'ores et déjà dans la moyenne girondine, qui est de 2,21 occupants par ménage. La tendance devrait donc se ralentir dans les prochaines années.

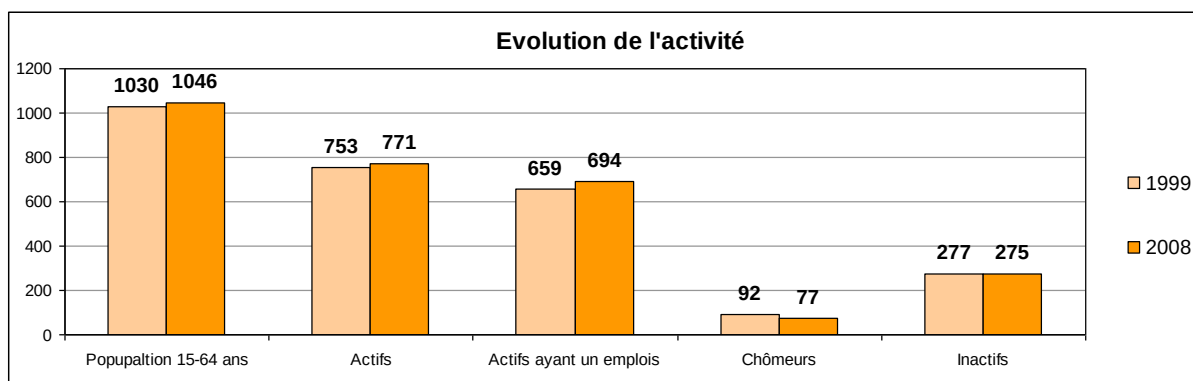
Le fait que les **ménages d'une personne** soient en nombre croissant contribue à éclaircir l'ampleur de ce phénomène qui existe sur l'ensemble de la Gironde. Cela se traduit, à Sauveterre, par une **part de 35,9% de ménages d'une personne** en 2007, avec une **augmentation de 28,6% entre 1999 et 2007** (encore une fois bien supérieure à celle de la population).

La croissance de la population sauveterroise est faible mais régulière depuis 1975. Elle tend cependant à se stabiliser, particulièrement depuis 1999. Elle est la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants, qui s'explique à la fois par un statut localement important, mais aussi par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, de son bassin d'emploi, et plus généralement par l'attrait de la Gironde. Cette attractivité est cependant contrebalancée par le vieillissement de la population et un solde naturel très fortement négatif.

La diminution de la taille des ménages et, parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages, impliquent une demande croissante de logements. Elle contribue à expliquer la forte proportion de l'habitat dans l'urbanisation de la commune.

4- LES ACTIFS, LES SECTEURS D'ACTIVITES ET L'EMPLOI

La population active n'a que très légèrement augmenté à Sauveterre entre 1999 et 2008, passant sur cette période de 1030 à **1046 actifs** potentiels (population âgée de 15 à 64 ans), soit une augmentation de tout juste **1,55%** (conformément à l'évolution générale de la population). Le nombre d'**actifs ayant un emploi** (qui passe de 659 à 694) a augmenté davantage, à hauteur de **5,3%**.

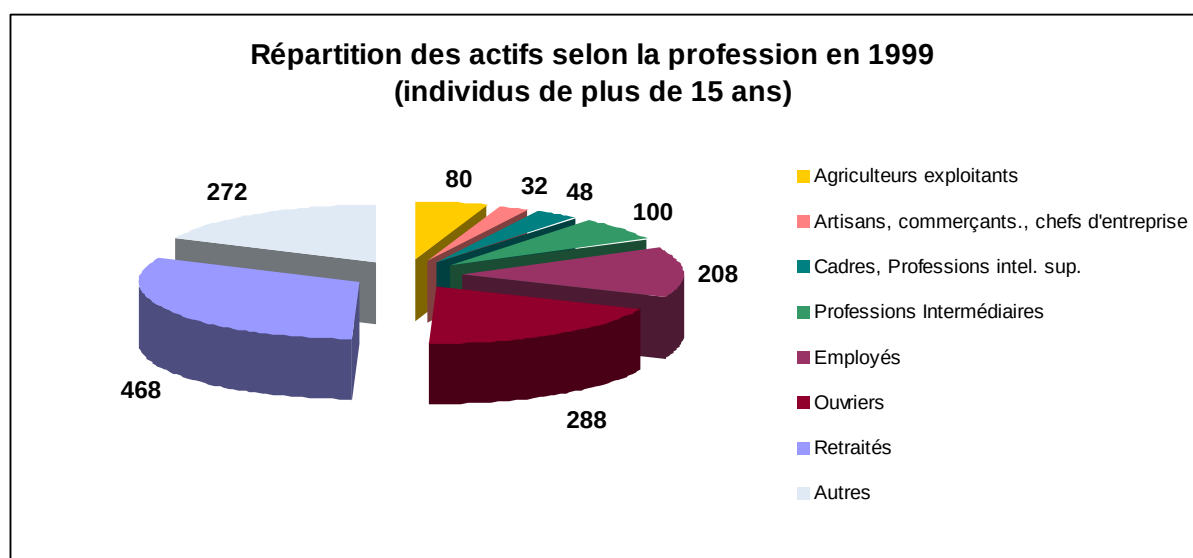


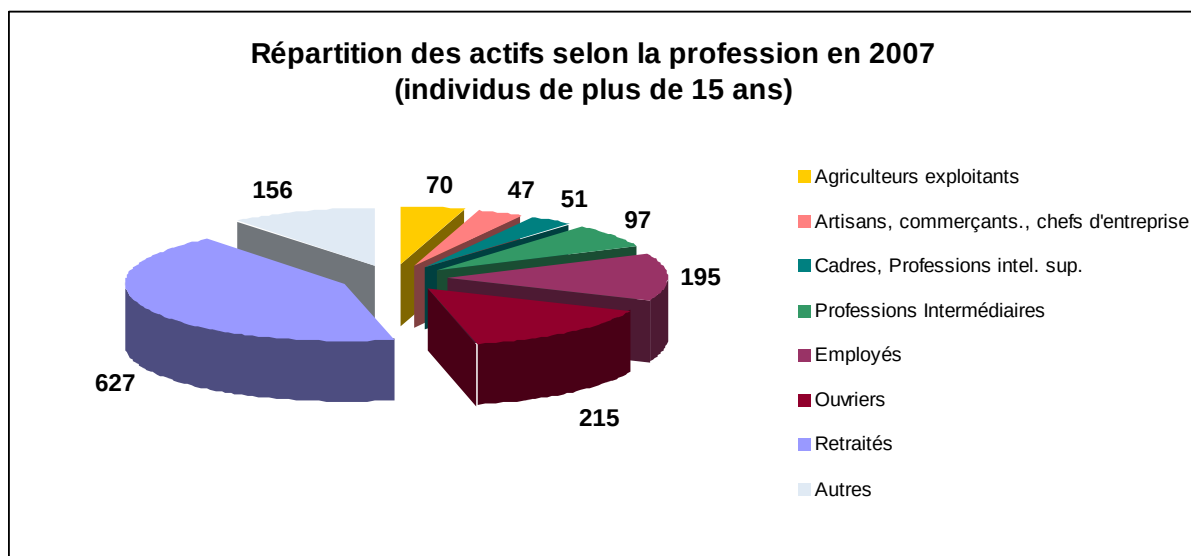
Source : Recensement de population, INSEE

Cette évolution de l'emploi, relative mais favorable à la commune, s'explique par deux micro-facteurs que sont la très légère augmentation du nombre d'actifs et la légère baisse du chômage (légère en nombre absolu car plus importante si l'on s'attache aux proportions). Le taux d'activité en 2008, à Sauveterre (73,7 % des personnes âgées de 15 à 64 ans), dépasse celui de la moyenne Girondine (71,2%).

La **baisse du nombre de personnes sans activité professionnelle**, est conforme à la baisse constatée en Gironde entre ces deux dates. Rapporté à l'ensemble des 15-64 ans, le taux de chômage à Sauveterre (7,36%) est inférieur à la moyenne girondine (8,0% des 15 à 64 ans).

On assiste ensuite à une **augmentation du nombre et de la part des retraités** (plus de 64 ans compris), en conformité avec la tendance girondine. Cette part des retraités est cependant bien supérieure à la moyenne girondine dans la mesure où, en 2007, **la part des retraités était de 26% pour la Gironde, alors qu'elle était de 43% pour Sauveterre**. Leur progression (ils représentaient 31,3 % des plus de 15 ans en 1999) est une nouvelle fois en corrélation avec le vieillissement de la population et avec l'augmentation de la capacité d'accueil de la commune à destination des personnes âgées.



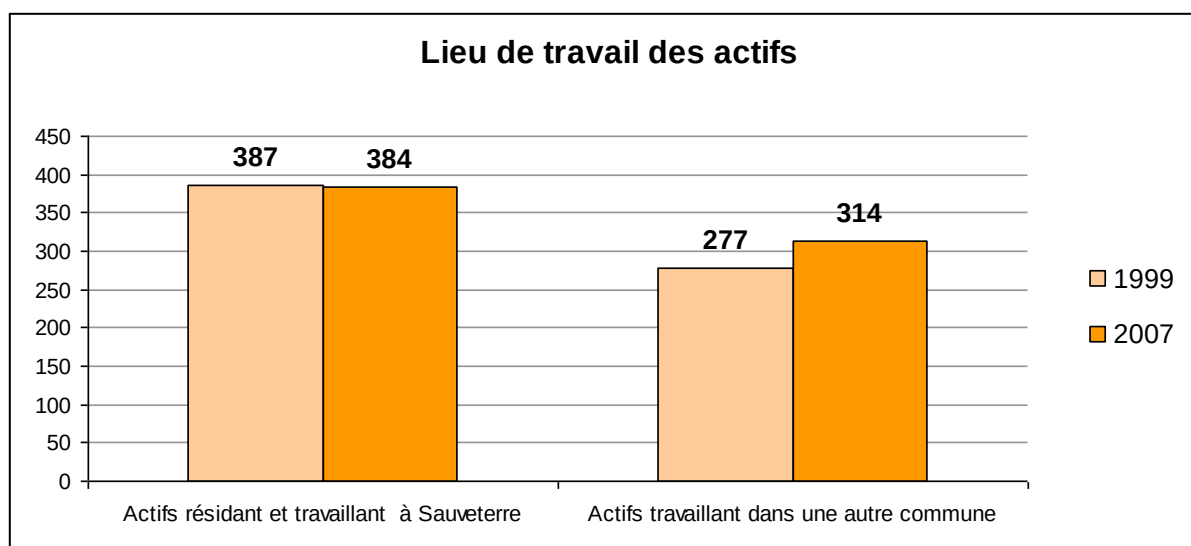


Source : Recensement de population, INSEE

Parmi les actifs sauveterrois, les **ouvriers et, surtout, les agriculteurs exploitants étaient surreprésentés en 2007** (les ouvriers peuvent être dans une large mesure des ouvriers agricoles), par rapport à la moyenne girondine, alors que les **cadres et professions intellectuelles supérieures étaient sous-représentés**. Les employés sont également très légèrement surreprésentés.

Le nombre d'emplois à Sauveterre a significativement augmenté **entre 1999 et 2008**, passant **de 851 à 1035 emplois (21,6% d'augmentation)**. En 2008, 82 % de ces emplois étaient salariés.

Le nombre d'actifs résidant à Sauveterre et y ayant un emploi est passé de 387 à 384, soit un quasi équilibre. 314 Sauveterrois travaillaient hors de la commune en 2008, pour la plupart en Gironde. Ce chiffre est en augmentation depuis 1999 (277 Sauveterrois), sans que celle-ci soit particulièrement significative. En revanche, cela veut dire qu'une majorité des emplois sur la commune sont occupés par des actifs venant de l'extérieur (lot de nombreux pôles urbains quelle que soit leur importance) et que ceux-ci sont davantage concernés par les créations d'emplois.



Source : Recensement de population, INSEE

Ces analyses révèlent que la mobilité des actifs importante est importante. Une partie des habitants de la commune effectue donc des trajets quotidiens pour se rendre au lieu de travail (on pense notamment au bassin d'emplois bordelais). Inversement, beaucoup d'actifs travaillant à Sauveterre et venant de l'extérieur effectuent eux-aussi ce type de trajets quotidiens. Ils impliquent l'usage toujours

plus important de l'automobile pour des déplacements pendulaires, ce qui n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement circulatorio au sein de la commune.

Sauveterre s'est vue confortée dans son rôle historique de centre administratif et, surtout, de pôle d'emploi et de services à l'échelle de son canton, voire au-delà sur une portion de l'Entre-deux-mers.

La population reste constante mais semble marquer un vieillissement, confirmé par l'augmentation nette du nombre et de la proportion de retraités (627 en 2008). Le niveau d'équipement de la commune en accueil pour personnes âgées n'est certainement pas étranger à cette tendance et complique la lecture des données démographiques (ce type de vieillissement ne signifiant pas un déclin de la commune).

Dans le domaine de l'emploi, la commune recensait, en 2008, 1035 emplois et 771 actifs, la plupart des emplois étant occupés par les habitants de communes voisines. La hausse du nombre de personnes travaillant sur la commune, ainsi que la légère augmentation du nombre d'actifs sur la période 1999-2008, sont des éléments positifs pour le dynamisme économique communal. D'autant que le taux de chômage a légèrement diminué et reste inférieur à la moyenne girondine.

Cependant, un bon nombre de Sauveterrois travaillent hors de la commune et beaucoup d'actifs viennent, en sens inverse, de l'extérieur pour travailler à Sauveterre, ce qui augmente les flux de transports journaliers.

Enfin, au niveau de la structure de ses catégories socioprofessionnelles, Sauveterre se caractérise par une sous-représentation des cadres, et par une surreprésentation des ouvriers et agriculteurs, ce qui souligne que ce secteur d'activité conserve une forte importance locale.

5- BESOINS

Compte tenu du niveau d'équipement de la commune, de ses commerces et services (en renforcement), du nombre d'emplois qu'elle génère ainsi que du fait de davantage de circulation pendulaire sauveterroise soit davantage dirigée vers la commune que vers l'extérieur (phénomènes qui tendent à s'amplifier), la stabilité actuelle de la population est difficilement envisageable sur le long terme. Même la croissance observée entre 1990 et 2008 (arrondie à **0,3 %**) ne peut s'envisager que comme une **hypothèse basse** de croissance annuelle de la population. Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **67 personnes supplémentaires sur la commune d'ici 2013**.

En tant que chef-lieu d'un canton rural et ville centre de son intercommunalité, Sauveterre devrait être amenée à capter une part substantielle du développement démographique local. Cela irait dans le sens de la lutte contre l'étalement et la dispersion urbaine à l'échelle du Pays de Sauveterre. Cela irait également dans le sens d'une plus grande concentration de la population dans le pôle local d'emploi et de services. À ce titre, nous prendrons comme **hypothèse médiane**, la croissance intercommunale annuelle constatée entre 1999 et 2008, soit **0,7 %** (partant du principe que Sauveterre devrait au moins s'inscrire dans cette moyenne). Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **161 personnes supplémentaires sur la commune d'ici 2023**.

Enfin, un examen plus approfondi de l'apparente stabilité de la population sauveterroise entre 1999 et 2008 nous a permis de constater que, dans le détail, celle-ci avait dû baisser entre 1999 et 2005 pour augmenter ensuite, probablement dès 2005 (compte tenu des chiffres de la construction). Nous ne disposons malheureusement de certitudes que pour 2006 (recensement partiel de l'INSEE), où la population était de 1754 habitants. Ce qui veut dire que la tendance très récente à Sauveterre est à l'augmentation de la population, à hauteur de 1,3 % par an.

Compte tenu des autres données de référence en notre possession et de la stabilité apparente de la commune entre 1999 et 2008, qui ne permet pas d'établir des projections de croissance acceptables au regard du rôle urbain de Sauveterre, nous envisageons cette croissance très récente comme une perspective de développement pérenne. Aussi, nous avons retenu ce chiffre de **1,3 %** comme

hypothèse haute de croissance de la population. Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **314 personnes supplémentaires sur la commune d'ici 2023**.

Tableau des évolutions et des taux de variation annuels moyens de la population communale observés depuis 1990	
1990-2008	2006-2008
+ 5,01%	+ 2,68%
0,3% (TVAM)	1,3% (TVAM)

Compte tenu des dernières prévisions démographiques et des objectifs de croissance affichés par la commune, les besoins en logements sur Sauveterre seront donc calculés sur la base d'un taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population sur la période situé entre 0,3% et 1,3 %.

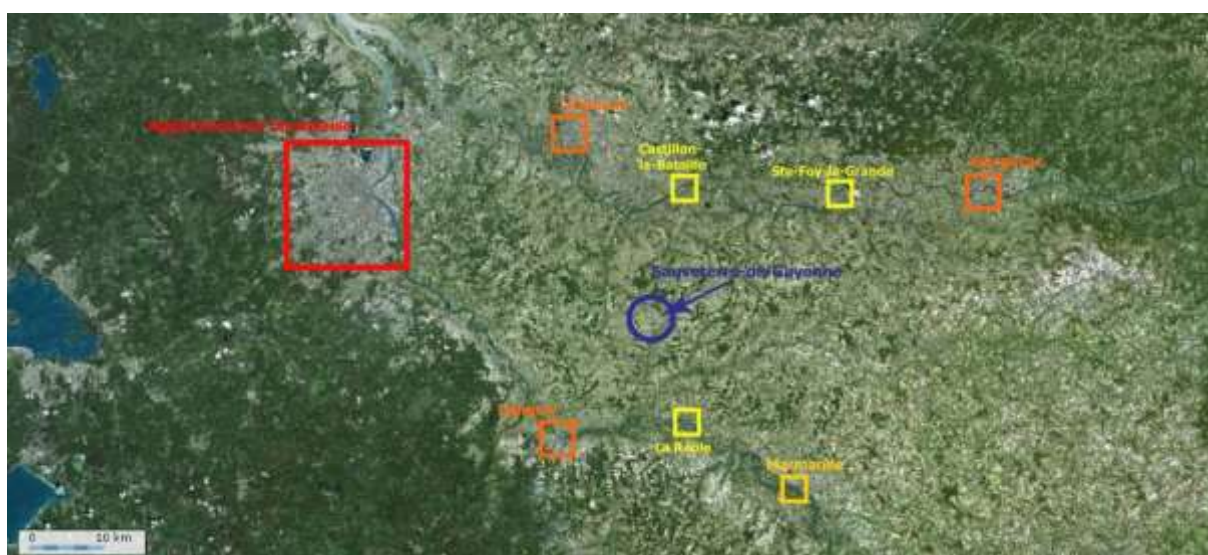
	Croissance démographique		
	Hypothèse basse 0,30%	Hypothèse médiane 0,70%	Hypothèse haute 1,30%
2008	1801	1801	1801
2009	1806	1814	1824
2010	1812	1826	1848
2011	1817	1839	1872
2012	1823	1852	1896
2013	1828	1865	1921
2014	1834	1878	1946
2015	1839	1891	1971
2016	1845	1904	1997
2017	1850	1918	2023
2018	1856	1931	2049
2019	1861	1945	2076
2020	1867	1958	2103
2021	1873	1972	2130
2022	1878	1986	2158
2023	1884	2000	2186
Habitants supplémentaires	67	161	314

B. ELEMENTS D'ANALYSE ECONOMIQUE

1- UNE LECTURE DU TERRITOIRE A L'ECHELLE ELARGE

Le territoire communal de Sauveterre-de-Guyenne bénéficie d'une **situation géographique « d'entre-deux »** aux marges orientales du département de la Gironde. Cet « entre-deux » est déterminé par l'articulation existante d'un territoire central situé entre la vallée de la Dordogne et le Libournais au nord et la vallée de la Garonne et le langonnais et le Réolais au sud.

Premièrement, le territoire communal présente **des caractéristiques de bastide rurale**, éloigné de la métropole bordelaise et de son aire d'influence métropolitaine, mais également à l'écart des grands axes de communication. Paradoxalement, le territoire s'avère être **animé et traversé par un nœud de communication traversant le cœur de l'Entre-deux-Mers** entre Libourne au nord (RD 670), Bordeaux-Créon à l'ouest (RD 671), Langon au sud-ouest (RD 672), La Réole au sud (RD 670), voire également le Lot et Garonne et Marmande au sud-est.



Un territoire à la marge bénéficiant d'une situation d'entre-deux

Deuxièmement, la bastide constitue **un véritable « pôle relais » pour les territoires ruraux situés à proximité**. La situation périphérique et l'éloignement aux grands axes de communication a permis à Sauveterre-de-Guyenne d'évoluer à l'écart des pressions métropolitaines et de conserver une identité patrimoniale et des fonctions de centralité et de services. En effet, Sauveterre-de-Guyenne s'avère être **un pôle d'équilibre rural**. Les fonctions de centralité présentes (services, commerces, équipements, activités économiques...) organisent un bassin de vie rural élargi et renforcent son influence sur les territoires périphériques.

Troisièmement, le territoire bénéficie d'une **viticulture à la fois l'acteur majeur de l'aménagement de l'espace et un pilier du développement économique local**. Ici, la viticulture conserve une forme traditionnelle, gestionnaire économique de l'espace et des paysages et un rôle dans l'animation sociale du bassin de vie. La présence d'un espace rural jardiné par la viticulture et le patrimoine bâti de la bastide participent à la construction d'une identité territoriale et assurent le potentiel de séduction base de l'attractivité touristique.

Enfin, le territoire communal présente **un développement économique endogène** qui constitue un véritable particularisme local, structurant pour le bassin de vie et aux effets de levier pour l'ensemble du territoire intercommunal. Ce pôle économique majeur bénéficie d'un environnement économique favorable, mais qui tout en s'inscrivant dans des dynamiques de voisinage souffre de réelles concurrentialités des pôles urbains périphériques.

Quelques enjeux issus d'une lecture élargie

La stratégie de développement économique communal

→ *L'enjeu du confortement de l'activité économique et commerciale tout en privilégiant la fonction d'un « pôle relais majeur » et du fonctionnement du bassin de vie communal*

L'organisation d'un environnement propice au développement économique

→ *L'enjeu de s'appuyer sur le potentiel économique endogène, d'identifier des secteurs pour asseoir une politique économique planifiée, d'organiser l'implantation d'activités à la périphérie et dans des secteurs adaptés*

L'ambition de la préservation de l'identité territoriale

→ *L'enjeu de la préservation de la bastide et de son organisation urbaine particulière, la gestion et l'intégration de l'espace urbanisé périphérique, le confortement de la viticulture comme gestionnaire du territoire*

L'intérêt de conforter le bassin de vie communal

→ *L'enjeu de renforcer ce « pôle relais » au service des territoires ruraux et de lutter contre les concurrences des pôles urbains périphériques*

2- LA BASTIDE : UN POLE RELAIS MAJEUR DE CENTRALITE

Sauveterre-de-Guyenne constitue **un pôle relais au service d'un territoire élargi**. Les fonctions administratives, commerciales et de services... et la présence de quelques équipements structurants (équipements scolaires et sportifs, cave coopérative, zones d'activités, office de tourisme...) lui permettent d'exercer une réelle attractivité de proximité.

Malgré une organisation territoriale « éclatée » entre la bastide centrale de Sauveterre-de-Guyenne et les 3 satellites ruraux de « le Puch, St-Romain-de-Vignague et St-Lèger-de-Vignague », seule **la bastide dispose d'un dispositif commercial et de services de centralité**. La bastide regroupe la totalité de l'offre commerciale et de services et constitue le cœur de l'attractivité, combiné avec la présence d'un marché hebdomadaire qui se tient sur la place centrale de la bastide tous les mardis.

Le marché hebdomadaire compte près de 30 étals alimentaires et 20 étals non alimentaires (*source CCI de Bordeaux 2011 – Guide des marchés en Gironde*). Le marché s'inscrit dans la dynamique du cœur de bastide et constitue une véritable offre complémentaire aux commerçants sédentaires. Des manifestations exceptionnelles animent tout au long de l'année le cœur de bastide, comme les « brocantes des Amis de la Bastide », la « foire agricole de janvier », la « fête des vins et de la gastronomie » et les « fêtes médiévales ».

La centralité commerciale s'exerce en cœur de bastide autour d'une **offre diversifiée de commerces et services de proximité** (alimentaire, librairie, journaux, restauration, équipement, santé, services et soins à la personne...) et constitue le lieu d'achat principal. L'organisation commerciale et de services se localise autour de la place de la bastide et s'étire sur les principales rues pénétrantes. Depuis plusieurs années, les rues périphériques souffrent du déclin des activités commerciales, s'expliquant par les difficultés de stationnement, les sens de circulation, voire la lisibilité et la signalétique d'accès au commerce. Ainsi, le fonctionnement de l'espace commercial rend-t-il compte d'une dépendance aux possibilités de stationnement sur la place et aux alentours et aux facilités d'accès et de circulation en cœur de bastide. En revanche, le commerce traditionnel connaît des signes de crise, avec quelques locaux vacants et des problèmes économiques associés à la pérennité de certaines activités. Enfin, le cœur de bastide localise de nombreuses activités artisanales.

A la périphérie, **un appareil commercial de grande distribution** s'observe aux entrées nord, ouest et sud de la commune. La principale enseigne commerciale « le super U et les unités commerciales (Pro&Cie...) » se développe dans la partie nord de la bastide, de part et d'autre de la RD 670, à proximité directe de la bastide et des quartiers résidentiels. Un enseigne de matériaux et de bricolage

« Bigmat Truant Matériaux » occupe une position d'entrée de bastide au carrefour RD 670 et RD 671, avec une grosse emprise foncière vouée au stockage des matériaux. Enfin, l'entrée sud, de part et d'autre de la RD 672, présente une enseigne de jardinage « Point vert », la société EURALIS et des concessionnaires automobiles. Ces pôles commerciaux périphériques fonctionnent en lien avec le bassin de vie, mais souffrent d'une réelle concurrence des pôles commerciaux de Créon, Langon, la Réole et Castillon-la-Bataille.

3- UN POLE ECONOMIQUE ENDOGENE AU SERVICE D'UN TERRITOIRE ELARGI

Sauveterre-de-Guyenne, malgré sa taille, présente **un bassin d'activités économiques structurant**. Le bassin local est particulièrement dynamique avec environ 1 014 emplois (*INSEE – RP 2007*) qui démontrent l'existence d'un pôle économique endogène constitué autour d'une petite filière industrielle et d'activités de PME/TPE (ROC PVC Industrie, POLYGRAF...), d'une filière viti-vinicole et de négoce (cave coopérative, Euralis, la Guyennoise...) et de la présence d'activités de services et commerciales (AGC Gironde, Super U...).

La commune compte près de **257 établissements**, avec 33 % d'établissements agricoles, 4 % d'établissements du secteur industriel, 6 % d'établissements du secteur du bâtiment et de la construction, 43 % d'établissements du secteur commercial et de services, enfin l'administration publique, la santé et l'action sociale ne représente que 13 % du nombre total d'établissements (*INSEE 2008*). L'analyse du nombre de salariés démontre qu'environ 60 % des établissements n'ont pas de salarié (poids de l'activité commerciale et viticole traditionnelle). De plus, 32 % des établissements ont entre 1 et 9 salariés. Enfin, les établissements de plus de 10 salariés représentent seulement 8 % du total des établissements.

Le dynamisme du bassin de vie s'explique par la présence de **plusieurs sites d'activités économiques**. L'implantation des activités s'est effectuée, d'une part, pour les commerciales, de services et artisanales en cœur de bastide, voire à sa proximité directe en lien avec les quartiers résidentiels, et d'autre part, pour les activités industrielles et commerciales en périphérie, tout en tenant compte des caractéristiques géographiques et de l'accessibilité le long des axes routiers structurants et en liaison avec les opportunités foncières.

Plusieurs sites organisent le développement économique sur le territoire communal :

- la zone d'activités de Gabachot, d'environ 5,3 ha, se situe le long de la RD 671. Cette zone, qui s'inscrit dans une dynamique économique intercommunale, s'avère être totalement aménagée et occupée (RPI, imprimerie POLYGRAF, déchetterie...) et souffre d'un manque de réelles disponibilités foncières.
- une zone plus artisanale mixant des activités industrielles, artisanales et des équipements sportifs se localise à l'est de la commune, mais souffre d'une réelle promiscuité avec les quartiers résidentiels et les espaces sportifs et de l'absence de disponibilités foncières, voire de possibilités d'extension pour les entreprises.
- une zone vouée aux activités de transformation vinicole le long de la RD 230, lieu-dit Bourassat, regroupe la coopérative vinicole (Union Guyenne) et la Guyennoise. Cette zone occupe beaucoup d'espace, avec de réelles possibilités de développement sur des fonciers périphériques.
- Une autre zone se développe le long de la RD 672 à proximité de Point vert et d'Euralis. Cette zone est en phase de commercialisation avec environ 2 ha disponibles.
- Enfin, la zone commerciale majeure autour du Super U, de part et d'autre de la RD 670, démontre les possibilités d'opportunités d'implantations commerciales dans la dynamique du Super U. Des réflexions existent pour apprécier les potentialités de développement de l'offre commerciale sur site, voire pour l'implantation de nouveaux commerces dans ce secteur dynamique.

L'ensemble des sites à vocation économique et commercial souffre d'un réel manque d'intégration des bâtiments, de traitement des espaces communs et de l'absence de disponibilités foncières pour soutenir la capacité de développement des entreprises.

4- UNE AGRICULTURE ACTEUR DU DEVELOPPEMENT LOCAL

L'agriculture constitue un **véritable acteur du développement local** et participe à la gestion pragmatique de l'espace et des paysages associés. L'activité agricole occupe 80 % du territoire communal et les surfaces consacrées à la viticulture représentent 70 % de la superficie agricole utilisée (SAU). En 20 ans, la SAU a progressé significativement, passant de 2 276 ha (RECENSEMENT GENERAL AGRICOLE 1979) à 2 539 ha (RGA 2000), soit une augmentation de 12 %. Cette augmentation s'explique par le développement de la viticulture, alors même que les autres pratiques culturales ont rencontré des signes de déclin. Toutefois, cette situation est à recadrer en tenant compte de la crise qui a touché le monde de la viticulture et l'ensemble de la filière durant la dernière décennie. Cette crise générale a affecté l'ensemble du vignoble de Bordeaux, mais également le vignoble de l'Entre-Deux-Mers et les exploitations locales traditionnelles. Au dernier recensement agricole (RGA 2000), la production agricole est réalisée par **74 exploitations**, soit 2 fois moins qu'en 1979. A ce constat s'ajoute le vieillissement des chefs exploitants (73 % des exploitants agricoles ont plus de 40 ans) et seulement 25 % ont moins de 40 ans. Enfin, plus de la moitié de la superficie agricole utilisée est en fermage, soit une augmentation en 20 ans de 317 %.

La vigne occupe plus de 70 % de la SAU, avec 1 795 ha (RGA 2000). Véritable forme de mise en valeur de l'espace rural et élément identitaire du paysage local, cette culture est en pleine expansion ; l'augmentation est de 70 % entre 1979 et 2000. Cette évolution des superficies consacrées à la vigne est inversement proportionnelle à celles des exploitations. Durant cette période, le nombre d'exploitations viticoles chute de moitié, pour ne représenter que 68 exploitations en 2000. Ainsi, les exploitations viticoles se caractérisent-elles par la concentration et le remembrement des terres. Cette tendance s'effectue au détriment des petits exploitants qui disparaissent. Au cours de cette même période, la superficie agricole utilisée moyenne par exploitation est passée de 16 ha en 1979 à 34 ha en 2000. Ainsi, sur des parcelles consacrées traditionnellement à l'élevage et à la polyculture, voire sur des îlots boisés, **la vigne s'est substituée petit à petit à toute autre forme de mise en culture**. Enfin, 93 % de la superficie viticole est vendangée à la machine.

Les terres labourables occupent près de 22 % de la SAU en 2000 (389 ha), contre 55 % en 1979 (572 ha). Cette chute s'explique par une modification des pratiques culturales, et plus particulièrement l'abandon des surfaces consacrées aux céréales, voire à la polyculture et aux cultures fourragères, au profit du développement de la viticulture. La Superficie Toujours en Herbe (STH) ne représente plus que 262 ha, soit 14 % de la SAU. En 20 ans, la baisse est de plus de 55 %. Elle s'explique par la disparition progressive des exploitations familiales, passant de 82 exploitations en 1979 à de 25 exploitations en 2000, mais aussi par la transformation des prairies, ou surfaces consacrées à l'élevage, en parcelles viticoles. A ce constat s'ajoute la diminution des surfaces consacrées aux cultures fourragères. A l'échelle du territoire, cette chute de la STH traduit **l'abandon progressif de l'élevage**. L'élevage observe une diminution significative tant au niveau des effectifs (de bovins, volailles...) que du nombre d'exploitations. En 1979, Sauveterre-de-Guyenne comptait 57 exploitations d'élevage. En 2000, seules 8 exploitations subsistent. Cette diminution sans précédent de 85 % des exploitations en 20 ans, a entraîné une baisse de 60 % du cheptel. Il chute de 1 348 têtes de bovins en 1979 à 455 en 2000.

L'agriculture se caractérise par une mutation des pratiques culturales et des formes de mise en culture des sols. En effet, la viticulture demeure, tant dans la mise en valeur de l'espace rural que dans l'augmentation régulière des parcelles lui étant consacrées, la culture identitaire et la plus rentable. Or, cette expansion viticole contraste avec un territoire où les activités rurales sont en crise.

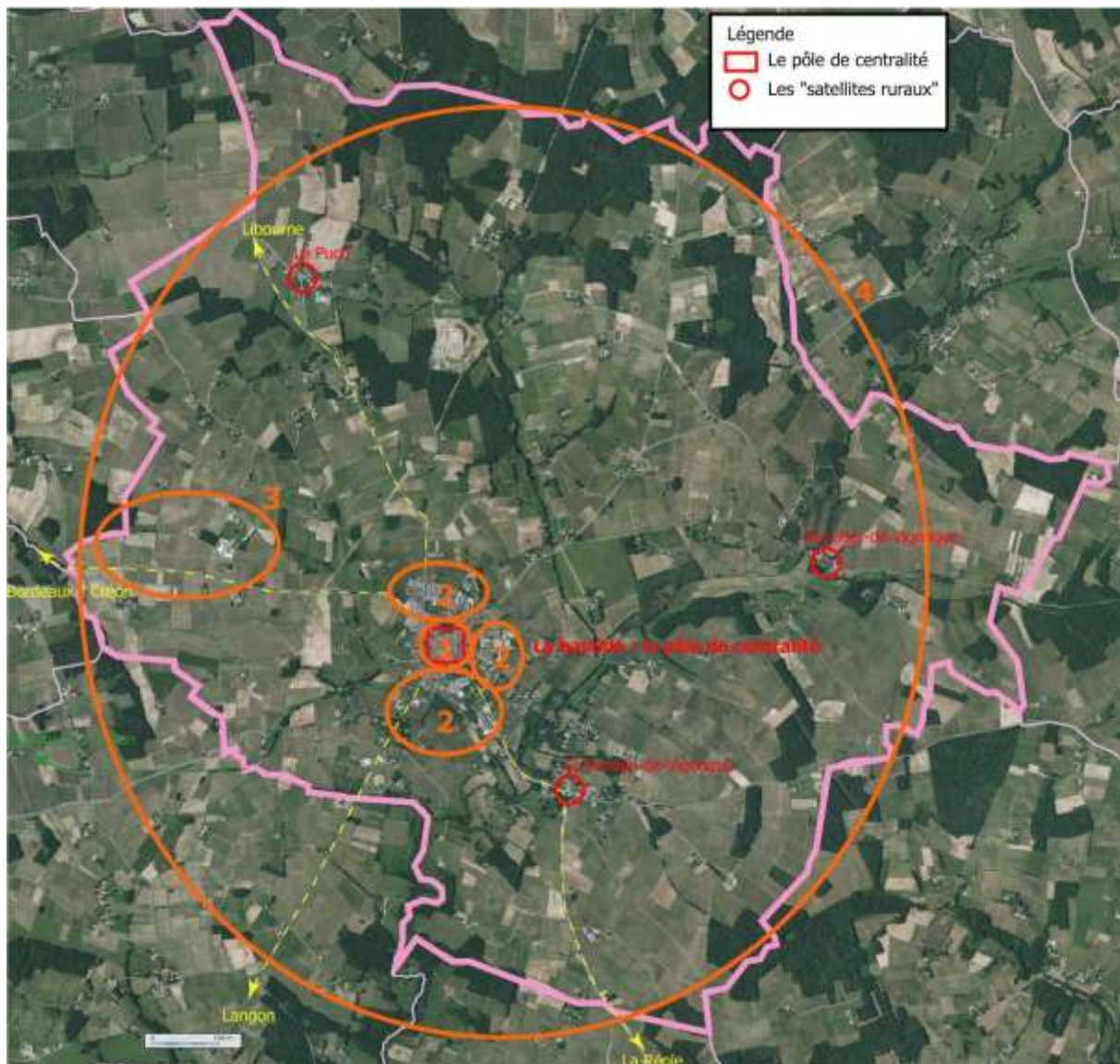
5- UN POLE TOURISTIQUE MAJEUR AUTOUR D'UNE REELLE IDENTITE PATRIMONIALE

L'activité touristique s'est structurée autour de **la valorisation de l'identité patrimoniale de la bastide**, du patrimoine historique, de l'environnement viticole et des potentialités offertes par l'oenotourisme, le tourisme vert et les activités de découverte et de loisirs. Autre atout, c'est la situation de Sauveterre-de-Guyenne en regard de la piste cyclable départementale « Lapébie » qui traverse la Gironde d'ouest en est et raccorde l'Entre-Deux-Mers à l'agglomération bordelaise. L'activité touristique constitue une activité complémentaire en plein développement. De toute évidence, l'activité touristique s'intègre à une échelle élargie à la politique touristique du Pays Haut Entre-Deux-Mers et s'inscrit dans les logiques de tourisme intégré avec le Bordelais et le Libournais.

Ce **pôle touristique majeur** bénéficie d'atouts de premier plan : un paysage rural animé et valorisé par la viticulture et un patrimoine bâti remarquable associé à la bastide. De plus ce pôle touristique s'inscrit dans un circuit élargi de découverte des bastides et cités médiévales de l'Entre-Deux-Mers. Le développement touristique s'inscrit dans un projet collectif soutenu par la communauté de communes et le Pays Haut Entre-Deux-Mers et bénéficie d'une réelle stratégie de développement intégré à travers des circuits et sentiers pédestres et cyclables, des manifestations, des activités sportives et de loisirs, des découvertes du patrimoine local, mais également les possibilités de découverte des châteaux et propriétés viticoles, et les efforts en matière d'oenotourisme. Le potentiel touristique local s'appuie sur des possibilités d'hébergements, en gîtes ou chambres d'hôte, campings et hôtellerie traditionnelle.

Localement, l'activité touristique élargie bénéficie à l'attractivité locale et génère des retombées sur l'activité commerciale et artisanale. La présence de l'office de tourisme à Sauveterre-de-Guyenne renforce l'attractivité de la commune.

6- LES STRATEGIES ECONOMIQUES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



Quelques pistes de réflexion : Croquis de synthèse des caractéristiques et du fonctionnement communal

1. Conforter la bastide - le « pôle de centralité » - en organisant un environnement propice au développement économique

- Conforter l'existence d'un pôle « relais » structurant au service du territoire et renforçant la continuité des services publics en zone rurale
- Accompagner et conforter l'appareil commercial traditionnel de centre bourg, tout en améliorant l'image et le fonctionnement
- Renforcer la centralité de la bastide en privilégiant le traitement de l'espace public (entrée de ville, accès, stationnement...) et en traitant le délaissement des locaux commerciaux

2. Organiser le développement économique en périphérie directe du cœur de bastide

- Organiser le fonctionnement des différents sites économiques et commerciaux existants en regard de l'organisation urbaine de la bastide
- Gérer les potentialités associées aux espaces à proximité de la zone commerciale existante (secteur Super U) en maîtrisant les pressions foncières et en intégrant la démarche de développement durable

- Apprécier la nécessité d'un site dimensionné et adapté à un regroupement commercial périphérique permettant la gestion des entrées de ville et des coexistences avec l'espace habité
- Organiser une zone commerciale implique la recherche de complémentarités pour la gestion et la réhabilitation des sites existants
- Proposer une stratégie foncière adaptée aux besoins et intégrant les nouvelles logiques d'aménagement de l'espace
- Reconvertir et améliorer le fonctionnement des sites existants et leur relation avec les « lieux de vie »

3. Identifier un site économique d'envergure pour recevoir un parc d'activité mixte rééquilibrant l'aménagement de l'espace communal

- Identifier un site potentiel d'accueil et mener des stratégies adaptées de maîtrise foncière
- Structurer un véritable parc économique en réponse aux besoins du bassin d'activités et permettant la relocalisation de certaines activités
- Rechercher les complémentarités pour la gestion et la réhabilitation des sites existants en secteurs d'habitat et permettant la relocalisation de certaines activités
- Proposer un parc d'activités intégré à l'environnement rural local (insertion des bâtiments, paysagements...)

4. Accompagner l'agriculture comme le gestionnaire économique et l'élément de l'image et l'attractivité du territoire

- Préserver l'identité territoriale associée à la qualité de l'espace rural
- Encadrer les pressions foncières à la marge et au sein de l'espace viticole et rural
- Structurer une politique touristique de pôle touristique « relais » et intégré : viticulture, paysage, patrimoine, gîtes ruraux (tourisme vert) et cyclotourisme

7- SECTEURS DE REFLEXION STRATEGIQUES POUR L'ECONOMIE LOCALE

Les perspectives de confortement pour la ZA de Gabachot



L'enjeu de création d'un véritable parc d'activités ?

1. Identification d'un périmètre de réflexion pour analyser l'enjeu du confortement de la ZA actuelle
2. Rechercher des opportunités foncières en périphérie directe : rationalisation de l'espace, cohérence, lutte contre le mitage économique, insertion urbaine et paysagère, valorisation de la situation d'entrée sur la RD 671, gestion des visibilitées...

3. Répondre aux besoins des acteurs économiques en proposant un parc d'activités adapté aux enjeux du bassin de vie
4. Lutter contre le mitage de l'espace autour de la bastide en organisant rationnellement le développement économique autour d'un site aménagé
5. Proposer des outils opérationnels pour la création d'un parc d'activités intégrant l'actuelle ZA
6. Gérer les franges et les lisières entre les espaces dédiés au développement économique et les secteurs agricoles
7. Créer un pôle économique attractif et adapté en privilégiant l'intégration architecturale et paysagère des bâtiments

Les perspectives de confortement pour la zone commerciale au nord



L'enjeu de conforter la zone commerciale actuelle ?

1. Identification d'un périmètre de réflexion pour analyser l'enjeu du confortement et de l'extension de la zone commerciale actuelle de part et d'autre de la RD 670
2. Créer un secteur permettant un développement commercial
3. Gérer l'entrée de ville nord : rationalisation de l'espace, cohérence, lutte contre le mitage, insertion urbaine et paysagère...
4. Lutter contre le mitage de l'espace autour de la bastide en organisant rationnellement l'implantation d'activités commerciales autour d'un site aménagé
5. Gérer les franges et les lisières entre les espaces dédiés au développement commercial, les quartiers et les espaces agricoles
6. Créer un pôle commercial attractif en évitant toute concurrentialité avec le commerce de proximité de cœur de bastide

Les périphéries et le cœur de Bastide



Les différents sites en périphérie du centre bourg

1. Gérer les franges et lisières avec les quartiers d'habitat périphériques
2. Conforter la présence et le fonctionnement de la cave coopérative et des activités induites sur un site adapté et dimensionné
3. Intégrer la zone d'activités mixte située au nord-est de la bastide et appréhender les cohérences voire incohérences avec les quartiers d'habitat
4. S'interroger sur la nécessité de relocaliser certaines entreprises sur un site plus adapté et de retraiter ces secteurs dans le cadre d'une politique d'habitat
5. Gérer l'entrée de ville sud (RD 672) en analysant l'intérêt d'un renforcement de la structuration commerciale (terrains de 16 000 m²)
6. Lutter contre le mitage de l'espace autour de la bastide en réorganisant rationnellement l'implantation de certaines activités économiques



Le cœur de bastide : le pôle commercial et de services

1. Renforcer la centralité du cœur de bastide

2. Conforter l'appareil commercial traditionnel au service du bassin de vie élargi
3. Définir un périmètre d'intervention publique pour sauvegarder le potentiel de locaux commerciaux en cohérence avec l'attractivité du cœur de bastide
4. Accompagner le traitement des délaissements et de certains espaces en entrée de bastide
5. Traiter les accessibilités, l'espace public, les déplacements alternatifs au profit du fonctionnement des commerces et des services
6. Eviter les effets d'un desserrement commercial ou de services en périphérie

8- CONCLUSION

Cette analyse économique du territoire, fait ressortir plusieurs points d'enjeux :

- 1. Conforter le potentiel d'attractivité locale en structurant un pôle d'activités diversifiées**
- 2. Créer les conditions d'amélioration du fonctionnement et de l'animation commerciale du centre ville de la Bastide**
- 3. Proposer des outils pour gérer et organiser l'évolution de la zone artisanale existante**
- 4. Réfléchir aux nouvelles logiques d'occupation de ces espaces stratégiques et aux enjeux d'aménagement**
- 5. Gérer les franges et l'organisation de l'espace urbain en entrée de ville nord et déterminer des vocations**
- 6. Préserver les espaces à vocation agricole constituant le cadre patrimonial et la source d'attractivité du territoire**
- 7. Appréhender l'organisation des entrées de ville et le fonctionnement de l'espace d'activités économiques associé**

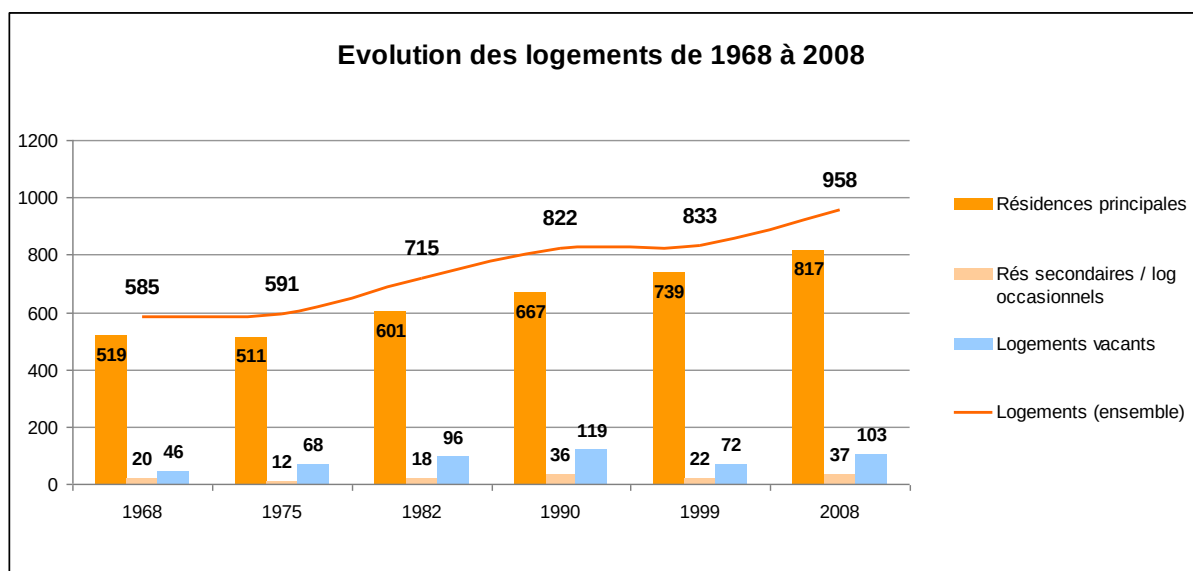
C. LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT

1- LE PARC DE LOGEMENTS

Le **nombre de logement** est en augmentation constante depuis 1968, passant de 585 logements en 1968 à 958 en 2008, soit **une augmentation de 63,8%**.

Le taux de vacance du logement à Sauveterre en 2008 est presque deux fois supérieur à la moyenne que l'on observe dans le département : **10,8 % de logements vacants sur la commune** alors qu'en Gironde seulement 5,5% des logements étaient vacants en 2007. De plus, le nombre de logements vacants a largement augmenté depuis 1999, passant de 72 à 103 logements, soit une augmentation de 43 %.

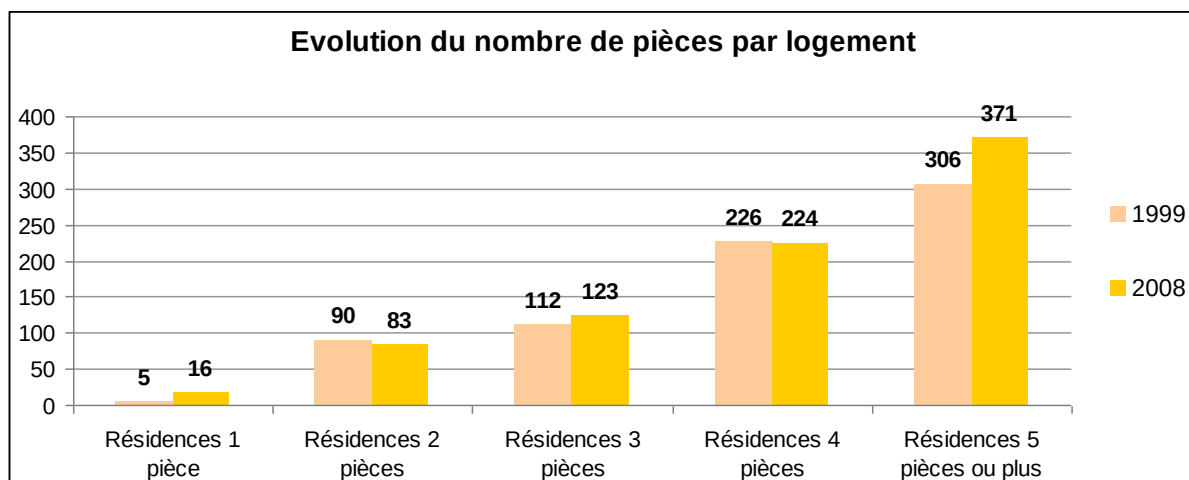
Le fait que cette vacance des logements augmente ces dernières années semble indiquer un **vieillessement de l'habitat existant** et sa désaffectation au profit de nouvelles constructions. Signalons tout de même qu'entre 1990 et 1999, pour un nombre de logements quasi-constant (+ 11 logements), Sauveterre a connu un épisode de fort recul de la vacance qui a joué un rôle dans l'augmentation du nombre de résidences principales sur la période. Ce recul temporaire de la vacance a été observé dans d'autres communes voisines dans les années 1990.



Source : Recensement de population, INSEE

Toutefois, **l'étude du PLH a dénombré 90 logements vacants en 2010. Depuis cette période, le nombre de logements vacants a encore évolué à la baisse du fait des réhabilitations engagées par la municipalité. L'objectif affiché dans le PLH de réhabiliter 22 logements vacants sur 6 ans a été atteint et dépassé au bout de 3 ans. Ces actions ont eu un effet moteur sur les réhabilitations chez de nombreux particuliers.**

La **taille des logements semble elle aussi inadaptée**, dans la mesure où la taille des ménages diminue, alors que le nombre de résidences principales de 5 pièces ou plus est celui qui a le plus augmenté, passant de 306 à 371 entre 1999 et 2008. Pour les personnes vivant seules dont le nombre est en croissance importante, l'offre en logement et son évolution sont totalement inadaptées. D'autant que les autres catégories de logements n'évoluent que très peu (les 2 pièces enregistrent même une légère baisse).

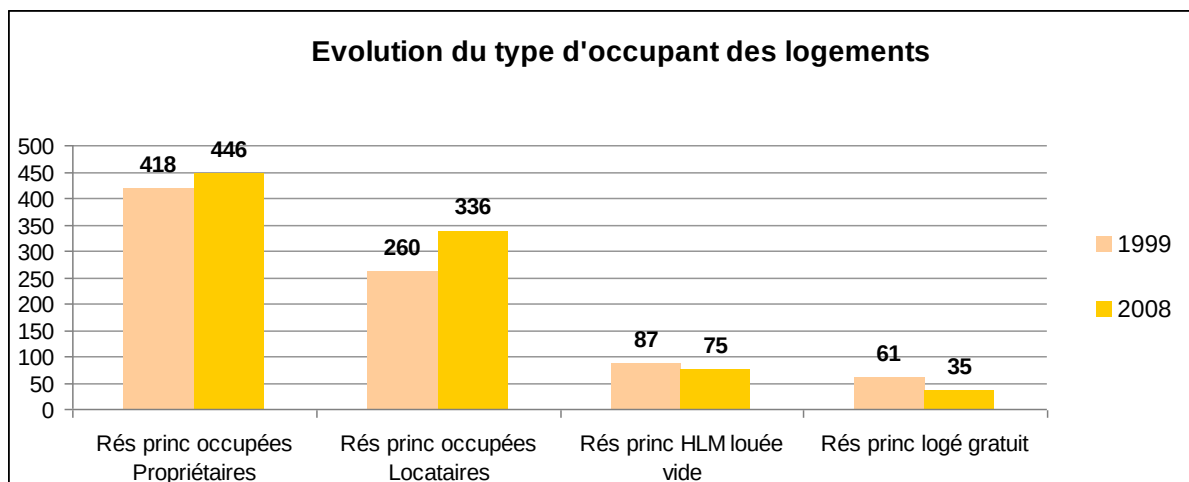


Source : Recensement de population, INSEE

En ce qui concerne leur statut, les logements présents sur la commune, sont essentiellement des résidences principales (817 sur 958, soit plus de 85 % du parc de logements). Les résidences secondaires ont vu leur nombre progresser depuis 1999 (15 résidences de plus) ; ce qui ramène leur part à presque 4 % (2008).

Sauveterre a vu se construire 38 maisons supplémentaires entre 1999 et 2008 et 80,3 % des logements étaient des maisons en 2008. Néanmoins c'est le nombre d'appartements qui a considérablement augmenté, passant de 24 à 183. Leur part atteint ainsi désormais les 19,7 %, ce qui dénote une certaine diversification de l'offre de logements. On peut toutefois se demander dans quelle mesure ce ne sont pas les résidences pour personnes âgées qui influencent le plus fortement cette évolution.

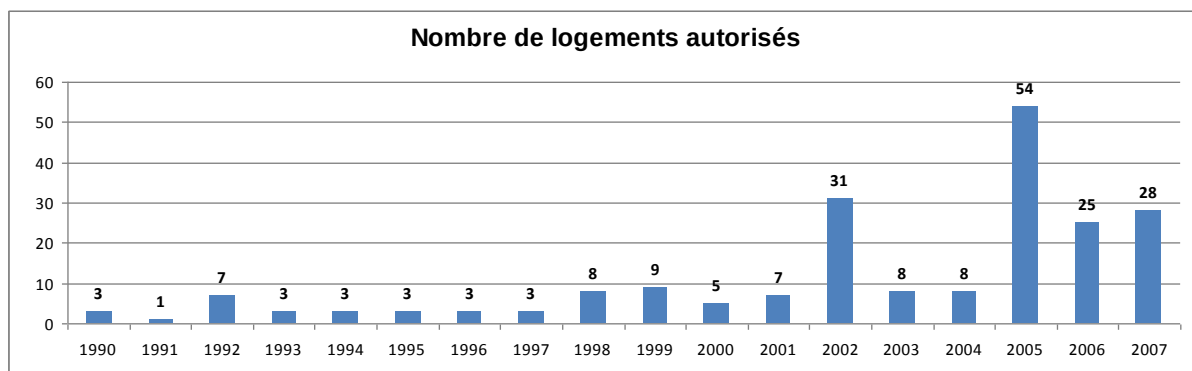
La diversité était déjà la règle en matière de statut d'occupation. Elle tend à se maintenir, la progression du nombre de locataires étant même supérieure à celle du nombre de propriétaires (passant de 260 à 336 entre 1999 et 2008). Une nouvelle fois, les résidences pour personnes âgées pourraient avoir grandement influencé cette évolution.



Source : Recensement de population, INSEE

Pour les nouveaux arrivants, l'un des attraits de Sauveterre est que cette commune propose des perspectives d'accès à la propriété (notamment par le biais de la construction de logements de grande taille) dans un cadre de vie qualitatif tout en offrant les avantages de la proximité des services d'une agglomération. Mais compte tenu d'un certain nombre d'indicateurs, à commencer par la stabilité de la population, il semble que ce type d'attrait ne soit pas exclusif (contrairement à ce qui se passe bien souvent dans l'Entre-deux-Mers).

On constate, depuis entre 1990 et 2007, la création de 11 à 12 logements par an (en moyenne). Les chiffres sont cependant beaucoup moins élevés que cette moyenne jusqu'en 2001. Depuis le, rythme de la construction s'est accéléré, mais repose tout de même sur des **effets de pics** (le premier en 2002, le plus important en 2005) qui reposent a priori sur des opérations groupées précises.



Source DREAL Aquitaine (base de données SITADEL)

Malgré la stabilité de sa population, la commune de Sauveterre a vu se construire beaucoup de nouveaux logements sur son territoire. Le nombre de résidences principales présentes sur la commune correspond à la recherche d'une certaine qualité de vie couplée à un désir d'accession à la propriété, ce qui se concrétise par l'installation de la population sur le long terme. Mais le nombre relativement important des locataires (surtout en comparaison d'autres communes de Gironde et de l'Entre-deux-Mers) semble indiquer que d'autres profils de population sont présents et attirés par la commune.

Pour obtenir un renouvellement de population sur le long terme, il est important que l'offre de logements soit suffisamment diversifiée. L'offre en logements locatifs est déjà intéressante sur la commune, dans l'avenir cet équilibre avec l'accession à la propriété pourra être un objectif à poursuivre.

En revanche la taille des logements est relativement inadaptée à l'évolution des ménages, les logements construits étant en grande partie des logements de 5 pièces ou plus (alors que la taille des ménages se réduit).

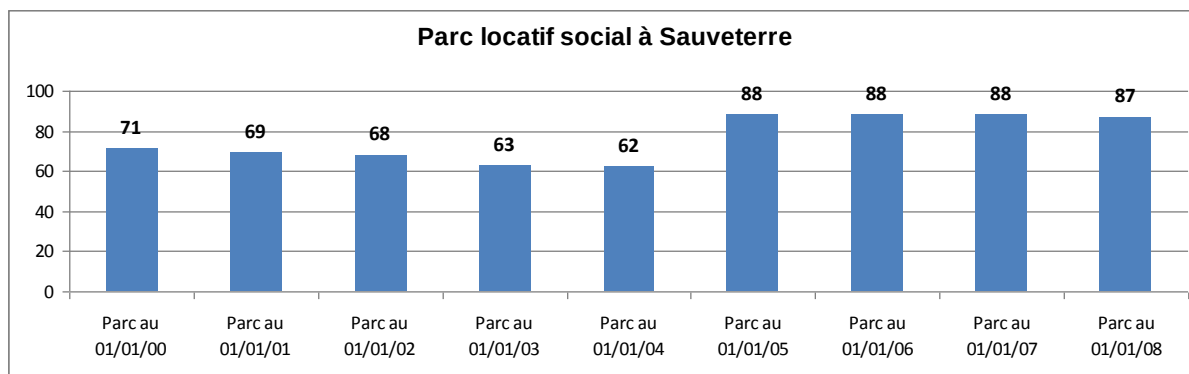
Enfin, la vacance des logements est une problématique que la municipalité a décidé de combattre. Ainsi, la politique menée de rachat et de réhabilitation d'immeubles dans la bastide a permis d'atteindre et de dépasser des objectifs du PLH. Le PLU de 2013 affiche clairement la volonté de diminution de cette vacance, et fait donc également partie des objectifs à poursuivre.

2- LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Sont assujetties, par la loi, à l'obligation de réaliser des logements sociaux « les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et **3 500 habitants** dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une **agglomération de plus de 50 000 habitants** comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, **moins de 20 % des résidences principales**. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté. »

À Sauveterre, le nombre de logements sociaux (Parc Locatif Social) au nom de la loi SRU a globalement augmenté depuis 2005. En 2008, Sauveterre comptait **87 logements sociaux** (source DRE / EPLS). **Ce chiffre représentait 10,6% des résidences principales**. En 2011, 25 logements sociaux supplémentaires sont envisagés sur l'opération de la « Petite Bastide », 7 sur l'opération

« Maison de Camille » (ciblant une population de travailleurs, auxquels on peut ajouter 3 logements locatifs en centre-ville (Immeuble de la Poste) et 15 logements en accession à la propriété (nouveau quartier en Bastide). Toutes ces opérations témoignent d'une volonté municipale de diversifier l'offre de logement, en particulier à destination du locatif social. Un schéma territorial de l'habitat en cours d'élaboration pour l'ensemble du Pays Haut Entre-deux-Mers, devrait confirmer cette tendance.



Source : DRE / EPLS

Suite aux observations de l'Etat, il a été refait un bilan du nombre de logements sociaux, par bailleurs, sur la commune de Sauveterre de Guyenne :

Gironde Habitat :

Résidence des Granges (il reste 4 loyers) : 4 logements
 Résidence du Château d'Eau : 12 logements
 Résidence St Léger : 28 logements
 Résidence St Romain (Rue St Romain) : 4 logements
 Résidence "Hôtel de France" : 8 logements
 Résidence "La Petite Bastide" : 25 logements
 Projet en cours (livraison 2015) : Rue Nouvelle : 16 logements

Foyer de la Gironde :

Résidence Porte Saubotte : 7 logements

Clairsienne :

Résidence des Vignes : 26 logements

Commune/CCAS :

Résidence pour Personnes Agées : 40 (logements CCAS)
 Projet en cours (livraison sept. 2013) : Immeuble de La Poste : 4 logements

Soliance habitat :

Projet en cours (livraison fin 2013) : Maison de Camille : 7 logements

Le bilan présente une totale de 114 logements sociaux, 27 logements en cours et 40 logements RPA-CCAS, soit un total de 182 logements fin 2013.

33% de ces logements ont été réalisés sur une période de 6 ans.

Aujourd'hui Sauveterre n'est pas concernée par les obligations de l'article 55 de la loi SRU, dans la mesure où elle ne fait pas partie d'une communauté d'agglomération de plus de 50 000 habitants, ni d'une communauté de commune de plus de 15 000 habitants et qu'elle ne dispose pas d'un PLH. Un schéma territorial de l'habitat est cependant en cours d'élaboration à l'échelle du Pays Haut Entre-deux-Mers. Ajouté à l'augmentation du parc en 2005, il témoigne du fait que le logement- social n'est pas absent des préoccupations de la commune.

3- LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON DU PLH

Source STH - PLH SIPHEM 2011-2012

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2018 a été appréhendée à partir de trois entrées qui se cumulent :

Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages ...).

Les besoins en logement associés au renouvellement du parc de logement Ces besoins correspondent ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.

Le point mort : en prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le nombre de logements nécessaires qu'il faut produire se situe à hauteur de **20 logements par an**. C'est le point mort incompressible.

Les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux habitants

Deux hypothèses ont été prises pour cadrer les besoins en logements de la Communauté de Communes sur la période 2012/2018 :

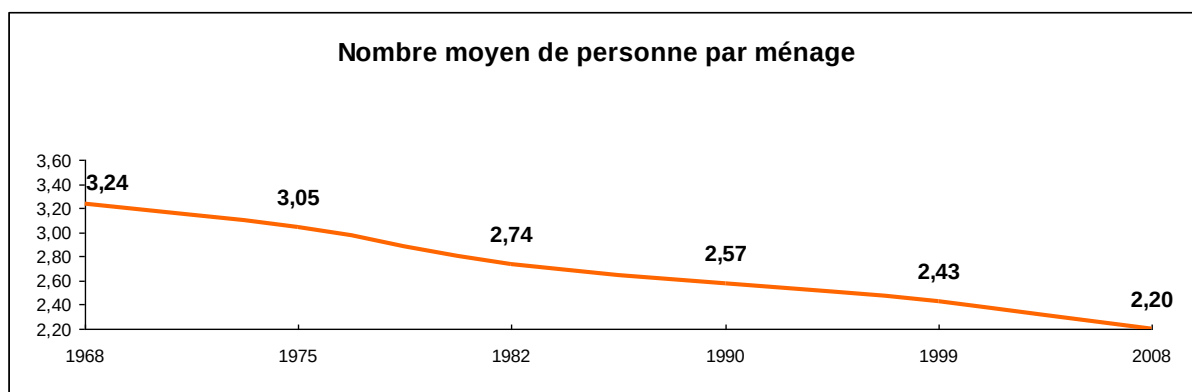
□ **une hypothèse haute**, prolongeant les tendances démographiques récentes, lorsque la communauté enregistrait une croissance annuelle de 1.4% de sa population. Ce scénario demanderait la création de **l'ordre de 16 logements par an** pour l'accueil de nouveaux ménages.

□ **Une hypothèse basse**, prolongeant les tendances enregistrées sur une période longue, correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 0.6%. Ce scénario demanderait une production de **10 logements par an**.

Au total, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2012/2018 se situent entre 30 et 35 logements par an. Ce rythme est légèrement inférieur à celui enregistré sur la période 2009/211 (40 logements construits chaque année).

4- LES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logements sur la commune ont été évalués principalement en prévision du nombre d'habitants que la commune peut s'attendre à accueillir au regard des évolutions démographiques depuis 1990 et 1999.



Afin de parfaire ces prévisions, ont également été ajoutées celles inhérentes à l'évolution récente du **nombre de personnes par ménage** au sens de l'INSEE, chaque ménage représentant une résidence principale. Le nombre d'occupant par résidence principale entre **1990 et 2008** a diminué de 14,3%, soit **-0,79% en moyenne chaque année** (1990 a été préféré à 1999 comme année de référence puisque l'intervalle 1999-2008 semble davantage impacté par l'arrivée de personnes âgées en résidences dédiées ; nous avons préféré lisser l'impact de cet événement en nous appuyant sur une période plus importante).

Ce taux ayant toujours été à la baisse depuis 1968, compte tenu des données actuellement observables en Gironde, en Aquitaine et au niveau national (diminution sensible du nombre de

personnes par ménage depuis 1990 également), il serait nécessaire de prévoir une offre de logements afin de répondre aux besoins des habitants de Sauveterre.

Nous estimons à **837** le nombre de **résidences principales en 2011** à Sauveterre en suivant cette diminution annuelle de 0,79 % qui a eu lieu entre les deux derniers recensements de l'INSEE.

Après une mise à jour des données jusqu'en 2023, et sur la base d'un simple maintien de la population actuelle liée au desserrement des ménages, et dans une logique de compensation, la création de près de **8 logements par an** serait nécessaire à prévoir d'ici à 2020, soit un total de **83 logements sur 10 ans**.

	Logements à créer (renouv pop)		
	7 logements par an		
2008	817		
2009	823		
2010	830		
2011	837		
2012	843		
2013	850		
2014	856		
2015	863		
2016	870		
2017	877		
2018	884		
2019	891		
2020	898		
2021	905		
2022	912		
2023	919		
Habitants suppl.	0		
Log. suppl. nécessaires	83	Moy. log. suppl. / an	8

*817 représente le nombre de résidences principales au titre des dernières données INSEE à disposition (données INSEE 2008)

Il s'agit également de prévoir les logements qu'il sera nécessaire de créer afin d'accueillir de nouvelles populations sur Sauveterre.

Le taux de variation annuelle moyen les observé et **entre 1990 et 2008 (données INSEE)** a été de **0,28%**. Cette croissance s'est cependant ralentie entre les deux derniers recensements, pour atteindre un taux de variation annuelle moyen presque imperceptible de 0,05 % entre 1999 et 2008.

Compte tenu du niveau d'équipement de la commune, de ses commerces et services (en renforcement), du nombre d'emplois qu'elle génère ainsi que du fait de davantage de circulation pendulaire sauveterroise soit davantage dirigée vers la commune que vers l'extérieur (phénomènes qui tendent à s'amplifier), la stabilité actuelle de la population est difficilement envisageable sur le long terme. Même la croissance observée entre 1990 et 2008 (arrondie à **0,3 %**) ne peut s'envisager que

comme une **hypothèse basse** de croissance annuelle de la population. Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **67 personnes supplémentaires sur la commune**.

En tant que chef-lieu d'un canton rural et ville centre de son intercommunalité, Sauveterre devrait être amenée à capter une part substantielle du développement démographique local. Cela irait dans le sens de la lutte contre l'étalement et la dispersion urbaine à l'échelle du Pays de Sauveterre. Cela irait également dans le sens d'une plus grande concentration de la population dans le pôle local d'emploi et de services. À ce titre, nous prendrons comme **hypothèse médiane**, la croissance intercommunale annuelle constatée entre 1999 et 2008, soit **0,7 %** (partant du principe que Sauveterre devrait au moins s'inscrire dans cette moyenne). Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **161 personnes supplémentaires sur la commune**.

Enfin, un examen plus approfondi de l'apparente stabilité de la population sauveterroise entre 1999 et 2008 nous a permis de constater que, dans le détail, celle-ci avait dû baisser entre et 1999 et 2005 pour augmenter ensuite, probablement dès 2005 (compte tenu des chiffres de la construction). Nous ne disposons malheureusement de certitudes que pour 2006 (recensement partiel de l'INSEE), où la population était de 1754 habitants. Ce qui veut dire que la tendance très récente à Sauveterre est à l'augmentation de la population, à hauteur de 1,3 % par an.

Compte tenu des autres données de référence en notre possession et de la stabilité apparente de la commune entre 1999 et 2008, qui ne permet pas d'établir des projections de croissance acceptables au regard du rôle urbain de Sauveterre, nous envisageons cette croissance très récente comme une perspective de développement pérenne. Aussi, nous avons retenu ce chiffre de **1,3 %** comme **hypothèse haute** de croissance de la population. Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **314 personnes supplémentaires sur la commune**.

Tableau des évolutions et des taux de variation annuels moyens de la population communale observés depuis 1990	
1990-2008	2006-2008
+ 5,01%	+ 2,68%
0,3% (TVAM)	1,3% (TVAM)

Compte tenu des dernières prévisions démographiques et des objectifs de croissance affichés par la commune, les besoins en logements sur Sauveterre seront donc calculés sur la base d'un taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population sur la période située entre 0,3% et 1,3 %.

	Croissance démographique		
	Hypothèse basse 0,30%	Hypothèse médiane 0,70%	Hypothèse haute 1,30%
2008	1801	1801	1801
2009	1806	1814	1824
2010	1812	1826	1848
2011	1817	1839	1872
2012	1823	1852	1896
2013	1828	1865	1921
2014	1834	1878	1946
2015	1839	1891	1971
2016	1845	1904	1997
2017	1850	1918	2023
2018	1856	1931	2049

2019	1861	1945	2076
2020	1867	1958	2103
2021	1873	1972	2130
2022	1878	1986	2158
2023	1884	2000	2186
Habitants suppl. Log. suppl. nécessaires	67	161	314
	30	73	142
TOTAL log. nécessaires	113	156	225

*Le nombre d'habitants par logement supplémentaire (résidence principale) a été calculé sur la base de 2,20 occupants par résidence principale, donnée INSEE 2008.

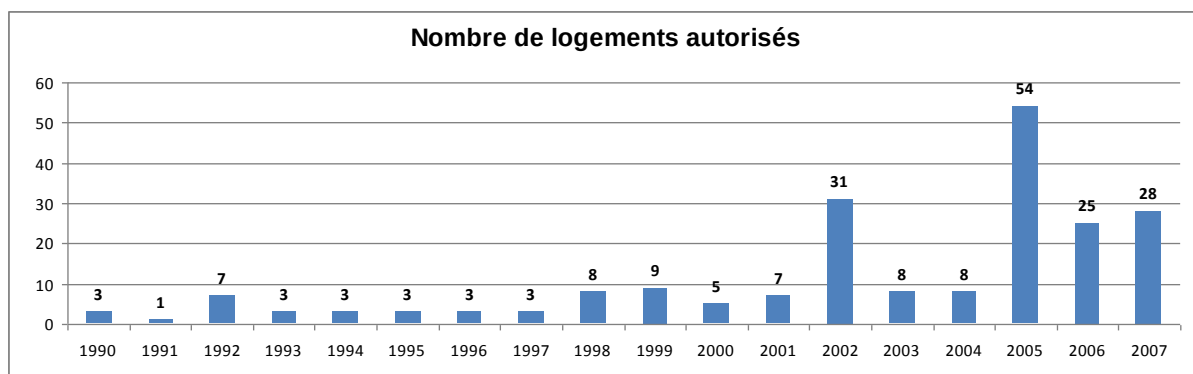
Les logements à prévoir seront donc de 113 pour l'hypothèse de croissance démographique basse, de 156 pour l'hypothèse de croissance démographique médiane, et de 225 pour l'hypothèse de croissance démographique haute.

En prenant en compte d'ici à 2023 à la fois les besoins en logement du fait du renouvellement de la population et les besoins en logement résultant de la croissance démographique, nous distinguons quatre hypothèses possibles de croissance du parc de logement sur la commune.

Dans une **première hypothèse**, la commune ne connaîtrait **pas de croissance démographique**, mais les besoins en termes de renouvellement de la population nécessiteraient la **création de 83 logements**. Ce scénario semble d'ores et déjà peu probable au regard du dynamisme de l'économie de la démographie récente et de la construction sur la commune et au sein de la CDC.

Dans les **trois autres hypothèses**, la commune de Sauveterre connaîtrait une croissance démographique raisonnable, prenant en compte les évolutions de ces vingt dernières années et le principe de développement maîtrisé de l'urbanisation. Pour chacune de ces hypothèses, les besoins en logement du fait de la baisse du nombre d'habitants par ménage s'ajoutent aux logements à créer du fait des hypothèses de croissance démographique.

Hypothèses		Surfaces nécessaires en m ² *		
		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche
		400 m ²	600 m ²	900 m ²
Croissance 0	83	41420	62130	93195
Croissance faible	113	56506	84759	127138
Croissance médiane	156	77841	116761	175141
Croissance forte	225	112611	168917	253376



Source DREAL Aquitaine (base de données SITADEL)

Au regard des évolutions démographiques, en particulier des plus récentes (seulement +0,05 % habitants entre 1990 et 2008, mais **+2,7 % entre 2006 et 2008**), de la croissance du parc de

logements **(+10,5 % de résidences principales entre 1999 et 2008)**, et du nombre de logements autorisés ces dernières années (nette augmentation de la construction depuis 2005, voire 2002), **l'hypothèse basse semble peu réaliste.**

Après mise à jours des données jusqu'en 2013, les hypothèses médiane et haute, plus probables, permettraient un développement maîtrisé du parc de logements sur la commune, mais la **mobilisation de, 6 à 25 Ha environ d'espaces libres, au sein des zones urbanisées actuelles ou de zones que la commune souhaiterait ouvrir à l'urbanisation** (en fonction de l'hypothèse et des formes urbaines retenues).

Ces superficies ne prennent toutefois pas en compte la **présence de logements vacants** sur le territoire. En effet, la commune de Sauveterre comptait **90 logements vacants** au regard de l'étude du PLH du SIPHEM, sur la commune en 2010. Certains de ces logements vacants seront réhabilités (interventions publiques de la mairie et opérations privées), afin de poursuivre l'objectif de répondre aux **besoins en logements locatifs** de la population tout en permettant la sauvegarde de ces bâtiments anciens, attenants à l'espace public. Cela participera de manière complémentaire à la requalification du centre ville.

L'objectif affiché dans le PLH de réhabiliter 22 logements vacants sur 6 ans a été atteint et dépassé au bout de 3 ans. Le PLU de 2013 affiche clairement que l'objectif du PLH de réhabiliter 22 logements vacants sur 6 ans est reconduit.

Enfin, compte tenu du statut de la commune et de l'ambition de la municipalité en matière de commerces, d'équipement, de réhabilitation de la bastide et de ses espaces publics, l'hypothèse haute (du moins une croissance qui tendrait vers cette hypothèse) serait probablement la plus adaptée au projet de territoire de la commune.

D. EQUIPEMENTS ET RESEAUX EXISTANTS

1- LES EQUIPEMENTS GENERAUX

a. Les équipements scolaires et périscolaires

Sauveterre de Guyenne compte :

- une école maternelle et primaire publiques : une école maternelle (3 rue du 8 mai 1945) et une école primaire (3 rue Saubotte) qui sont situées en centre-ville,
- une cantine scolaire pour des enfants des écoles maternelle et primaire,
- un centre de loisirs sans hébergement : la Commune assure un accueil encadré par du personnel qualifié de 7h à 8h50 et de 16h30 à 18h30 dans les locaux du CLSH. On y propose une aide aux devoirs mais aussi pour ceux qui le souhaitent des activités sportives ou culturelles,
- une trésorerie,
- une gendarmerie,
- un centre de secours et de défense incendie
- la poste,
- une maison de retraite,
- une maison de retraite privée,
- un syndicat d'initiatives.

Sauveterre possède

une crèche de la Communauté de Communes du Sauveterrois au centre multi accueil,
un relais assistances maternelles,
un pôle multimédia

Sauveterre dispose enfin d'**un collège** : le collège Robert Barrière, au lieu dit « Le Closet » au nord de la Bastide.

Le collège accueille **400 élèves** provenant de 23 communes environnantes : Cantois, Castelmoron d'Albret, Castelvieu, Caumont, Cleyrac, Coirac, Daubèze, Gornac, Landouerret, Martres, Mauriac, Mourens, Rimons, St Brice, St Félix, St Genis du Bois, St Hilaire du Bois, St Martin du Puy, St Martin de Lerm, St Pierre de Bat, St Sulpice de Pommiers, Sauveterre, Targon.

Ces élèves sont répartis en **18 divisions** :

- 13 divisions en enseignement général
- 4 divisions en Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (**SEGPA**) : capacité d'accueil 64 élèves
- 1 division Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire de 13 élèves (**ULIS**)

b. Les équipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs ont été regroupés autour de plusieurs pôles composés de :

- Une salle de sport de la communauté de communes à Bonard,
- Un terrain de football, des terrains de tennis, à Bonard, qui forme une vaste plaine des sports,
- Des équipements sportifs ouverts et intérieurs à bonard
- Un terrain de football à côté du collège,
- Une piscine privée le long de la RD670 en sortie sud e la bastide.

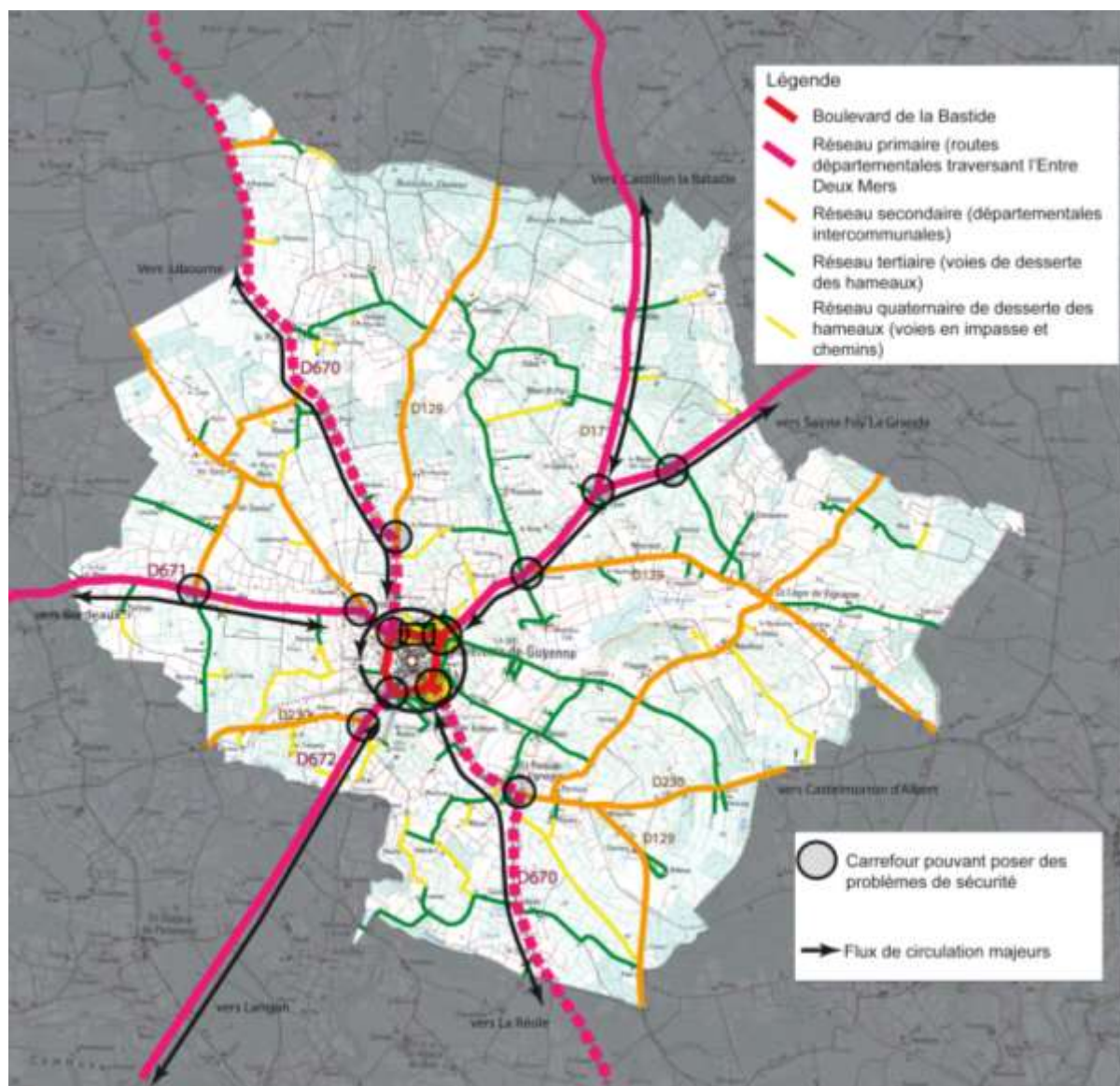
La commune dispose aussi d'une école de musique, d'une bibliothèque,

La particularité des équipements à Sauveterre de Guyenne vient surtout du fait de leur éparpillement urbain sur le territoire communal. Si dans le centre-ville la présence des équipements se place en droite ligne de la mixité fonctionnelle des pôles urbains, ce n'est pas toujours le cas ailleurs.

En effet, le centre-ville de Sauveterre, qui se voit à la fois accueillir des équipements à vocation d'enseignement, culturel, touristique, sportif et de transport, permet aux Sauveterrois qui y habitent de fonctionner dans une logique de proximité.
Néanmoins le collège et l'espace sportif attenant, ainsi que les équipements commerciaux, sont déconnectés de cette vie de proximité qui caractérise le centre, et appellent à l'usage systématique de la voiture.

2- LES TRANSPORTS

a. La structure viaire



9 départementales n'ayant pas le même statut traversent la commune. Les intersections entre ces différentes départementales et avec le réseau de voies communes posent des problèmes de sécurité. Cependant, elles s'inscrivent dans une hiérarchie des voies sur le territoire de Sauveterre qui a été décrite précédemment dans la présent rapport de présentation.

Le trafic quotidien des départementales qui traversent se compose :

- Une part importante de poids lourds dans le trafic journalier des départementales
- Un nombre important de véhicules légers quotidiennement sur les départementales (2008) :
RD670 : 3200 ≤ véhicules ≤ 3950

RD672 : 1120 ≤ véhicules ≤ 3750

RD671: 2200 véhicules

- Un nœud routier important de changement de direction



Comptage : source site internet du conseil général 33

La trame viaire principale repose en premier lieu sur trois axes principaux au sein de la commune. Le premier est la RD670, axe nord-sud, qui emprunte le chemin de Ronde de la bastide reliant Libourne au nord et La Réole au sud, axe majeur de transit départemental.

Le second, la RD672, qui relie Langon au sud-ouest à Sainte Foy la Grande au nord-est nord. Elle emprunte elle aussi le boulevard circulaire autour de la bastide.

Le troisième est la RD671, reliant le bourg au cœur de l'Entre Deux Mers, Créon et, au-delà, Bordeaux. Un axe qui est devenu au fil des années, l'axe majeur de desserte communale.

Le boulevard de ceinture peut être considéré comme un nœud de circulation à l'échelle départementale. Il pose aujourd'hui un problème de fluidité du trafic et de sécurisation du boulevard de ceinture de la bastide pour tous les modes de circulation. Celui-ci étant en sens unique, du fait du peu de largeur de façade à façade, certains problèmes d'encombrement se posent dans le tronçon nord entre les RD 670 et 672.

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accident, le Conseil Général a prescrit par sa délibération du 18 décembre 1991 **des marges de recul** de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

Routes départementales de **1^{ère} catégorie**, les RD 670, 671, 139^{E1} et 672 :

- Habitation : 35 mètres de l'axe
- Autres : 25 mètres de l'axe

Routes départementales de **2^{ème} catégorie**, les RD 17 et 230 :

- Habitation : 25 mètres de l'axe
- Autres : 20 mètres de l'axe

Routes départementales de **4^{ème} catégorie**, les RD 129, 139 et 670^{E11} :

- Habitation : 10 mètres de l'axe

- Autres : 8 mètres de l'axe

Les **RD 670 et 671** sont classées routes à grande circulation. En conséquence, elles sont soumises à l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...) »

Ce recul de 75 m peut être réduit par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

En tout état de cause, le Département ne souhaite pas que ce recul soit réduit à moins de 35 m de l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions en dehors des agglomérations.

La **RD 670** est intégrée à l'itinéraire n°15 « Axe Nord Sud de l'Entre Deux Mers » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental.

Les **RD 671 et 230**, entre la RD 670 et la limite communale avec Saint-Martin-du-Puy, sont intégrées à l'itinéraire n°12 « Entre Deux Mers » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental.

La **RD 672** est intégrée à l'itinéraire n°16 « Desserte Est de l'Entre deux Mers » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental.

La **RD 17** est intégrée à l'itinéraire n°17 « Est Gironde » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental

Les servitudes d'alignement qui existent en agglomération le long des Routes départementales ne correspondent plus à des projets du Conseil Général. La commune peut, si elle le désire, les remplacer par des emplacements réservés à son bénéfice. Dans le cas contraire, le Conseil Général n'en demande pas le maintien.

De plus, conformément aux opérations d'aménagement prévues sur le réseau routier départemental, le Conseil général demande d'inscrire au PLU les emplacements réservés suivants :

- La **RD 230** du carrefour avec la RD 670 à la limite communale de Saint-Martin du Puy pour un recalibrage à 6 m et reconquête des accotements : emprise totale de 18 mètres.

La **RD 670** depuis la limite de Frontenac jusqu'à l'intérieur de l'agglomération de Sauveterre de Guyenne, recalibrage et reconquête d'accotements sur une emprise totale de 18 mètres.

La **RD 671** de la limite communale de Saint Brice à l'entrée d'agglomération : recalibrage et reconquête d'accotements : emprise totale à inscrire 18 mètres.

De manière générale, il convient sur ces axes départementaux de limiter les sorties et accès des maisons individuelles, ainsi que leur développement linéaire le long de ces voies. Ces consignes paraissent pertinentes sur l'ensemble de la commune, car les divisions parcellaires se sont multipliées ces dernières années, et mettent en danger la sécurité de l'ensemble des usagers.

Toutefois, hors agglomération, le conseil général a établi les règles suivantes :

- **Les nouveaux accès** sur les routes départementales de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie **sont interdits**.

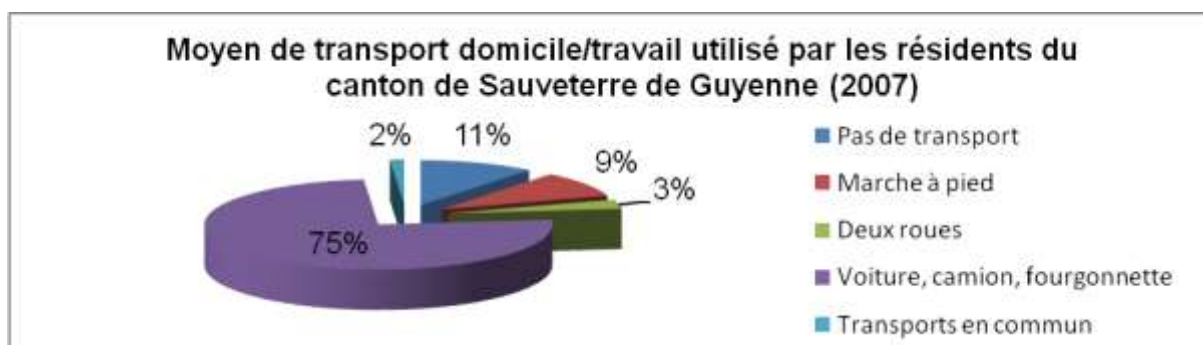
- **Les nouveaux accès** sur les routes départementales de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie **pourront être refusés** si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

De manière générale, il convient de ne pas étendre l'urbanisation hors agglomération le long des routes départementales.

b. Le réseau de transport en commun

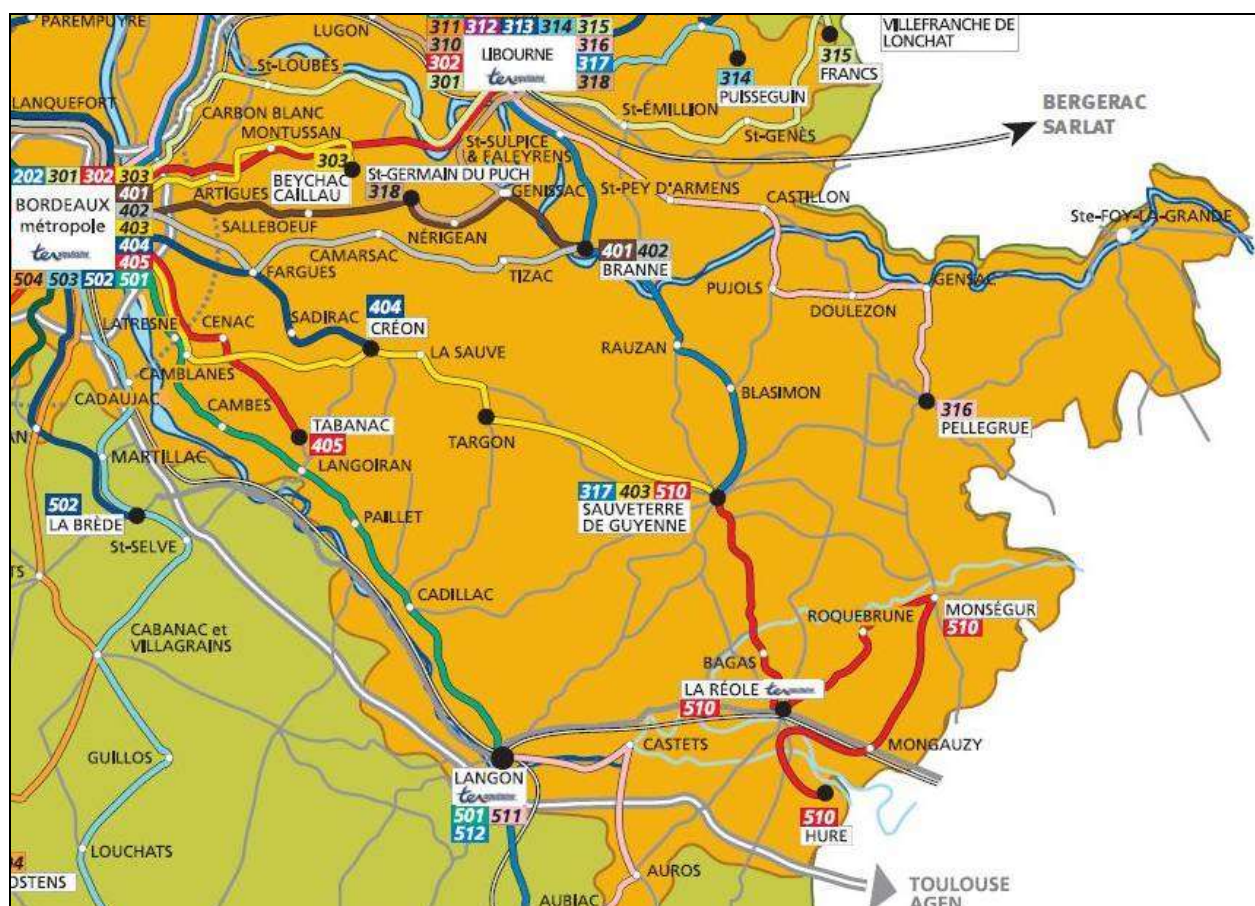
La voiture est le moyen privilégié pour aller travailler, et cela d'autant plus lorsque les sauveterrois travaillent dans une autre commune. En effet, **54% des actifs sauveterrois utilisaient une voiture pour aller travailler au sein de leur commune en 2007**. Ce chiffre est porté à 75% lorsqu'ils travaillaient à l'extérieur de la commune.



Cependant, il existe 3 lignes de transport en communs mis ne place par la conseil général qui desservent la bastide de Sauveterre de Guyenne :

- **Bordeaux-Sauveterre via Targon et Créon(403) : 1 aller-retour / connexion avec la ligne 404 et le tramway**
- **Libourne-Sauveterre (317) : 3 allers-retours par jour / connexion gare avec ligne TER**
- **La Réole-Sauveterre (510) : 9 allers-retours par jour / connexion gare avec ligne TER**

Malgré cette desserte, les fréquences et des horaires de passage des bus de transport en communs ne permettent pas un déplacement aisé au quotidien entre Sauveterre et la capitale régionale par exemple.



Réseau de bus TransGironde : source site internet du Conseil Général 33

c. Les cheminements alternatifs à l'automobile

La marche à pied à Sauveterre de Guyenne représentait en 2007, 20% des transports utilisés pour les trajets domicile-travail au sein de la commune ; elle ne représente plus que 9% des transports utilisés pour les trajets domicile-travail lorsqu'il s'agit de travailler dans une autre commune. Les deux roues quant à eux représentaient 3% des trajets domicile-travail ; ce chiffre est de 2% pour les habitants travaillant à Sauveterre.

La place des transports alternatifs est donc relativement faible à Sauveterre, sauf pour les gens habitants et travaillant à Sauveterre même du fait même de la taille et de la topographie de la commune, et l'automobile reste le moyen privilégié pour aller travailler.

Néanmoins, du fait de la montée sensible et inévitable des prix du pétrole, et de la demande des sauveterrois dans le cadre des réunions de concertation notamment, une sécurisation des voies pour les deux roues et les piétons semble s'affirmer comme un enjeu principal. En outre, la mise en place de cheminements doux sécurisés permettrait de satisfaire un objectif global d'amélioration des liaisons inter-quartiers et une valorisation de ces espaces publics pour l'instant strictement orientés vers un usage prédominant de l'automobile.

d. Le réseau ferroviaire reconverti

La commune de Sauveterre n'est plus desservie par la voie ferrée depuis de nombreuses années. Cependant, la voie ferrée a été reconvertie en piste cyclable par le conseil général : cyclable Roger Lapébie

Elle traverse l'Entre Deux Mers depuis Bordeaux jusqu'au pied de la bastide, qui est son terminus. Au-delà, le tracé de cette ancienne voie ferrée se perd dans le paysage urbain et agricole. Cependant, elle n'est pas une cicatrice dans la ville coupant des lieux emblématiques. À ce stade de l'étude, le

prolongement de la piste cyclable est à l'étude par le conseil général, au travers de la bastide, puis vers le lieu dit Bouey pour ensuite retrouver l'ancien tracé ferroviaire au-delà de Saint Romain de Vignague.

Des emplacements réservés ont été inscrits dans de prolonger la piste cyclable vers le Lot et Garonne.

e. Le réseau d'eau potable

« Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation » (Article L.1321 du Code de la Santé Publique).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour – Garonne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Cet outil de planification a été défini par loi n°92-3 du 3 janvier 1992. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Adour – Garonne en date du 6 août 1996.

Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau.

En application de l'article R. 1321654 Livre III, Titre II, Chapitre I du Code de la Santé Publique (sécurité sanitaire des eaux et des aliments) : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

Réglementations applicables aux distributions privées :

- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
- Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 et à l'arrêté du 26 Juillet susvisés.

Autres réglementations :

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- Loi sur l'Eau n°92-3 du 3 Janvier 1992 codifiée (Code de l'Environnement – Code Général des Collectivités Territoriales – Code de la Santé Publique).
- SDAGE Adour-Garonne, approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin en date du 6 Août 1996.
- Arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 approuvant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Nappes Profondes de Gironde ».
- Article 131 du Code Minier.

La commune de Sauveterre de Guyenne est alimentée en eau potable par 3 syndicats :

Le Syndicat de Saint Brice géré par la SAUR, alimente le secteur de Sauveterre,
Le Syndicat des Eaux de Rauzan, géré par la SOGEDO, alimente le secteur du Puch,
Le Syndicat des Eaux de Castelmoron d'Albret, géré par la Lyonnaise des Eaux, alimente le secteur de Saint Léger.

La ressource :

Les captages d'eau potable :

La commune n'a pas de ressource en eau potable sur son territoire.

Les réserves :

La commune possède 2 réservoirs surélevés :

Le réservoir au bourg d'une capacité de 250 m³,

Le réservoir à « Guilloderie » d'une capacité de 150m³.

Le réseau couvre la totalité de la commune. Il n'y a pas d'habitation qui ne soit pas desservie (Cf. plans du réseau dans les annexes (6.0) du PLU).

Il est constitué par un ensemble de canalisation dont les diamètres varient entre 300mm pour les principales et 40mm pour la desserte de quelques habitations en bout de réseau.

La problématique d'adduction en eau potable du territoire communale est une question sensible sur certaines parties de la commune notamment aux extrémités du réseau. De ce fait, les pressions ne sont pas toujours très élevées, ce qui peut ponctuellement occasionner des problèmes. Des renforcements seront donc à prévoir et à anticiper pour l'ouverture éventuelle de certains secteurs à l'urbanisation.

f. La gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

L'assainissement des eaux usées est géré par la **Mairie**.

Il est rappelé à l'autorité compétente que les rejets d'effluents de constructions neuves, même traités, sont interdits dans tout exutoire ne présentant pas un écoulement pérenne et notamment les fossés situés le long des voies routières.

Par ailleurs, il appartient à l'autorité municipale de prévenir par des précautions convenables et de faire cesser les pollutions de toute nature au titre de l'article **L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales**.

Dans les zones à risque pouvant affecter les espaces naturels et urbains, en particulier les zones inondables, les rejets directs ou indirects d'eau usée, seront interdits dans les cours d'eau.

Il est rappelé que :

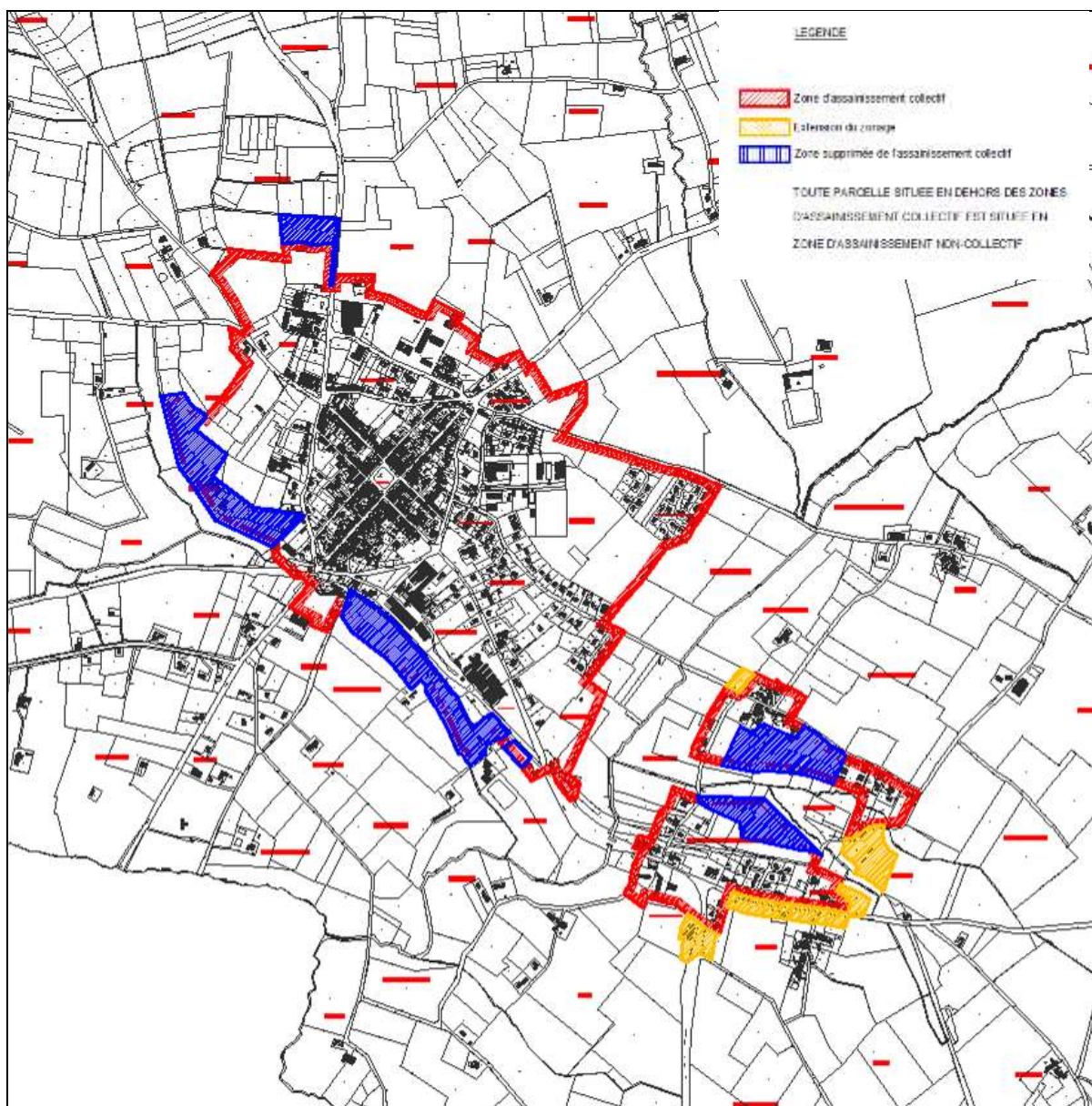
Les communes, ou leurs établissements publics de coopération, ont obligation de délimiter, après enquête publique (article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales) :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer « la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées ». Ces dépenses sont obligatoires pour les communes (article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- Les zones d'assainissement non collectif où, afin de protéger la salubrité publique, elles sont tenues d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels ou fosses septiques (dépenses obligatoires). Elles peuvent également, si elles le décident, de prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes. Ces zones peuvent comprendre les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement, soit parce que son coût serait excessif (article R.2224-7 du Code Général des Collectivités Territoriales).

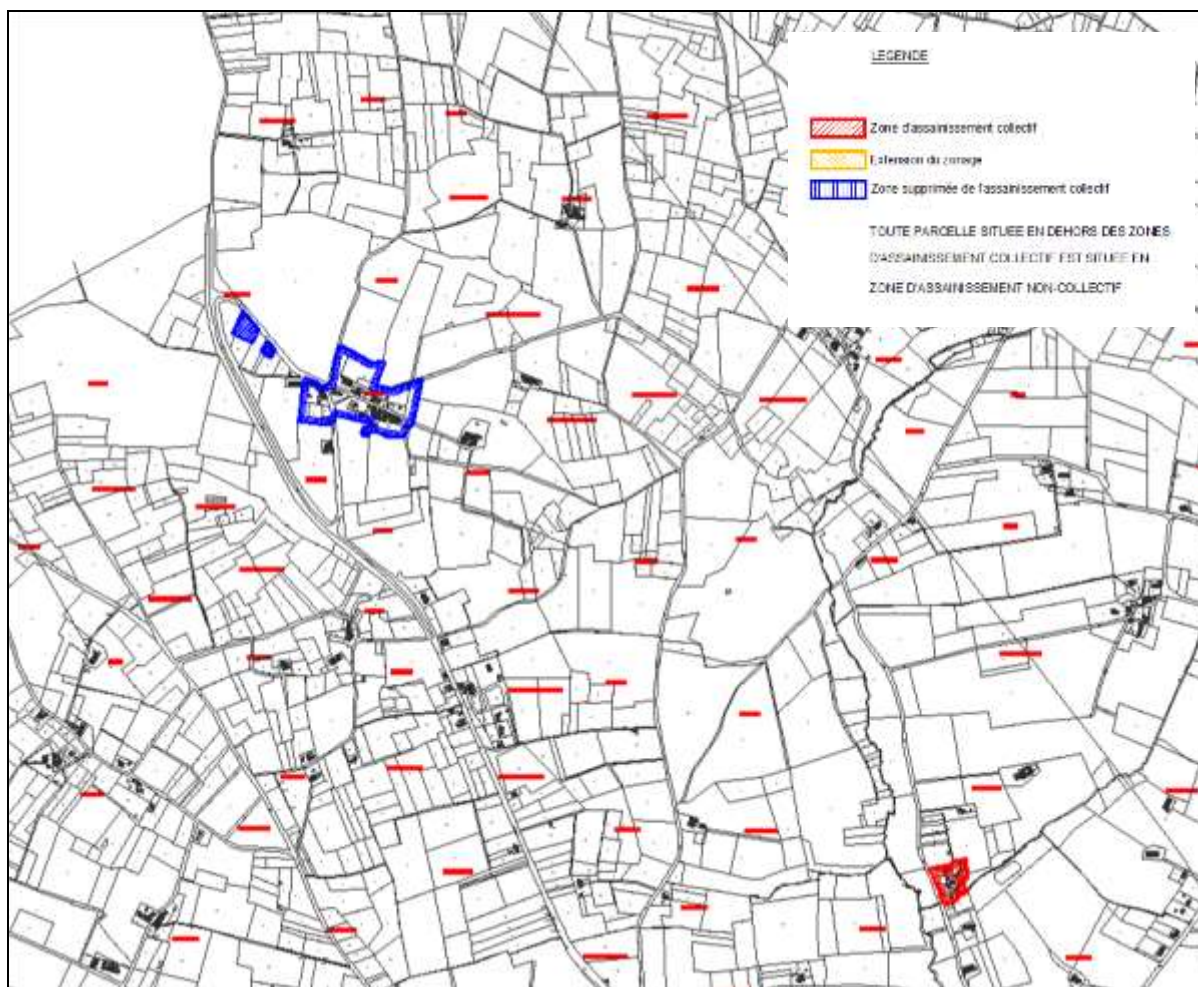
La commune de **Sauveterre de Guyenne** a réalisé la révision de son schéma directeur d'assainissement. Il sera soumis à l'enquête publique en même temps que le Plan Local de l'Urbanisme. Les conclusions de cette étude devront être prises en compte dans la délimitation du zonage et dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme

Actuellement, le réseau d'assainissement collectif dessert la bastide, et ses extensions urbaines, le secteur de Bonard, saint Romain de Vignague et Bouey. (Cf. schéma joint en annexes)

Le schéma directeur est en cours de révision (cf. plan dans les annexes du PLU).



Extrait du plan du schéma directeur en cours de révision



Extrait du plan du schéma directeur en cours de révision

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit, dans son onzième alinéa que le Plan Local d'Urbanisme peut « Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ».

Ainsi, pour une meilleure compréhension du projet communal, notamment en ce qui concerne la justification de l'ouverture à l'urbanisation, **seront reportées** sous forme de cartes schématiques dans le rapport de présentation :

- * Les zones d'assainissement collectif ;
- * Les zones d'assainissement non collectif en précisant les caractéristiques principales des sols et leur faculté à recevoir un assainissement individuel ; Les conditions de mise en place de l'assainissement non collectif seront précisées dans les pièces annexes du PLU ;
- * Les zones où des mesures qui seront précisées dans les pièces annexes du PLU doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- * Les zones où des mesures particulières de traitement des eaux pluviales seront précisées lorsque les pollutions qu'elles apportent peuvent nuire au milieu environnant.
- * Les sites retenus pour l'épandage des boues de la station d'épuration.

Ces éléments seront appréciés au regard du Schéma Directeur d'Assainissement qui sera utilement joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que :

« *L'acte, qui procède à la mise en œuvre de ces dispositions (contenues dans le Schéma Directeur d'Assainissement), qui a un caractère réglementaire, est, au nombre des règles dont les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, doivent s'assurer du respect* » (Conseil d'Etat n° 281877 du 26 octobre 2005). Un permis ne saurait donc être délivré si l'assainissement collectif prévu au Schéma Directeur n'existe pas.

Par ailleurs, la lecture combinée des articles L.111-4 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme suppose qu'une autorisation de construire avec un assainissement individuel ne devrait être délivrée à un pétitionnaire en zone U qu'en l'attente de réalisation des équipements publics dont l'échéancier doit être précisé. Hormis ce cas, un système d'assainissement individuel ne devrait pas être autorisé en zone urbaine.

Assainissement non collectif

Dans l'hypothèse où les conclusions du schéma directeur d'assainissement préconiseraient pour certains secteurs la filière filtre à sable drainé, il devra être tenu compte de l'avis de la M.I.S.E. (Mission Inter Services de l'Eau) en date du 7 mai 1999, avant toute délimitation des zones constructibles.

Cette filière ne devra en effet être retenue pour les constructions nouvelles, qu'à titre tout à fait exceptionnel et uniquement si l'exutoire est pérenne.

Il est rappelé que l'article 4 du Règlement du Plan Local d'Urbanisme doit préciser « les conditions de réalisation d'un assainissement individuel » (article R.123-9-4ème du Code de l'Urbanisme).

Une réflexion globale a été engagée en 2001 sur le choix des filières d'assainissement non collectif à mettre en œuvre sur l'ensemble des zones du territoire non assainies collectivement. Cette démarche a pour but de se conformer aux obligations de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et plus particulièrement de son article 35 transcrit dans le Code Général des Collectivités Territoriales (article L.2224-10) à savoir :

- ❑ Les communes ou groupement délimitent après enquête publique les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestique et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- ❑ Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, de leur entretien.

En effet, si l'extension des réseaux d'eaux usées se justifie dans les secteurs où la densité de constructions est forte ou dans des zones où l'urbanisation doit se développer, il en est tout autrement dès que le tissu urbain est plus diffus ou que les constructions sont espacées et dispersées. Notamment, l'extension à toutes les habitations du réseau collectif est inimaginable pour des raisons matérielles, géographiques et bien évidemment financières (le kilomètre de réseau collectif coûte environ 700 000 euros en investissement).

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a ainsi été établie par superposition des contraintes (sol, eau, pente, roche) identifiées sur la commune. La synthèse des différentes contraintes permet d'évaluer l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Les terrains de la commune se caractérisent en grande partie par la présence de matériaux argileux et argilo-calcaire peu perméables conférant des aptitudes de sol en grande partie mauvaises à l'assainissement individuel par techniques incluant une dispersion in-situ.

La typologie de l'habitat témoigne de contraintes majeures, pour la réhabilitation de l'assainissement individuel, faibles et très localisées, essentiellement sur le village de Roussillon, Bouey et dans une moindre mesure de Saint Romain de Vignague.

La sensibilité du milieu est liée aux eaux superficielles et à la fragilité des exutoires de surface (les ruisseaux du Breuil, de la Fontasse, de la Trinquine de Carpin et de la Vignague) qui présentent des débits d'étiage très faibles. Notons cependant que le rejet des effluents ne s'effectue pas directement dans les ruisseaux. Ils transitent dans des fossés enherbés qui assurent actuellement une épuration non négligeable. Des bouffées de pollution sont cependant à craindre à chaque pluie, par lessivage naturel des fossés et remise en circulation des matières sédimentées. Concernant les eaux

souterraines, la commune ne fait l'objet d'aucun périmètre de captage et n'est soumise à aucun plan de préventions aux risques naturels.

Tout projet de densification doit prendre en compte le risque de pollution de l'aquifère superficiel. Ainsi, si une ou plusieurs contraintes sont mises en évidence, il pourra être demandé la réalisation d'une étude de sol et de dimensionnement du système à l'occasion de la création ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

La commune de Sauveterre de Guyenne dispose de nombreux hameaux. Compte tenu des possibilités financières de cette dernière, il n'est pas envisageable de collecter l'ensemble des eaux usées issues de ces hameaux. C'est la raison pour laquelle la grande majorité des hameaux de la commune sera assainie de façon individuelle à la parcelle.

Les SPANC ont été créés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui demandait la mise en place effective de ces services pour le 31 décembre 2005. La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques a confirmé que le contrôle de l'assainissement non collectif (ANC) constitue une compétence obligatoire des communes. Ce contrôle doit avoir été réalisé pour l'ensemble des installations d'ANC au plus tard le 31 décembre 2012. Pour ce faire, la loi prévoit la possibilité pour les agents des SPANC d'accéder aux ouvrages à contrôler et pour le SPANC de percevoir une redevance permettant de couvrir les charges du service, qui sont très inférieures à celles d'un service d'assainissement collectif.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, un formulaire de « Demande d'installation d'un dispositif non collectif » doit accompagner chaque demande de permis de construire. La demande de permis de construire ne sera adressée à la DDTM par la Mairie qu'après un avis favorable du SPANC. Une charte de qualité de l'assainissement non collectif a été mise en place fin 2006 par le Conseil Général et les différents SPANC de la Gironde.

D'après l'étude du schéma directeur d'assainissement menée en 2001, les secteurs de Roussilon, Bouey et Saint Romain de Vignague présentent des contraintes significatives en terme de perméabilité des sols.

En fonction de l'analyse des critères pris en compte dans l'étude du schéma d'assainissement, le choix en matière de zonage des techniques d'assainissement sur la commune de Sauveterre de Guyenne est le suivant (tableau ci-dessous). Quatre catégories d'aptitude de sol ont été définies sur la commune en fonction des sols rencontrés (cf. carte d'aptitude des sols en annexe du PLU).

Catégorie (couleur)	Caractéristiques sol	Dispositif préconisé
1 (vert) – Aptitude globalement satisfaisante	Sol profonds autorisant l'infiltration	Tranchées d'épandage
2 (jaune) – Aptitude médiocre	Sol peu profonds autorisant l'infiltration	Filtre à sable non drainé à faible profondeur
3 (orange) – Aptitude mauvaise	Sol hydromorphe peu perméable	Filtre à sable drainé
4 (rouge) – Aptitude nulle	Sol alluviaux hydromorphes des fonds de vallée et remontées de nappe. Zones inondables	Tertre d'infiltration

Les différentes catégories d'aptitude de sol sur la commune de Sauveterre de Guyenne (schéma d'assainissement, 2001)

Assainissement collectif

La commune de Sauveterre dispose d'un réseau public d'assainissement desservi par une station d'épuration communale d'une capacité de 3200 EqH (Equivalent/habitants).

La station d'épuration fonctionne actuellement à environ 50% de sa charge organique. Il reste donc une marge de manœuvre confortable de 1600 EqH. La station d'épuration peut donc supporter le raccordement de nouvelles zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLU. En 2009, des travaux ont eu lieu, mettant en place l'autosurveillance, installant un drain inox dans le silo de stockage des boues et réalisant un poste de relevage.

Le réseau d'assainissement collectif est majoritairement de type unitaire : il récupère les eaux usées et les eaux pluviales pour le récupérer et les traiter dans la station d'épuration de la commune.

Seuls quelques lotissements périphériques bénéficient d'un réseau de type séparatif. En outre, de par le caractère majoritairement unitaire du réseau d'assainissement de la commune et l'augmentation de la charge hydraulique lors d'épisodes pluvieux, la municipalité souhaite installer un bassin d'orage pour réguler les pointes de débits du réseau responsable de dysfonctionnements du système d'épuration. Le rejet s'effectue dans le ruisseau des Tanneries.

Afin de résoudre ce problème, des travaux sont prévus afin de transformer le réseau unitaire de la bastide et réseau séparatif.

Cependant, dans l'attente de transformation complète du réseau d'assainissement collectif unitaire en séparatif, une solution réside en la réalisation d'un bassin d'orage à proximité de la station d'épuration qui viendrait récupérer et stocker l'afflux supplémentaire des eaux à traiter. Ce stockage permettrait de traiter le surplus. En attente, les conclusions des études techniques de dimensionnement de l'ouvrage, il est nécessaire de mettre en place un emplacement réservé pour créer ce bassin d'orage à proximité de station d'épuration et dans un point bas.

Concernant le secteur de Roussillon prévu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement, un problème d'assainissement individuel se pose car il y a peu de terrains autour des constructions pour le réaliser. La nécessité d'un emplacement réservé dans la vallée de la Fontasse se fait sentir pour créer une station d'épuration « naturelle » par roseaux.

Concernant le secteur du Puch, prévu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement avant la révision, ce secteur passe en assainissement individuel. Toutefois, en accord avec l'ESAT (Etablissement et Service d'Aide au Travail) du Puch qui crée une station d'épuration, un raccordement des constructions du village du Puch pourront être raccordé à cette station par conventionnement.

Le programme d'assainissement devra justifier de la conformité du réseau avec les choix d'urbanisation de la commune.

Il conviendra, en application de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement, de concevoir et d'implanter les stations d'épuration de manière à préserver les habitations et les établissements recevant du public des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

La Directive Européenne du 21 mai 1991, relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux résiduaires urbaines, a fixé :

- des obligations de traitement approprié pour toutes les eaux résiduaires urbaines qui pénètrent dans un système de collecte (article 7 de la directive n°91-271),
- des échéances pour l'assainissement des eaux usées d'agglomération de plus de 2000 équivalents habitants (EH.) En l'absence de mise en conformité des dispositifs de collecte, de traitement et de rejet aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation.

Dans ces conditions, toute nouvelle proposition d'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles (A et N) ou à urbaniser (AU) devra être accompagnée, le cas échéant, par la programmation de travaux et actions nécessaires à la mise en conformité ou la réalisation des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ces nouvelles zones.

Le réseau de collecte exploité en régie par la commune est de type mixte (unitaire et séparatif). 664 abonnés sont desservis et il y a 3 postes de relevage vers la station. La station d'épuration de Sauveterre de Guyenne est située au sud du centre bourg sur les parcelles cadastrales section AX

n°285 et 286. Elle est exploitée par la commune en régie. Il s'agit d'un traitement biologique (avec NtK : Azote Kjeldhal), boues activées à faible charge. Un bassin de stockage et de régulation est mis en place afin de réduire les impacts liés aux surverses lors des épisodes orageux.

Les boues produites sont valorisées par épandage. Un plan d'épandage est réglementé par récépissé de déclaration n°36 du 07/06/2005. La filière boues comprend un silo de stockage de boues, doté d'un agitateur et de huit lits de séchage couverts de 70 m³ chacun. Les boues sont épaissies avec un polymère dans un silo drainé pour être déshydratées sur les lits de séchage. Il faut 1 mois de séchage en temps normal (de l'ordre de 30 m³ par semaine) et plutôt 2 mois en hiver.

Les capacités techniques de la station sont les suivantes :

Paramètres		Valeurs
Equivalents habitants (EH)		3 200
Débit		450 m ³ /j
Pollution eau brute	DBO ₅ (Flux journalier kg/j)	180
	DCO (Flux journalier kg/j)	360
	MES (Flux journalier kg/j)	210
	NTK (Flux journalier kg/j)	45
	Pt (Flux journalier kg/j)	9

Capacité technique de la station d'épuration

Les effluents traités sont rejetés dans le ruisseau des Tanneries, ruisseau qui s'écoule du Nord-ouest au Sud-est de la station jusqu'à la Vignague (affluent rive droite). Le rejet s'effectue à environ 750 m en amont de la confluence. Sauveterre de Guyenne se trouve dans le bassin versant de la Vignague (masse d'eau n° 634). Cette masse d'eau est considérée comme une masse d'eau non fortement modifiée. Sa qualité chimique est considérée comme bonne, sa qualité écologique comme moyenne. Elle doit atteindre le bon état écologique en 2015.

Les rejets des eaux traitées dans le milieu récepteur doivent répondre aux conditions ci-après (arrêté préfectoral du 5 février 2008 d'autorisation pour l'exploitation du système d'assainissement de la commune de Sauveterre de Guyenne).

Paramètres	Concentration maximale (mg/l)	Rendement (%)
DBO ₅	25	70
DCO	90	75
MES	30	50
NTK	15	70
NGL	20	70
Pt	4 (du 1 ^{er} /11 au 30/04) et 2 (du 1 ^{er} /05 au 30/09)	80

Caractéristiques du rejet des eaux traitées

Concernant le système de collecte, les volumes d'eaux claires drainées lors des épisodes pluvieux provoquent divers dysfonctionnements préjudiciables au fonctionnement des ouvrages d'épuration. Une étude diagnostique du réseau de collecte est en cours. Les à-coups hydrauliques observés lors des épisodes pluvieux génèrent des fuites de boues au niveau du clarificateur.

Les bilans d'autosurveillance en 2011 témoignent d'un fonctionnement satisfaisant des ouvrages d'épuration excepté pour le paramètre phosphore total. Lors d'un contrôle en 2011 par la Police de l'Eau, il a été demandé à la mairie de transmettre certaines pièces pour se mettre en conformité notamment les échéanciers de réalisation du bassin de stockage, de la suppression des 3 déversoirs d'orage, de la mise en place de l'autosurveillance et de la télésurveillance.

Assainissement des eaux pluviales

La problématique des eaux de pluie représente un enjeu majeur pour les collectivités puisque le développement des zones urbaines est subordonné aux possibilités de gestion de ces eaux (rejet, infiltration, rétention, traitement) et que la responsabilité des collectivités est directement engagée en cas d'inondation ou de pollution avérée des milieux naturels. L'article 48 de la loi LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques) précise que « la collecte, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales constituent un service public administratif relevant des communes ». En ce sens, une compétence « Eaux pluviales » est définie et il est de plus donné la possibilité aux communes d'instituer une taxe pour le financement de ce service. La loi permet également à la collectivité de mettre en place une réglementation locale spécifique pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle (décret n°2011-815 du 6 juillet 2011). Les recommandations, voire les obligations, consistant notamment à limiter le rejet d'eaux pluviales peuvent adosser au schéma d'assainissement et au document d'urbanisme de la commune. Cette compétence est une responsabilité pour la commune car lorsque l'insuffisance, la mauvaise conception ou le défaut d'entretien d'un ouvrage peuvent être mis en cause en cas de dégâts liés à une pluie, la jurisprudence en rend systématiquement responsable le maître d'ouvrage. L'attention et donc attirée sur la nécessité d'entretenir tout ouvrage de régulation des eaux pluviales.

Il existe trois déversoirs d'orage sur la commune proches du centre-ville (figure ci-dessous).



Les déversoirs d'orage sur la commune de Sauveterre de Guyenne en vert

Il n'existe pas de syndicat de bassin versant de la Vignague. Cependant, la commune doit rejoindre le syndicat de bassin versant de l'Engranne et de la Gamage.

Les zones humides et remblais dans le lit majeur des cours d'eau :

Le Code de l'Environnement régit l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation des zones humides ou de marais d'une surface supérieure à 1 000 m² et dans le lit majeur d'un cours d'eau les installations, les ouvrages, les remblais qui soustraient des surfaces égales ou supérieures à 400 m².

La collectivité devra réaliser une étude approfondie sur les zones AU en cas de présence ou de présomption d'une zone humide sur la zone.

Des effets cumulatifs de surfaces inférieures à celles signalées ci-dessus peuvent avoir des répercussions très négatives vis à vis de l'environnement. Pour corriger bénéfiquement ces conséquences néfastes et préserver notamment les zones humides remarquables et les zones d'extension des crues, il conviendrait d'interdire tous remblais même inférieurs à 400 m².

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, une prescription portant sur les limites de débit de rejet se voit incluse dès l'amont du processus de réflexion, ceci dans la perspective de transformer cette contrainte initiale en atout, en facteur de valorisation écologique, économique et paysagère. Le schéma d'aménagement est conçu dans la perspective de respecter au mieux le cheminement naturel de l'eau pluviale afin de maintenir les lignes principales d'écoulement des eaux. Il en résulte la création d'espaces privilégiés pour l'accueil de dispositifs de rétention répondant aux critères de développement durable et de haute qualité environnementale. Les disponibilités foncières, la réflexion paysagère, la maîtrise de la topographie offrent aujourd'hui l'opportunité de concevoir des ouvrages à ciel ouvert, paysagers, permettant une collecte gravitaire des eaux pluviales, un stockage fiable et pérenne, une dépollution raisonnée.

La maîtrise des eaux pluviales participe à faire d'un aménagement, d'un projet dit de haute qualité environnementale, cette approche de la gestion des eaux constituant l'une des 14 cibles fondant cette démarche. Elle consiste à limiter les débits de rejet afin de réduire le risques d'inondation à l'aval et de lutter contre les effets de choc de pollution produits par l'apport soudain dans le milieu naturel d'effluents chargés. Ceci, grâce à l'emploi de techniques répondant aux critères suivants :

- ❑ Le respect du fonctionnement naturel de l'eau pluviale qui se traduit par la non imperméabilisation des sols ou imperméabilisation minimale, le respect de la circulation gravitaire naturelle des eaux pluviales ainsi que la mise en œuvre de zones d'expansion ;
- ❑ La valorisation des eaux pluviales par la valorisation paysagère, l'utilisation de la ressource pour l'arrosage des espaces végétalisés ;
- ❑ La garantie d'un entretien minimal.

La commune ne détient pas de schéma d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales. Des fossés sont présents sur la commune permettant de collecter et d'évacuer les eaux de pluie, de ruissellement afin de les conduire vers un exutoire tel qu'un ruisseau ou une rivière.

La limite des bassins versants et sous-bassins versants composant la commune sont des entités indépendantes de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales des espaces publics devra être différente de celle des espaces privés qui devront apporter leurs propres solutions avant rejet dans les réseaux ou dans le milieu naturel après écrêtement en débit limité à 3l/ha/s.

Il existe un très fort enjeu concernant la gestion des eaux pluviales dans la commune au regard de leur quantité et de leur qualité (traitement des hydrocarbures des voiries et des parkings si nécessaire). Les enjeux sont également forts en ce qui concerne les ruisseaux de la Vignague, de la Fontasse et du Gourmeron répertoriés en « Masse d'eaux de rivière ». De plus, des solutions alternatives au « tout réseau » devront être la règle générale pour tous les projets d'aménagement afin de ne pas créer de désordres.

Malgré le caractère argileux de certains sols, aucune zone de stagnation des eaux pluviales préjudiciable sur les habitations n'a été identifiée.

Conformément à son schéma directeur d'assainissement en cours de révision, la commune de Sauveterre de Guyenne est en phase avancée de modernisation et d'extension de son assainissement collectif à l'échelle du Bourg. L'objectif visé à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de prendre en compte ce projet et de le rendre possible au niveau du zonage et du règlement.

L'assainissement : Atouts/Opportunités, Contraintes/Menaces

Atouts/Opportunités	Contraintes/Menaces
La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour répondre à la réglementation actuelle en termes de performances épuratoires et de valeurs limites de rejet dans le milieu naturel pour les dix années à venir	- Les débits de pointe par temps de pluie peuvent générer des débordements à la parcelle, dans le milieu naturel et au niveau de la station d'épuration et dégrader la qualité des cours d'eau ou des fossés se jetant dans les cours d'eau - Le PLU devra prévoir des surfaces de

• Le zonage d'assainissement permet d'avoir une vision claire sur les secteurs où le tout à l'égout est opportun tant d'un point de vue économique qu'environnemental, des secteurs où l'assainissement non collectif peut perdurer. • La gestion des eaux pluviales favorisera des filières alternatives d'infiltration et de rétention pour lesquelles les travaux à réaliser seront d'un coût d'investissement et d'entretien inférieur au « tout réseau » • Réalisation d'une station d'épuration avec des plantes phytoremédiantes à Roussillon • Convention de rejet dans la station de l'ESAT pour certaines habitations proches	parcelles suffisantes afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif (900 m² minimum) • Le zonage d'assainissement passe par une information et une sensibilisation forte de l'ensemble des acteurs (population, élus, services) pour adhérer à cette démarche et pour développer le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), garant du contrôle de la conception et de l'exécution des installations individuelles réalisées ainsi que du diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations • La gestion et le traitement des boues de la station d'épuration constituent un véritable enjeu économique et environnemental. Plusieurs éléments imposent une réflexion sur le devenir des boues : respect des objectifs du Plan d'Elimination des Déchets : valorisation énergétique et organique des boues à privilégier • Importance des sites industriels

g. La servitude relative à les canalisations de transport de gaz naturel haute pression

La commune de Sauveterre est traversée par trois canalisations de transport de gaz naturel à haute pression. Elle est donc concernée par des zones d'effets :

- branchement DN 080 GDF Sauveterre, de catégorie B, avec zone de danger significatif de 15m de part et d'autre de canalisation ;
- canalisation DN 600 Auros – Mouliets et Villemartin, de catégorie A&B, avec zone de danger significatif de 305m de part et d'autre de canalisation ;
- canalisation DN 900 Captieux – Mouliets et Villemartin, de catégorie B, avec zone de danger significatif de 570m de part et d'autre de canalisation.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, dus à la rupture totale d'une canalisation suivie d'inflammation, ne pourront être implantés aucun établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^e à la 3^e catégorie (soit un effectif supérieur à 300 personnes), ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base.

Dans la zone de dangers significatifs ne pourra être implanté aucun ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes. Il est également demandé de tenir compte des seuils d'urbanisation suivants :

- densité d'occupation inférieure à 8 personne/ha, occupation totale inférieure à 30 personnes et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A ;
- densité d'occupation inférieure à 80 personne/ha et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Diamètre nominal de la canalisation (DN) En mm	Pression maximale de service En Bar	Zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) En mètres	Zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) En mètres	Zone de dangers significatifs (IRE) En mètres
80	67.7	5	10	15
600	67.7	180	245	305
900	85	360	470	570

Définition des zones : tableau de synthèse

Le service GRTgaz Région Centre Atlantique – service DR/DICT – 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion – 16021 Angoulême cedex, devra être consulté dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des Premiers Effets Létaux (PEL), ou si le projet est à moins de 100 mètres de la canalisation si la zone PEL est inférieure à 100 mètres, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire.

h. Le réseau de défense incendie

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Ces textes précisent entre autres que les pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, 120 m³ d'eau utilisable en deux heures quelle que soit la nature des points d'eau ; ce débit constitue un minimum.

Ces besoins peuvent être satisfaits indifféremment, à partir d'un réseau de distribution, par des points d'eau naturels, par des réserves artificielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des réserves d'eau aménagées.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.213 et NF.S.62.220.

En ce qui concerne le réseau de distribution, les prises d'eau doivent se trouver en principe à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres. Cet espacement entre prises d'eau équivaut à une distance entre la construction et la prise d'eau comprise entre 100 et 150 mètres ; par dérogation, il est admis que cette distance peut être portée à 200 mètres.

Le Maire a la possibilité d'adapter la défense incendie en fonction de son coût et de la réalité des enjeux ; à ce titre, s'il apprécie un risque comme étant particulièrement faible, il relève de sa responsabilité d'accepter un point d'eau naturel se trouvant à 400 mètres.

Les points d'eau naturels peuvent être des cours d'eau, mares, étangs, puits, pièces d'eau, etc. ...

Les points d'eau naturels et les réserves artificielles doivent être équipés et aménagés de façon à être accessibles par les engins.

Il est à noter que les réseaux d'eau potable ne peuvent être dimensionnés pour les seuls besoins de la défense incendie.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les zones artisanales et industrielles, l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sera requis.

En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa

responsabilité au titre des articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par ailleurs, par lettre circulaire du 10 mai 2004, le Préfet de la Gironde précise, dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme, la prise en compte du risque incendie selon la nature du risque.

Cette circulaire distingue :

- Le risque courant ;
- Le risque bâtementaire faible ;
- Le risque aggravé pour lequel la consultation du S.D.I.S. est recommandée ;
- Les risques particuliers pour lesquels la consultation du S.D.I.S. est obligatoire.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les communes de la Gironde.

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante.

● Les secteurs ci-après ne sont pas défendus pour un risque courant car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres) :

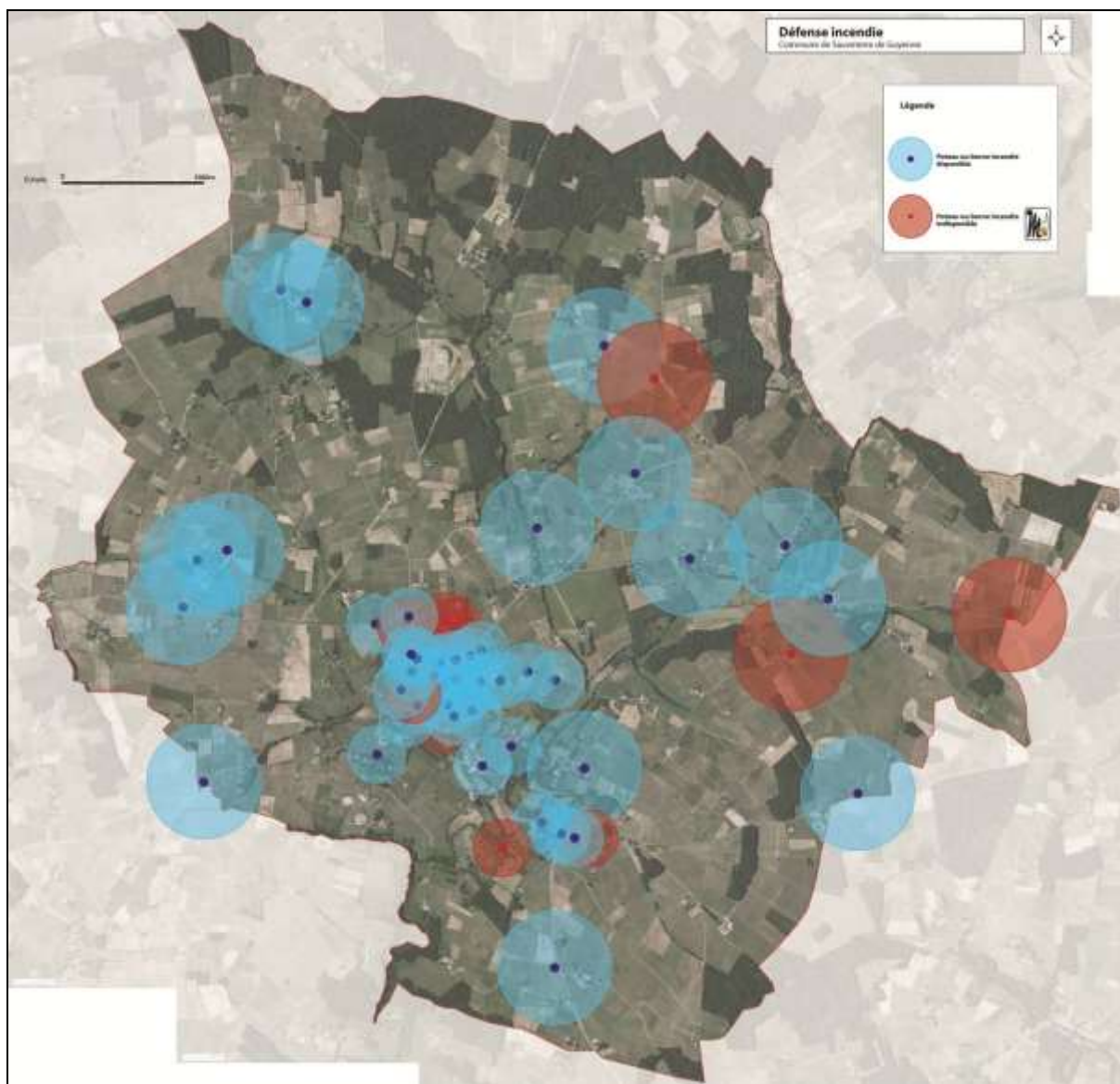
- Foncrose
- Roussillon
- Cluchard
- Les Gays
- Melon (il existe un point d'eau naturel, une aire d'aspiration pourrait être étudiée en concertation avec le chef de centre).

● Les secteurs ci-après sont mal défendus pour un risque courant car les points d'eau présentent un débit insuffisant :

- rue du Petit Bordeaux
- Résidence Pringis
- rue du Stade

● Les secteurs ci-après sont défendus par des poteaux incendie de 65mm considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires :

- Mizan
- les Agneras
- Naudicot
- Galletteau



Etat de la défense incendie sur Sauveterre de Guyenne

Pour pallier ces carences en eau, il a été déterminé en accord avec le chef du centre de secours de Sauveterre de Guyenne, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées, ...), à savoir concernant les défaillances actuelles :

- Les poteaux de Naudicot et Galleateau pourraient retrouver leur capacité en les remplaçant par une connexion initiale en diamètre 100. Le devis et travaux seraient engagés sur l'année 2012.
- Le village de Pouleau, la protection pourrait être assurée soit par une bache souple (mise en place d'un emplacement réservé) ou une remise au gabarit de la canalisation à l'occasion des travaux de la ZAE en projet (La Fon de Médouc).
- Le village de Foncroze, situé en bout de réseau, il est nécessaire de prévoir une bache incendie (mise en place d'un emplacement réservé dans le document d'urbanisme)
- Au lieu-dit Mont Saint Fort, il est nécessaire d'améliorer le remplissage de la réserve naturelle existante,
- Au Relais du Chêne / Nardon pour lequel il n'y a aucune défense incendie car situé en bout de réseau, il est nécessaire de prévoir une bache souple (mise en place d'un emplacement réservé dans le document d'urbanisme).

Les discussions entre la mairie et le SDIS ont fait permis des accords sur les points suivants :

- L'opportunité de faire évoluer les poteaux en diamètre 70 vers du 100, la réponse est souvent au cas par cas,
- La capacité du réseau, localement, ne permet pas toujours d'avoir le débit suffisant (rappel 60m3/heure ou 120m3 de stockage). Il est donc important de prévoir réparations ou remplacement du matériel avec la société fermière en connaissance des possibilités du réseau exploité : des travaux de réparation des poteaux défectueux ont été commandés aux sociétés fermières,
- Lors de l'insuffisance vérifiée au niveau des poteaux, les bâches de stockage sont une solution avec une capacité mini 120m3 :
 - _ une bâche de stockage hors sol coûte environ 20000€ (terrain + compteur + clôture selon situations)
 - _ une bâche ou réserve enterrée : 35000€
- Le SDIS rappelle de veiller aux réserves d'eau naturelles (plans d'eau) conventionnés qui de part les étés récents et l'entretien n'ont plus la capacité suffisante pour assurer la défense incendie,
- Lors des opérations immobilières, il faut veiller à ce que les promoteurs prévoient la défense incendie au même titre que les autres réseaux, et dans le cadre du PLU, des emplacements peut être imposé.

i. Le réseau électrique

Ce réseau anodin est présent sur l'ensemble du territoire de la commune de Sauveterre de Guyenne. Le réseau couvre la totalité de la commune. Il n'y a pas de constructions qui ne soient pas desservie. Il est constitué par un ensemble de câblages et de transformateurs dont les capacités varient d'un secteur à l'autre.

L'ensemble des zones urbaines de la commune est couvert par le réseau d'électricité. Néanmoins certains villages ou certains secteurs de la commune présentent des capacités moins importantes que d'autres.

Les zones urbaines et à urbaniser définies par le POS sont desservies par le réseau électrique, cependant, la question de la capacité du réseau sera à étudier très précisément en fonction des opérations et des équipements propres à chaque opération et au niveau d'équipement électrique à chaque construction (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).

Toutefois, le réseau électrique nécessite soit des renforcements de lignes, soit une augmentation de puissance des transformateurs existants compte tenu de l'état du réseau, à la contrainte de la charge du réseau, au cas par cas.

De plus, la municipalité doit assurer la desserte en électricité en capacité suffisante et à sa charge au droit des zones urbaines et à urbaniser.

Dans les zones à urbaniser qui seront définies dans le PLU, la question du renforcement du réseau électrique ou l'augmentation de puissance du transformateur ne peuvent être envisagés qu'au regard des puissances propres à chaque opération et du niveau d'équipement électrique de chaque construction. Une étude de faisabilité doit donc être réalisée en amont du dépôt de permis d'aménager ou du dépôt de permis de construire.

En effet, compte tenu de la puissance du transformateur local selon la sollicitation existante et la sollicitation par un nombre important de constructions, le renforcement de la ligne ou l'augmentation de puissance du transformateur pourra être envisagé.

Dans le cadre des orientations d'aménagement définies dans le PLU, le réseau électrique interne de ces zones à urbaniser devra être définie au préalable avec les services compétents par les propriétaires ou les aménageurs au moment du dépôt du permis d'aménager de chacune de ces zones. Enfin, ce réseau électrique doit être mis en place au fur et à mesure des l'aménagement de chacune des zones, par les propriétaires ou les aménageurs au moment de la réalisation des travaux d'aménagement.

j. Le réseau de communications électroniques

La communauté de communes du Sauveterrois adhère au syndicat mixte Gironde Numérique qui fédère ainsi les énergies des collectivités territoriales de la Gironde (y participent le Conseil Général et 45 des 46 Communautés de communes et d'agglomération de la Gironde, ainsi que, au titre de membres associés, le Conseil Régional et la Communauté Urbaine de Bordeaux)

Gironde Numérique se donne pour mission la couverture des zones blanches, l'amélioration des débits en zones grises, et partant, le développement économique local, le soutien des collectivités et l'anticipation des besoins futurs en préparant l'arrivée de la fibre.

La commune est traversée par le réseau de communications électroniques (fibre optique) depuis peu par l'entre deux mers en passant sous la RD672 pour atteindre la bastide.

La commune est donc desservie.

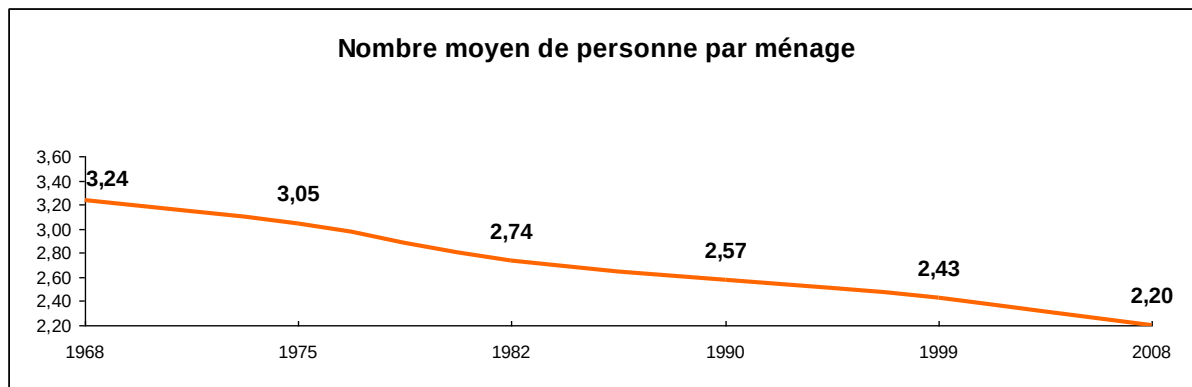
QUEL DEVELOPPEMENT ENVISAGEABLE POUR SAUVETERRE DANS L'AVENIR ?

A. ... QUEL DEVELOPPEMENT QUANTITATIF DANS L'AVENIR ?

B. ... QUEL CADRE DE VIE POUR L'AVENIR ?

A- QUEL DEVELOPPEMENT QUANTITATIF DANS L'AVENIR ?

Les besoins en logements sur la commune ont été évalués principalement en prévision du nombre d'habitants que la commune peut s'attendre à accueillir au regard des évolutions démographiques depuis 1990 et 1999.



Afin de parfaire ces prévisions, ont également été ajoutées celles inhérentes à l'évolution récente du **nombre de personnes par ménage** au sens de l'INSEE, chaque ménage représentant une résidence principale. Le nombre d'occupant par résidence principale entre **1990 et 2008** a diminué de 14,3%, soit **-0,79% en moyenne chaque année** (1990 a été préféré à 1999 comme année de référence puisque l'intervalle 1999-2008 semble davantage impacté par l'arrivée de personnes âgées en résidences dédiées ; nous avons préféré lisser l'impact de cet événement en nous appuyant sur une période plus importante).

Ce taux ayant toujours été à la baisse depuis 1968, compte tenu des données actuellement observables en Gironde, en Aquitaine et au niveau national (diminution sensible du nombre de personnes par ménage depuis 1990 également), il serait nécessaire de prévoir une offre de logements afin de répondre aux besoins des habitants de Sauveterre.

Nous estimons à **837** le nombre de **résidences principales en 2011** à Sauveterre en suivant cette diminution annuelle de 0,79 % qui a eu lieu entre les deux derniers recensements de l'INSEE.

Sur la base d'un simple maintien de la population actuelle liée au desserrement des ménages, et dans une logique de compensation, la création de près de **8 logements par an** serait nécessaire à prévoir d'ici à 2023, soit un total de **83 logements sur 10 ans**.

	Logements à créer (renouv pop)
	7 logements par an
2008	817
2009	823
2010	830
2011	837
2012	843
2013	850
2014	856
2015	863
2016	870

2017	877		
2018	884		
2019	891		
2020	898		
2021	905		
2022	912		
2023	919		
Habitants suppl.	0		
Log. suppl. nécessaires	83	Moy. log. suppl. / an	8

*817 représente le nombre de résidences principales au titre des dernières données INSEE à disposition (données INSEE 2008)

Il s'agit également de prévoir les logements qu'il sera nécessaire de créer afin d'accueillir de nouvelles populations sur Sauveterre.

Le taux de variation annuelle moyen les observé et **entre 1990 et 2008 (données INSEE)** a été de **0,28%**. Cette croissance s'est cependant ralentie entre les deux derniers recensements, pour atteindre un taux de variation annuelle moyen presque imperceptible de 0,05 % entre 1999 et 2008.

Compte tenu du niveau d'équipement de la commune, de ses commerces et services (en renforcement), du nombre d'emplois qu'elle génère ainsi que du fait de davantage de circulation pendulaire sauveterroise soit davantage dirigée vers la commune que vers l'extérieur (phénomènes qui tendent à s'amplifier), la stabilité actuelle de la population est difficilement envisageable sur le long terme. Même la croissance observée entre 1990 et 2008 (arrondie à **0,3 %**) ne peut s'envisager que comme une **hypothèse basse** de croissance annuelle de la population. Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **67 personnes supplémentaires sur la commune d'ici 2023**.

En tant que chef-lieu d'un canton rural et ville centre de son intercommunalité, Sauveterre devrait être amenée à capter une part substantielle du développement démographique local. Cela irait dans le sens de la lutte contre l'étalement et la dispersion urbaine à l'échelle du Pays de Sauveterre. Cela irait également dans le sens d'une plus grande concentration de la population dans le pôle local d'emploi et de services. À ce titre, nous prendrons comme **hypothèse médiane**, la croissance intercommunale annuelle constatée entre 1999 et 2008, soit **0,7 %** (partant du principe que Sauveterre devrait au moins s'inscrire dans cette moyenne). Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **161 personnes supplémentaires sur la commune d'ici 2023**.

Enfin, un examen plus approfondi de l'apparente stabilité de la population sauveterroise entre 1999 et 2008 nous a permis de constater que, dans le détail, celle-ci avait dû baisser entre 1999 et 2005 pour augmenter ensuite, probablement dès 2005 (compte tenu des chiffres de la construction). Nous ne disposons malheureusement de certitudes que pour 2006 (recensement partiel de l'INSEE), où la population était de 1754 habitants. Ce qui veut dire que la tendance très récente à Sauveterre est à l'augmentation de la population, à hauteur de 1,3 % par an.

Compte tenu des autres données de référence en notre possession et de la stabilité apparente de la commune entre 1999 et 2008, qui ne permet pas d'établir des projections de croissance acceptables au regard du rôle urbain de Sauveterre, nous envisageons cette croissance très récente comme une perspective de développement pérenne. Aussi, nous avons retenu ce chiffre de **1,3 %** comme **hypothèse haute** de croissance de la population. Elle correspondrait à l'arrivée d'environ **314 personnes supplémentaires sur la commune d'ici 2023**.

Tableau des évolutions et des taux de variation annuels moyens de la population communale observés depuis 1990	
1990-2008	2006-2008
+ 5,01%	+ 2,68%
0,3% (TVAM)	1,3% (TVAM)

Compte tenu des dernières prévisions démographiques et des objectifs de croissance affichés par la commune, les besoins en logements sur Sauveterre seront donc calculés sur la base d'un taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population sur la période situé entre 0,3% et 1,3 %.

	Croissance démographique		
	Hypothèse basse 0,30%	Hypothèse médiane 0,70%	Hypothèse haute 1,30%
2008	1801	1801	1801
2009	1806	1814	1824
2010	1812	1826	1848
2011	1817	1839	1872
2012	1823	1852	1896
2013	1828	1865	1921
2014	1834	1878	1946
2015	1839	1891	1971
2016	1845	1904	1997
2017	1850	1918	2023
2018	1856	1931	2049
2019	1861	1945	2076
2020	1867	1958	2103
2021	1873	1972	2130
2022	1878	1986	2158
2023	1884	2000	2186
Habitants suppl.	67	161	314
Log. suppl. nécessaires	30	73	142
TOTAL log. nécessaires	113	156	225

*Le nombre d'habitants par logement supplémentaire (résidence principale) a été calculé sur la base de 2,20 occupants par résidence principale, donnée INSEE 2008.

Les logements à prévoir seront donc de 113 pour l'hypothèse de croissance démographique basse, de 156 pour l'hypothèse de croissance démographique médiane, et de 225 pour l'hypothèse de croissance démographique haute.

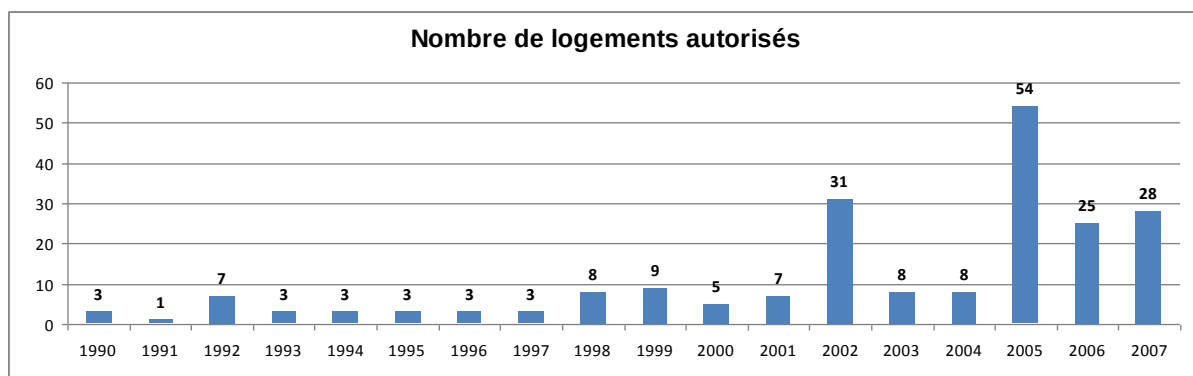
En prenant en compte d'ici à 2023 à la fois les besoins en logement du fait du renouvellement de la population et les besoins en logement résultant de la croissance démographique, nous distinguons quatre hypothèses possibles de croissance du parc de logement sur la commune.

Dans une **première hypothèse**, la commune ne connaîtrait **pas de croissance démographique**, mais les besoins en termes de renouvellement de la population nécessiteraient la **création de 113**

logements. Ce scénario semble d'ores et déjà peu probable au regard du dynamisme de l'économie de la démographie récente et de la construction sur la commune et au sein de la CDC.

Dans les **trois autres hypothèses**, la commune de Sauveterre connaîtrait une croissance démographique raisonnable, prenant en compte les évolutions de ces vingt dernières années et le principe de développement maîtrisé de l'urbanisation. Pour chacune de ces hypothèses, les besoins en logement du fait de la baisse du nombre d'habitants par ménage s'ajoutent aux logements à créer du fait des hypothèses de croissance démographique.

Hypothèses		Surfaces nécessaires en m ² *		
		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche
		400 m ²	600 m ²	900 m ²
Croissance 0	83	41420	62130	93195
Croissance faible	113	56506	84759	127138
Croissance médiane	156	77841	116761	175141
Croissance forte	225	112611	168917	253376



Source DREAL Aquitaine (base de données SITADEL)

Au regard des évolutions démographiques, en particulier des plus récentes (seulement +0,05 % habitants entre 1990 et 2008, mais **+2,7 % entre 2006 et 2008**), de la croissance du parc de logements (**+10,5 % de résidences principales entre 1999 et 2008**), et du nombre de logements autorisés ces dernières années (nette augmentation de la construction depuis 2005, voire 2002), **l'hypothèse basse semble peu réaliste.**

Les hypothèses médiane et haute, plus probables, permettraient un développement maîtrisé du parc de logements sur la commune, mais la **mobilisation de, 6 à 25 Ha environ d'espaces libres, au sein des zones urbanisées actuelles ou de zones que la commune souhaiterait ouvrir à l'urbanisation** (en fonction de l'hypothèse et des formes urbaines retenues).

Ces superficies ne prennent toutefois pas en compte la **présence de logements vacants** sur le territoire. En effet, la commune de Sauveterre comptait **90 logements vacants** au regard de l'étude du PLH du SIPHEM, sur la commune en 2010. Certains de ces logements vacants seront réhabilités (interventions publiques de la mairie et opérations privées), afin de poursuivre l'objectif de répondre aux **besoins en logements locatifs** de la population tout en permettant la sauvegarde de ces bâtiments anciens, attenants à l'espace public. Cela participera de manière complémentaire à la requalification du centre ville.

L'objectif affiché dans le PLH de réhabiliter 22 logements vacants sur 6 ans a été atteint et dépassé au bout de 3 ans. Le PLU de 2013 affiche clairement que l'objectif du PLH de réhabiliter 22 logements vacants sur 6 ans est reconduit.

Enfin, compte tenu du statut de la commune et de l'ambition de la municipalité en matière de commerces, d'équipement, de réhabilitation de la bastide et de ses espaces publics, l'hypothèse haute (du moins une croissance qui tendrait vers cette hypothèse) serait probablement la plus adaptée au projet de territoire de la commune.

B- QUEL CADRE DE VIE PRIVILEGIER POUR L'AVENIR ?

Lors du lancement de l'étude d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Sauveterre de Guyenne a affiché un certain nombre d'**objectifs à atteindre** dans les années à venir :

- Renouvellement urbain ;
- Mixité urbaine et sociale ;
- Développement durable ;
- Protection de l'environnement ;
- Qualité architecturale.

Après quelques mois de travail sur le diagnostic, il est intéressant de se pencher de nouveau sur ces objectifs et de prendre plus de recul par rapport aux éléments d'analyse obtenus. L'objectif de ce chapitre est donc d'éclairer les ambitions préalablement affichées au regard des potentialités effectives du territoire.

D'autre part, il s'agit de prendre en compte le **cadre légal du code de l'urbanisme**. Les principes législatifs reposent sur les questions d'équilibre entre développement et préservation des espaces agricoles et de l'environnement, d'utilisation économe de l'espace, de renouvellement urbain, de développement durable, de non-discrimination des populations résidentes et futures, et d'aménagement du cadre de vie.

Cette dernière notion est en effet présente dans le code de l'urbanisme qui dispose dans son **article L. 110** que « 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Dans son **article L. 121-1**, il précise que « 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, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité 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. ».

La création de nouvelles zones à urbaniser doit être cohérente avec :

- l'émergence d'un projet global de territoire,
- la nécessité de composer avec les espaces déjà urbanisés,
- la présence de nombreux espaces libres dans le tissu urbain déjà existant.

En effet, le bilan du POS nous a permis de constater que la commune comptabilisait un nombre encore important d'espaces libres (**plus de 50 hectares**) qui se situaient en zone constructibles dans le POS. Or, dans la logique de densification, d'économie d'espace et de développement urbain maîtrisé, il paraît nécessaire de reconsidérer chacun de ces espaces libres en fonction des **besoins en termes de développement** qui ont été identifiés dans les développements précédents et des différents principes législatifs qui sont énoncés dans les **articles L110 et L121-1 de la loi SRU**.

1- EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Cet ensemble d'objectifs repose sur les notions d'équilibre environnemental, agricole et urbain et de développement durable.

Le constat de l'urbanisation des dernières années montre qu'il y a eu étalement de l'urbanisation en particulier le long des voies. Cette modalité de développement est celle qui a prévalu pendant longtemps dans de nombreuses communes, portée en cela par les documents d'urbanisme de l'époque (POS). À Sauveterre de Guyenne, le POS avait notamment permis la création de zones UC importantes, très étendues dans plusieurs secteurs ruraux à Saint Romain notamment qui ont contribué à fragmenter les paysages naturels et agricoles.

En cela, penser l'urbanisation de demain, c'est aussi anticiper les interactions entre les nouveaux habitants et l'activité agricole présente sur le territoire communal. Il n'est plus possible d'imaginer un développement de l'urbanisation dans la même lignée que le développement passé sans compromettre :

- l'activité agricole,
- le cadre de vie de la commune par un mélange des fonctions urbaines d'un côté et agricole ou naturelle de l'autre qui font perdre de vue la rationalité originelle du fonctionnement communal.

Il convient aussi de lutter contre le processus de fermeture des îlots agricoles par l'urbanisation, conduisant à « enfermer » une parcelle exploitée résiduelle. Cela est symptomatique des développements urbains ruraux actuels sur ce schéma de développement linéaire.

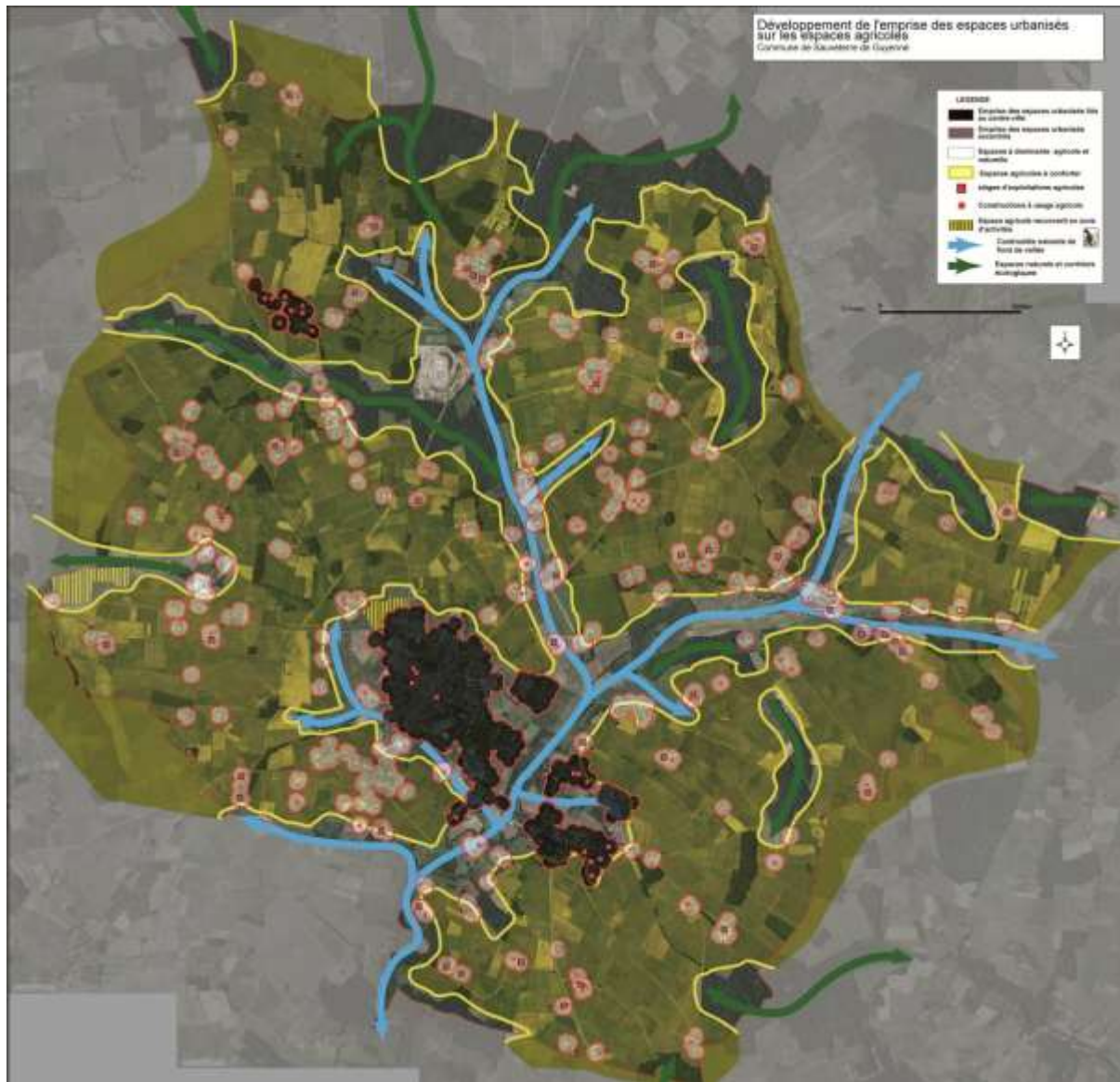
En outre, les constructions à proximité de sièges d'exploitation remettent en cause leur pérennisation, ainsi que les zones agricoles à proximité, par le biais des conflits d'usage entre agriculture et habitat.

Afin de contrer le phénomène de fermeture des îlots agricoles, qui va à l'encontre des principes législatifs et de l'objectif communal de préservation de l'image rurale et agricole de Sauveterre, il s'agit de limiter les zones de friction entre habitat et agriculture et de permettre la valorisation des grandes entités agricoles et paysagères.

Afin de permettre la poursuite de cet objectif d'équilibre, la loi impose donc un certain nombre de principes : **stopper la progression linéaire de l'urbanisation, éviter le mitage et rationaliser les réseaux**.

Le diagnostic a pu montrer que le mitage existe déjà sur la commune. Le développement linéaire des constructions a contribué à la **banalisation du paysage sur certaines parties du territoire**. Il pose également des **problèmes de sécurité routière**, dans la mesure où il a conduit à la multiplication des sorties isolées ou même regroupées sur des voies au gabarit inadapté ou sur des voies départementales.

Le principe d'« utilisation économe de l'espace » qui figure à la fois dans l'article L110 et l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Néanmoins, celui-ci a d'autres conséquences.



Frictions agricoles

2- « UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE » ET AMELIORATION DU « CADRE DE VIE »

a. La prise en compte de l'existant

Le principe légal d'utilisation économe de l'espace sur Sauveterre de Guyenne implique un certain nombre de principes qui permettent de favoriser une certaine qualité urbaine et qui participent ainsi à la sauvegarde voire à l'amélioration du cadre de vie.

Le premier principe qui est à l'origine de la loi SRU est le principe du « **renouvellement urbain** ».

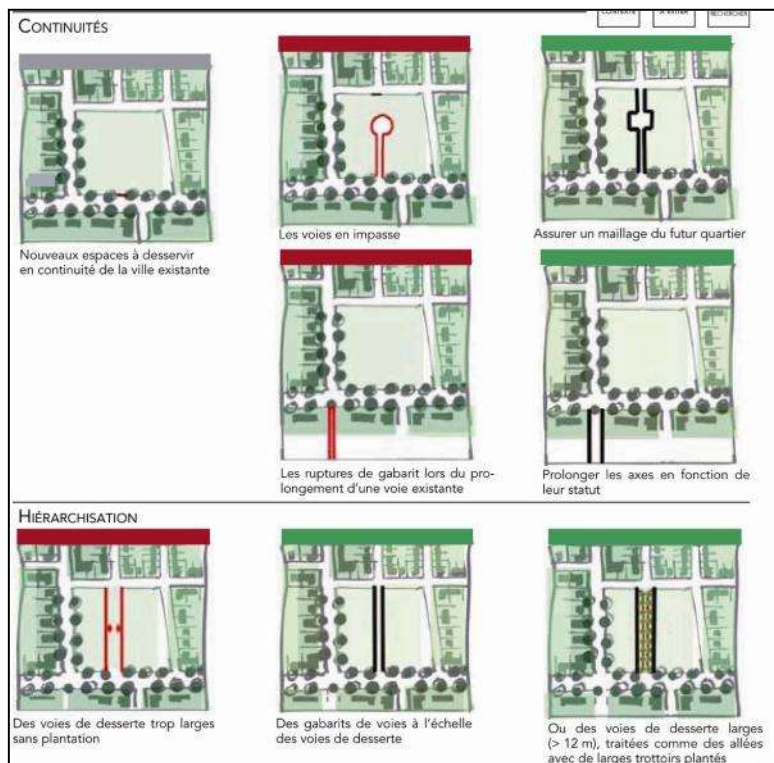
Ce principe, à Sauveterre, trouve à s'appliquer au sein de la Bastide, qui possède un grand nombre de logements vacants (103 en 2008) et un commerce de proximité parfois en difficulté. Ces questions doivent notamment être reliées à celles du traitement des espaces publics, de l'amélioration de la desserte et de la création de stationnements en centre ville. Le travail réalisé dans le cadre de la CAB et du plan bastide va dans le sens de certains de ces objectifs, de susciter le renouvellement urbain au sein des logements et commerces du centre-ville et de prolonger les actions de réhabilitation initiées par la municipalité.

Ce principe du renouvellement urbain trouve également à s'appliquer au sein des espaces urbanisés actuels. La commune possède à l'heure actuelle un POS qui comporte un grand nombre d'espaces

libres et de friches, au sein de ses zones urbanisées et à urbaniser, qu'il conviendra d'urbaniser en priorité si la commune est amenée à se développer.

De plus, avant de penser aux modalités d'un développement futur, il existe aussi un potentiel non négligeable de réappropriation de constructions délaissées, notamment dans la bastide. De part leur configuration ces constructions pourraient effectivement être des leviers privilégiés de mise en œuvre de logements plus petits porteur d'une certaine mixité sociale. Cela viendrait contrebalancer l'évolution analysée précédemment de création de logements toujours plus importants (T5 et plus) au profit de logements plus petits (T2 et T3).

b. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser



Le développement de l'urbanisation doit effectivement permettre l'accueil du plus grand nombre sur le territoire. Cela passe par l'émergence de zones potentiellement urbanisables répondant aux différentes spécificités du territoire : physiques (relief,...), équipements (proximité des services,...) et de réseaux (assainissement,...). C'est au regard de tous ces éléments qu'une diversité de réponse à la question du logement peut être proposée. C'est donc logiquement que les formes urbaines et la nature des logements créés émergera de cette réflexion. Sur ces espaces libres et ces zones de friches, les **principes de continuité et de hiérarchisation des voiries** trouvent à s'appliquer lorsque l'on souhaite les urbaniser et les aménager.

En effet, une voie n'est pas qu'un simple moyen d'aller d'un point A à un point B. Par l'apport de nouvelles populations, de services complémentaires ou d'équipements, elle doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

De la qualité des relations et liaisons établies entre les quartiers existants et futurs, dépend la réussite et l'intégration des nouvelles opérations :

- le prolongement des voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes permet d'insérer le nouveau quartier dans un maillage urbain global et cohérent ;
- la hiérarchisation du maillage d'espaces publics au cœur du nouveau quartier, en distinguant les voies structurantes et secondaires, participe d'une meilleure organisation et lisibilité ;
- des rues au tracé rectiligne et régulier sont préférables aux voies courbes et sinueuses (plus adaptées aux sites pentus) qui perturbent l'orientation et génèrent des délaissés fonciers ;
- l'organisation et le traitement des voies doivent permettre de pacifier le trafic automobile au sein des quartiers ;
- tous les modes de déplacements (notamment piétons et deux roues) doivent être pris en compte dans les aménagements d'espaces publics des quartiers.

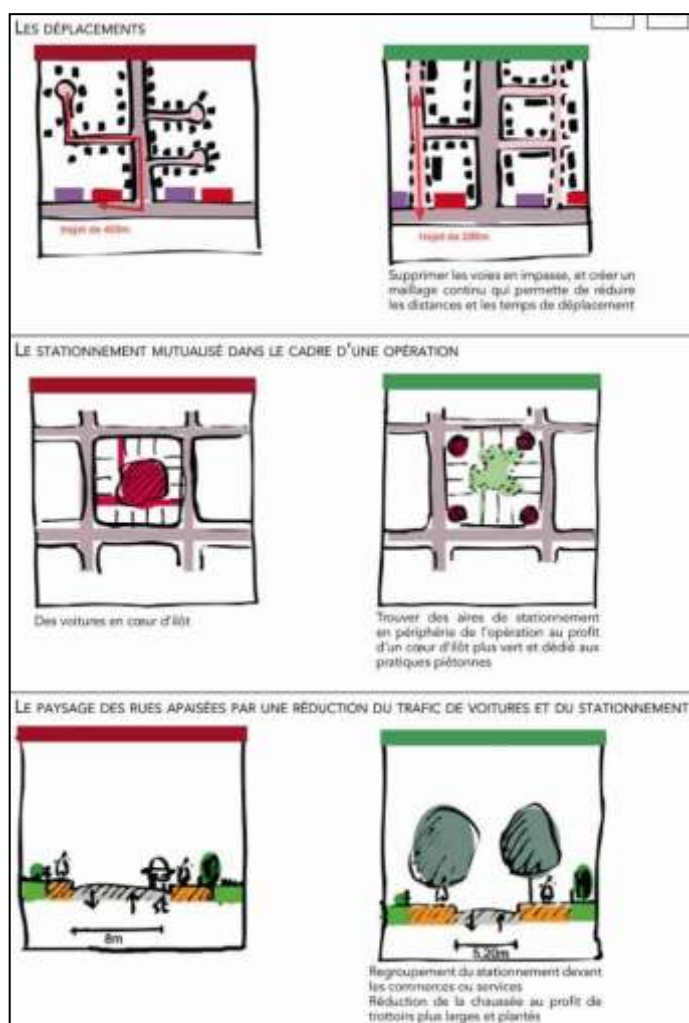
L'usage de l'automobile constitue aujourd'hui une part quasi exclusive des déplacements. Les continuités de liaisons piétonnes ou deux-roues nécessitent une plus grande prise en compte dans les projets de développement urbain afin de développer un maillage continu entre les quartiers.

c. Développer la diversité fonctionnelle de la ville

Le modèle de la « ville de proximité » repose sur une organisation des quartiers autour des centralités, des polarités et de ses équipements pour une maîtrise des déplacements autour des nœuds attractifs en transport en commun. Ainsi une utilisation plus efficace du foncier peut s'appuyer sur la recherche d'un équilibre entre logement, emploi, équipements, services afin de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture en réduisant les distances.

La composition des quartiers peut s'appuyer sur des principes fondateurs du projet tels que :

- promouvoir les solutions alternatives à l'utilisation du véhicule personnel ;
- donner plus de place aux cheminements piétons et cyclables (partage de l'espace public, cheminements doux, etc.) ;
- affirmer des liaisons entre les quartiers et les centralités ou polarités ;
- favoriser les trajets courts par un rapprochement des fonctions urbaines (village mixte et compact) ;
- favoriser le report du stationnement en périphérie des quartiers (mutualisation du stationnement, garages collectifs, etc.) ;
- intégrer dans toute opération des aires de stationnement deux-roues confortables et abritées.



d. Le travail sur les formes urbaines

Ensuite, le principe légal d'utilisation économe de l'espace implique aussi un **principe de compacité et de densification au sein des zones urbaines et à urbaniser.**

Comme le montre le diagnostic, les notions de compacité et de densité est toute relative et plusieurs éléments réglementaires pourront contribuer à matérialiser une densité propre et adaptée à Sauveterre.

Pour cela, des bâtiments de référence existent déjà sur la commune et apportent une certaine « urbanité » spécifique, à travers une valorisation des espaces publics attenants aux habitations, une forme urbaine respectueuse des densités et formes urbaines environnantes, une orientation des bâtiments qui optimise l'orientation des pièces de vie par rapport au soleil, etc.



Photos de bâtiments qui ont contribué à fonder l'image de Sauveterre

À l'inverse, des contre-exemples démontrent la nécessité de prendre en compte l'objectif de préservation du cadre de vie des habitants de Sauveterre de Guyenne.



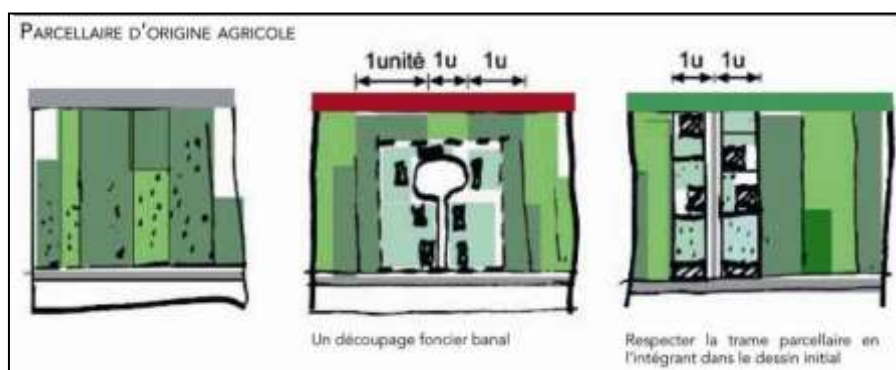
Photos de bâtiments qui contribuent à la standardisation des paysages urbains et périurbains

L'objectif doit être de définir la référence urbaine, au cas par cas, selon les quartiers, qui définit le mieux l'identité bâtie et qui participe le mieux à la qualité des espaces publics et du cadre de vie. La relative homogénéité du cadre bâti est importante car aujourd'hui c'est elle qui définit le mieux ce que pourrait être l'urbanisation de demain, que ce soit en terme d'implantation, de hauteur ou de densité.

e. L'intégration des projets urbains dans leur environnement

Un travail de composition urbaine qui tient compte des spécificités du site est donc à mener afin de permettre l'insertion de toute opération d'habitat nouvelle dans son environnement. Parmi les principes du code qui permettent d'orienter la planification urbaine de manière à ce qu'elle favorise la préservation et l'amélioration du cadre de vie, celui de **l'intégration des spécificités paysagères et écologiques du site** est donc également à satisfaire.

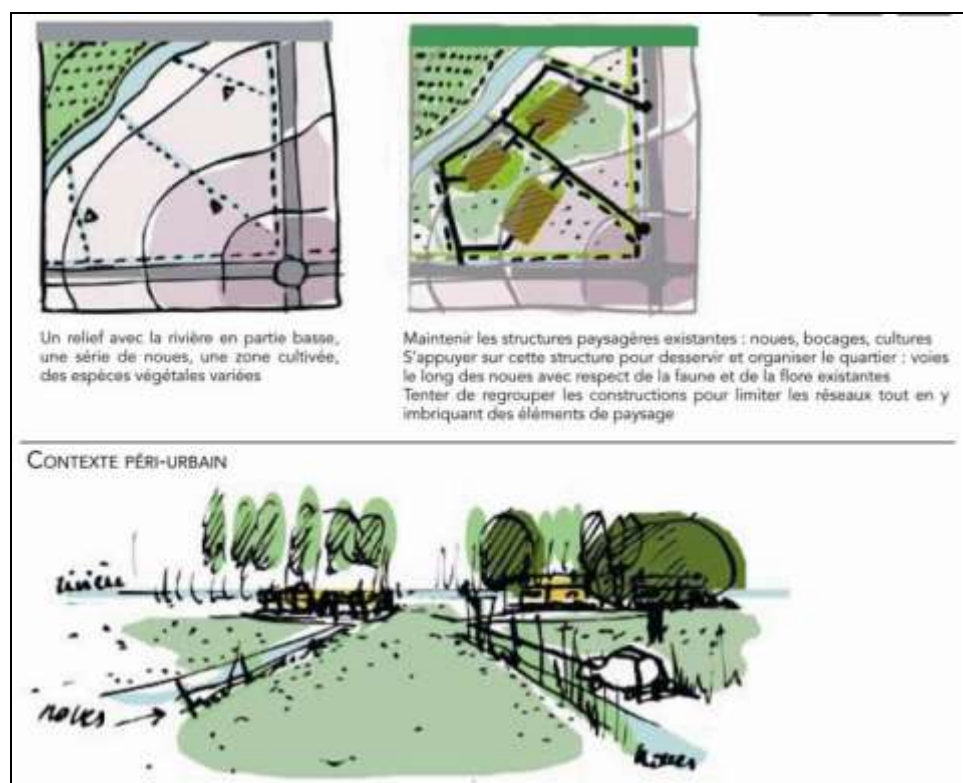
Le code de l'urbanisme a récemment intégré dans **l'article L110** des dispositions qui visent à faire participer les collectivités « à la **lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.** » à travers « leur action en matière d'urbanisme ».



Le maintien de la biodiversité permet de réagir aux changements environnementaux et aide les écosystèmes à absorber la pollution à fixer les poussières, à maintenir la fertilité des sols et à se protéger contre les maladies. Malgré les protections existantes sur certains périmètres (Natura 2000, ZNIEFF ...), les pratiques actuelles liées au développement urbain tendent à appauvrir ces écosystèmes. Si plus de trente espèces végétales sont recensées dans une prairie, il n'en subsiste pas plus de sept dans un gazon tondu et désherbé.

Les voies, les talus et les haies, ainsi que les espaces verts peuvent faire l'objet d'un aménagement spécifique et d'une gestion innovante pour plus de diversité. Outre l'intérêt paysager et d'usage qu'offrent ces nouveaux espaces végétalisés, ils constituent une continuité du milieu naturel à valoriser dans les futurs aménagements.

Il s'agit donc d'augmenter et de diversifier la palette végétale dans les espaces publics ou privés afin de maintenir la faune et la flore.



Comme le montre le document ci-dessus, les secteurs à urbaniser ou de renouvellement urbain, afin de permettre la préservation du cadre de vie, doivent prendre en compte les continuités écologiques, édifier des constructions en tenant compte des spécificités topographiques et paysagères des sites, et favoriser le paysagement et l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement. À Sauveterre, le réseau hydrographique est un élément fort des paysages. Au-delà du sentiment

préalable de contrainte, cela peut être au contraire un véritable atout de valorisation des projets et de spécifications aux réponses d'aménagements données.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT SECTORISE

A. ORGANISER ET HIERARCHISER LE TERRITOIRE COMMUNAL

B. DES PROBLEMATIQUES DE QUARTIER A RESOUDRE

A- ORGANISER ET HIERARCHISER LE TERRITOIRE COMMUNAL

1- LES BASES SPATIALISES POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

À travers ce chapitre, l'objectif est de mesurer, au regard de toutes les thématiques qui ont été présentés précédemment, quelles sont les grands éléments contraignants la projection future du développement communal, et dans quels secteurs le projet communal peut-il être construit.

Sur le plan de l'hydrographie, en accompagnement de la Vignague, il existe tout un système de ruisseaux et de fossés drainant qui ne doivent pas être perçus comme des contraintes physiques du territoire mais comme au contraire des aménagements ayant une utilité avérée et qui pourraient potentiellement servir de support à la valorisation du projet de développement communal.

De manière plus large, sans pour autant être classées en zones inondables un certain nombre de zones humides ont été identifiées sur le territoire communal. De part la variété des espèces animales et végétales que ces zones humides regroupent, la plus grande attention doit leur être portée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Tout projet d'urbanisme sur une zone humide avérée, de quelque nature qu'il soit et quelques soit son importance devra faire l'objet d'une **évaluation environnementale**.

Quant à la présence de la Vignague, elle ne doit pas être prise en compte sous forme de contraintes mais plutôt comme des limites à traiter et valoriser.

Enfin, la commune est concernée par la superposition de plusieurs zones naturelles réglementées : deux zones Natura 2000, une ZICO et deux ZNIEFF qui, globalement, se superposent. Là encore, ces zones sont définies par un périmètre qu'il conviendra de respecter dans l'identification du territoire à projet. Cela ne veut pas dire que ces secteurs seront des glacis où tout projet est inconcevable, mais ils nécessiteront la plus grande attention possible, la concertation des services associés compétents, pour connaître éventuellement les outils applicables pour une valorisation de ses sites, voire pour les faire participer de manière plus générale au projet de développement communal.

Au niveau de l'approche des espaces agricoles, il est important de redonner pleinement une place soutenable aux activités agricoles existantes, cela signifie que la présence d'une exploitation agricole devient de fait une contrainte à l'extension de l'urbanisation à proximité. Leur présence doit donc être matérialisée dans le socle du projet à réaliser.

Concernant les réseaux, quatre types de réseaux peuvent selon les zones concernées devenir des contraintes à l'urbanisation ou à la formalisation du projet de territoire :

- Le réseau d'adduction en eau potable ;
- Le réseau électrique ;
- Le réseau d'assainissement collectif ;
- Le réseau viaire.

Les orientations du projet de PLU devront être en adéquation avec les capacités actuelles ou projetées de ces réseaux. Par exemple, une certaine déficience du réseau d'adduction en eau potable ou de défense incendie ont été signalées concernant la desserte des hameaux de Foncrose, Roussillon, Cluchard ou Les Gays.

Dans ce contexte, le renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs ne semblent pas a priori prioritaires compte tenu également d'autres facteurs (présence d'espaces agricoles, de zones humides, espaces boisés, de problématiques de voiries sous-dimensionnées,...). Cet exemple pourrait en préfigurer d'autres.

A bien des égards le réseau de voirie apparaît comme une contrainte de développement à Sauveterre. C'est aussi un secteur sur lequel la population a pu formuler le plus de demandes au regard des réunions de concertation organisées durant le diagnostic. Les problématiques liées au réseau viaire se situent à plusieurs niveaux :

- La gestion du réseau existant qui montre ses limites dans certains quartiers de la commune.
- Le réseau viaire qui dessert que de manière imparfaite l'ensemble du territoire, des quartiers, et ce, même dans la périphérie immédiate de la Bastide.

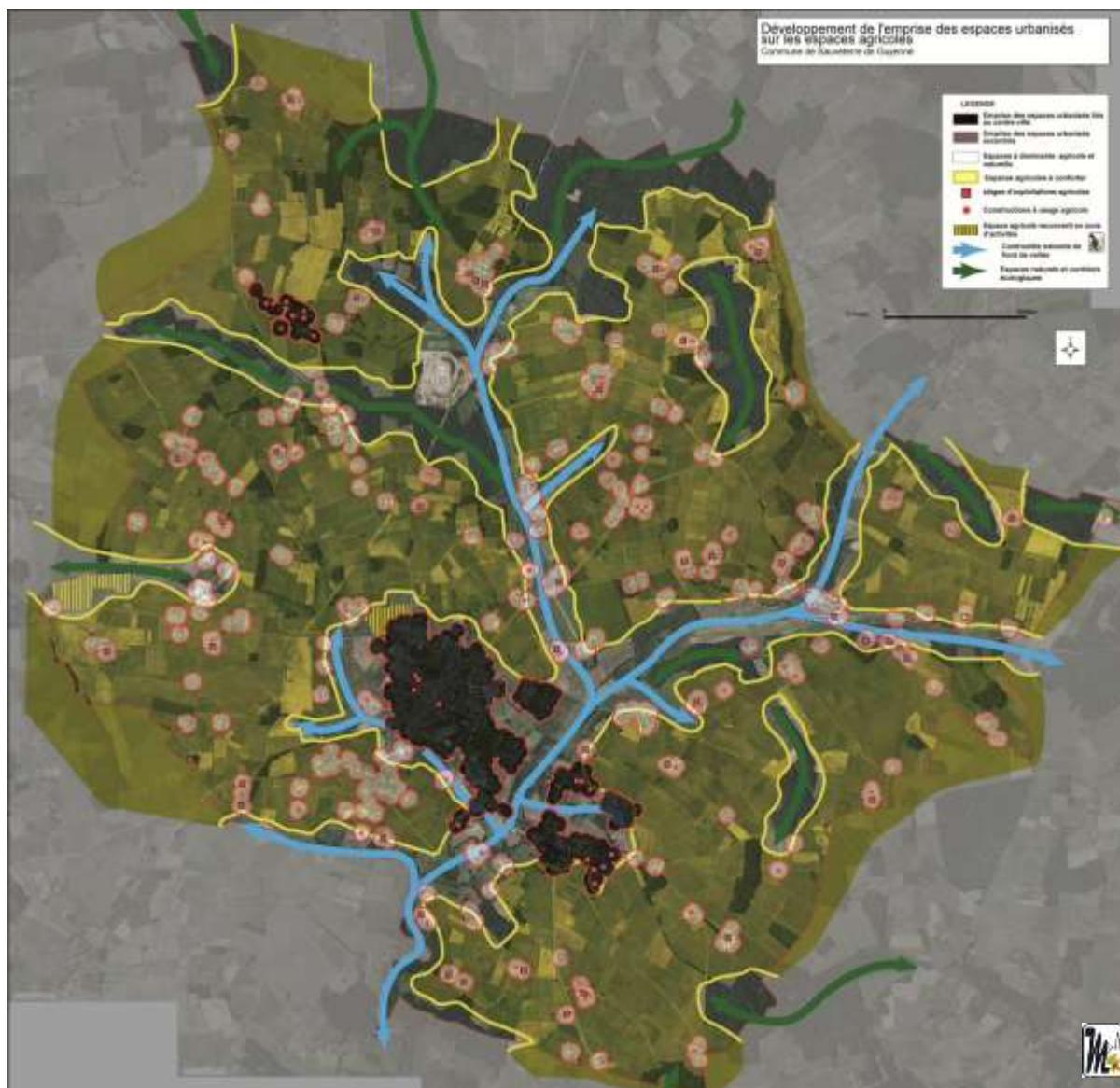
Des secteurs posent aujourd'hui le problème de leur manque de lien avec les quartiers avoisinants.

2- COMMENT VALORISER L'EXISTANT ET CONSERVER DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ?

Face au mitage (historique, contemporain ou fonctionnel) qu'a pu occasionner l'urbanisation à Sauveterre de Guyenne durant plusieurs décennies, il devient urgent d'affirmer dans le projet de développement communal la part d'espaces naturels, d'espaces agricoles et des espaces urbanisés. Il en va de la survie de l'agriculture sur la commune mais aussi de la préservation d'une partie de son histoire.

Un préalable du projet de territoire devra être de définir les secteurs où l'occupation des sols dédiée à l'agriculture prime sur toute autre vocation. De grands ensembles agricoles se dessinent aujourd'hui notamment le long de la Vignague et sur les pentes du plateau de l'entre Deux Mers, de manière générale dans les zones classées en AOC pour la culture de la vigne.

Le plus difficile sera de se positionner sur des ensembles agricoles de plus petites tailles qui se trouvent imbriquées dans l'urbanisation (secteur de Castagnet – la Jusseline). Il conviendra de trouver un traitement commun à ces zones pour limiter les risques de perte de cohésion de l'ensemble du projet.



Espaces naturels et agricoles confrontés au processus d'urbanisation

Il existe encore quelques espaces verts compris dans les zones urbanisées et notamment dans la bastide. Ces espaces ont néanmoins un rôle à jouer dans la perception et la structuration des espaces de vie. Il conviendra de définir le rôle de ces espaces dans le projet de développement communal. C'est par exemple le cas des jardins végétalisés situés dans la bastide ou en périphérie immédiate.

Les populations nouvelles venant s'implanter à Sauveterre de Guyenne affirment et affichent le souhait de s'installer à la campagne. Or le diagnostic a pu montrer que la notion de campagne est souvent usée et abusée dans les projets vendus aux particuliers. L'éloignement de l'agglomération bordelaise est souvent la garantie dans l'inconscient collectif d'accéder aux espaces verts naturels et agricoles.

La réalité est que les logements auxquels peut accéder la population à Sauveterre ne diffèrent que très peu de ce à quoi elle ne peut accéder dans l'agglomération bordelaise, pour cause de prix. Il n'y a pas plus de « campagne » dans le logement habité sauveterrois que dans un logement près d'un centre plus urbain. Dans ce contexte, la notion de campagne doit être valorisée d'une autre manière à Sauveterre pour la rendre véritablement accessible à ses habitants. Des projets pourraient être portés pour aller dans ce sens : jardins familiaux, valorisation des atouts naturels de la commune (le long de la Vignague ou du ruisseau des tanneries,...).

Certaines entrées de ville souffrent aujourd'hui d'une image marquée par la présence de zones artisanales qui les disqualifient particulièrement, RD670. Il faut que certains principes d'intégrations des activités commerciales, artisanales et de stockage soient mis en place, pour toute nouvelle implantation, mais aussi dans un processus de gestion de l'existant.

Le travail sur les cheminements alternatifs à l'automobile reste un enjeu fort dans l'harmonisation du développement du territoire. Dans un contexte où la voiture reste prédominante dans les usages, c'est une alternative qui n'a pas ou peu été développée sur le territoire et qui contribuerait pourtant à apporter de la convivialité dans l'appropriation des espaces publics par la population. Cette problématique apparaît particulièrement stratégique quand il s'agit de relier les espaces résidentiels aux espaces commerciaux de Pringis, au collège, à la bastide, de manière sécurisée sur le plan piéton.

3- COMMENT HARMONISER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL ?

Sauveterre souffre d'une accessibilité peu aisée de sa bastide : les portes, le sens de circulation sur le chemin de ronde (boulevard circulaire). Ceci s'illustre à la fois par un problème de lisibilité du réseau de circulation, mais aussi par les complications occasionnées par le fait que la bastide est le plus grand et le beau rond point de France et le dimensionnement de ce boulevard circulaire où la circulation des poids lourds se conjugue à la circulation des véhicules légers et des tracteurs en période de vendanges.

De plus cela ne contribue pas à améliorer l'état d'éloignement de certains quartiers de la commune, y compris la bastide.

Dans la trame viaire existante, un échelon semble manquer pour donner de la cohésion au fonctionnement global du centre-ville, les faubourgs et les quartiers environnants : la desserte passe d'une ossature de voies primaires (chemin de ronde, RD 670, RD 672, ...) à un niveau de desserte beaucoup plus fin. Un échelon structurant de « cours » ou « boulevards » ne devient-il pas l'élément nécessaire à un fonctionnement qui atteint aujourd'hui ses limites à la vue de l'augmentation démographique (et de la part importante de l'utilisation de l'automobile dans les déplacements). De ce fait, le renforcement des connexions ne devient-elle pas un préalable nécessaire avant d'imaginer un développement ou un renforcement de l'urbanisation dans certains secteurs de la commune.

Les réponses doivent être étudiées de manière très fines, secteur par secteur, quartier par quartier, avec l'exigence d'un fonctionnement rationnel à l'échelle de la commune. Chose qui, semble-t-il, n'a jamais été faite jusqu'à présent. Le temps, qui n'a pas été pris dans le passé pour coordonner le développement communal, doit aujourd'hui être pris pour apporter des réponses logiques à des problématiques qui ne peuvent plus souffrir d'un report de décisions. Il en va de la qualité du cadre de vie des Sauveterrois.

B- DES PROBLEMATIQUES DE QUARTIER A RESOUDRE POUR PARTICIPER A UNE COHESION DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

L'objectif de ce chapitre est de recenser les questionnements et les remarques soulevés lors de la phase diagnostic, de manière sectorisée, afin de bien prendre la mesure des enjeux et de besoins ressentis. Le PLU ne peut apporter des réponses à toutes les problématiques soulevées mais il doit à minima accompagner les orientations de développement cohérentes avec les autres projets mis en œuvre.

1- LE CENTRE-VILLE

Deux volets essentiels doivent être pris en compte à l'échelle du centre-ville :

- la gestion du patrimoine bâti.
- L'amélioration et la valorisation des espaces publics.

Le constat est celui d'un essoufflement du centre-ville qui est marqué par un patrimoine bâti de plus en plus délaissé et par l'étirement de l'organisation commerciale. L'élément marquant de la vie du centre-ville se focalise autour du marché bihebdomadaire qui bénéficie d'une grande renommée, bien au-delà du simple périmètre communal, mais aussi de la présence de nombreux équipements publics : mairie, église, équipements, écoles,...

Hormis cela, l'essoufflement du centre-ville s'exprime sur le logement par un niveau de vacance relativement élevé, fruit d'une inadéquation des logements vis-à-vis de la demande d'une part mais aussi de l'accentuation de la vétusté d'autre part. En plus, de l'impact que cela peut avoir sur la dynamique de l'offre de logements dans la bastide, cela occasionne des effets néfastes sur l'appréhension globale du cadre de vie (image laissée par des linéaires de façades aux volets clos), mais aussi sur la dynamique économique de la bastide qui voit la présence du petit commerce en rez-de-chaussée de façade s'essouffler au fil des années.

Une politique en matière **d'habitat** nécessaire a déjà été engagée par la municipalité par le rachat d'immeuble dans la bastide pour les réhabiliter et créer des logements plus adaptés aux attentes locales.

Par la mise en place du PLH, les objectifs sont multiples :

Conforter l'armature du territoire de la communauté de communes avec Sauveterre, un point d'ancrage stratégique pour le territoire

Le PLH invite à reconnaître et à conforter la fonction structurante de Sauveterre au sein de son territoire. La consolidation de la vocation habitat de la bastide permet de soutenir la vitalité et la diversification de l'offre de commerces et de services, la régénération du tissu urbain. Elle favorise l'accès à des réponses de proximité et permet notamment de promouvoir des pratiques de courtes distances dans un espace rural à la fois isolé et peu dense. Elle est aussi un moyen d'atténuer la pression résidentielle dans les petites communes non équipées ou encore de prévenir des consommations foncières qui fragilisent le devenir des espaces viticoles. Au-delà de l'intérêt que propose le couplage habitat/services, cette stratégie ouvre sur l'optimisation des modes de déplacement et elle permet notamment de prendre appui sur les modes de desserte du territoire par les transports collectifs. Elle permet surtout sur la mise en œuvre de réponses logements diversifiées dans ce secteur du Haut-Entre-Deux-Mers, aptes à porter des solutions à des parcours résidentiels multiples : jeunes ménages et personnes âgées souhaitant disposer des aménités de la bastide, publics vulnérables soucieux de disposer de l'accessibilité aux services de proximité. Il y a ainsi différents segments de clientèles possibles au sein même de l'offre d'accession en cœur de bastide : il convient d'utiliser cette diversité pour consolider la Bastide et son centre historique. La consolidation du cœur de bastide de Sauveterre est un enjeu fort de la stratégie habitat du SIPHEM. Elle renvoie à des actions d'intensification de l'habitat qui demandent à être ciblées et adaptées au regard des configurations urbaines des îlots, des immeubles, des opportunités et des jeux de contraintes. Elle renvoie aussi à de nouveaux modes de faire et d'intervention : portage foncier, recyclage immobilier, mutualisation... L'enjeu est de promouvoir des opérations d'ensemble qui permettent d'optimiser le foncier, de densifier l'habitat au sein de la bastide, de conforter la trame urbaine et de proposer des produits logements adaptés. En ce sens, cette problématique de revitalisation rejoint celle du traitement du centre-ancien de La Réole et des autres bastides du Haut-Entre-Deux-Mers : un tel

enjeu demanderait à être intégré dans une approche d'ensemble à l'échelle du SIPHEM.

Assurer la diversité des produits habitat

S'agissant de l'accession, des offres alternatives et complémentaires à l'habitat individuel sont à promouvoir. La bastide de Sauveterre est en mesure d'offrir de nouvelles opportunités visant à favoriser l'installation de ménages, notamment les personnes âgées souhaitant se rapprocher du bourg, les jeunes retraités et les seniors actifs souhaitant s'installer dans un cadre de préférence à une encablure des avantages de la métropole, les jeunes ménages en accession à la recherche d'une offre alternative à l'installation aux marges des villes et souhaitant tirer parti de la proximité des services.

Pour autant, la promotion de l'accession sociale s'inscrit ici dans un cadre de forte contrainte, compte tenu du niveau des prix, du volume de l'offre proposés sur le territoire, des profils de clientèles. Il s'agit de proposer une offre abordable, la limite supérieure ici ne devant excéder 1800 €/m². En matière de modes opératoires, des opérations d'ensemble (opérations groupées de maisons de ville sont à privilégier...), de manière à avoir une approche globale en termes d'urbanisme, de produits et de commercialisation. Elles permettraient également d'offrir un jeu de mutualisation des prix possibles entre accession sociale et libre.

En ce qui concerne le locatif, il s'agit d'aller vers un développement mesuré du parc locatif social. Celui-ci repose sur trois composantes : parc public, privé conventionné, parc communal. Sauveterre dispose de près de 100 logements locatifs à loyers maîtrisés (13% des résidences principales) alors que le territoire de la Communauté de Communes compte un taux de 7% de logements locatifs à loyers maîtrisés.

L'objectif du PLH est une augmentation mesurée du parc à loyers maîtrisés, celui-ci augmentant de 50 unités pour tendre vers un taux de 9 % du parc des résidences principales. Il est aussi d'indexer ce déploiement sur l'armature territoriale, le parc public devant être centré sur **Sauveterre** et Blasimon, les contributions du parc communal et privé permettant de soutenir la montée en diversité dans les autres communes. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif public à loyers maîtrisés représente 15% de l'augmentation du parc de logements. Cet objectif invite à porter vigilance à la taille et au rythme des opérations, car le territoire s'inscrit dans le contexte d'un marché du logement vulnérable face à des opérations nouvelles qui seraient mal dimensionnées. Il est préférable de promouvoir des opérations de petite ou moyenne taille mais aussi de tendre vers un rythme de production constant plutôt que de procéder par à-coups brutaux. Les volumes de production de logements doivent veiller à ne pas exposer les produits nouveaux au risque de la vacance, à ouvrir sur la déqualification de certains segments ou encore à aboutir sur des orientations de publics mal maîtrisées.

A Sauveterre, le gisement que constituent la vacance et le recyclage du bâti obsolète au sein de la bastide a été précisé dans le cadre du PLH. Il permet d'identifier les opportunités, les jeux de contraintes et sert de base à la conduite de projets.

Ces logements sont les cœurs de cible de l'OPAH DD du SIPHEM. Mais la reconquête de ce parc renvoie également à d'autres modes opératoires et à de nouveaux leviers (maîtrise foncière ...). Des freins sont aussi à lever s'agissant notamment de la mobilisation des opérateurs pour mettre en œuvre des opérations d'ensemble. Le service de « conseil urbain » mutualisé à l'échelle du SIPHEM doit pouvoir contribuer à la mise en œuvre de nouveau mode opératoire.

La mise en place d'un PIG (Projet d'Intérêt Général) pourrait également être une solution : il peut être engagé dans le cadre d'une contractualisation avec l'Etat ou par l'Etat directement. Il est une alternative à l'OPAH ayant pour objectif de résoudre une problématique ciblée de l'habitat, sociale ou technique comme par exemple, la question du logement des étudiants, des jeunes travailleurs ou la résorption de l'habitat insalubre. La mise en place d'un PIG permet l'octroi de subventions majorées de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à respecter certains niveaux de loyers.

Le Droit de Préemption Urbain pourrait également être utilisé afin de **sauvegarder les façades commerciales** en rez-de-chaussée. De même, pour soutenir le dynamisme (économique) du centre, la création de nouvelles « poches » d'accueil pour le **stationnement** des véhicules pourrait être envisagée. Par exemple, à proximité des établissements scolaires. Peut-être existe-t-il d'autres possibilités pour ce type de projets sur d'autres secteurs du centre-ville ou proches du centre-ville.

Cette problématique du stationnement en ville pose globalement des problèmes (pour les résidents mais aussi pour les usagers réguliers ou occasionnels) : comment le traiter ? Des réponses dans ce sens (création de poches de stationnements) pourraient avoir plusieurs effets positifs : sur l'attractivité des logements, sur la dynamique économique globale du centre-ville, et sur les potentialités de restructuration des espaces publics ainsi offertes.

En termes de circulation, reste à définir les manières de pallier au déficit du système de connexion avec les secteurs périphériques. Le rond-point que constitue la bastide engendré par la convergence des axes routiers principaux est une question essentielle dans l'harmonisation des déplacements en ville.

La façade urbaine du centre-ville la plus attractive commercialement est paradoxalement celle qui tourne le dos à la bastide (RD670 et chemin de Ronde) La place de la République en centre de bastide est déconnectée du système routier principal, bénéficiant notamment de la requalification de ses abords.

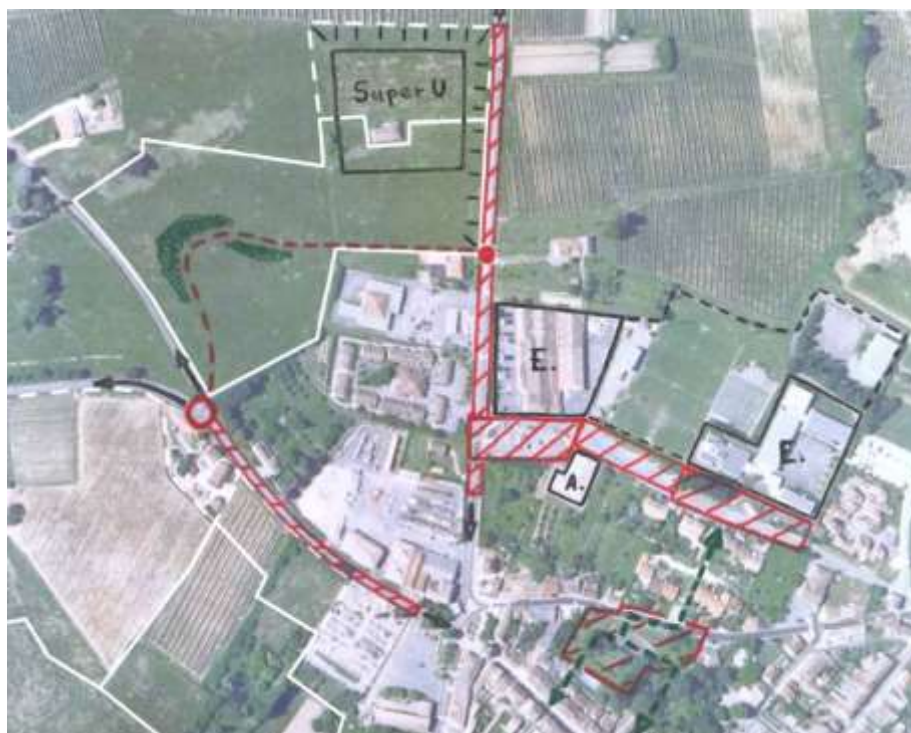
Mais elle doit être l'objet d'un travail d'ouverture sur la ville. Cela passe par une réflexion sur l'implantation de poches de stationnement dans la périphérie proche et, à minima, par des mesures incitatives pour les propriétaires du bâti.

2- L'ENTREE DE VILLE NORD

Bordé par le collège et les équipements sportifs à l'Est au Sud et par les zones agricoles à L'Ouest, ce « couloir » urbanisé est caractérisé par l'implantation d'enseignes commerciales et/ou d'activités, d'équipements publics.

La vocation d'activités ayant été validée et renforcée dans ce secteur par la révision du POS, l'enjeu tient désormais sur la valorisation de l'existant et à l'intégration des nouvelles constructions sur cette crête de plateau. Cela veut dire la mise en coordination des politiques d'aménagements des espaces publics avec les règles d'urbanisme à préconiser.

L'autre enjeu important concernant cette entrée nord, c'est la question du devenir de l'espace laissé par le centre commercial lorsque celui-ci aura effectué sa translation sur l'autre rive de la RD670. Cet espace est en effet occupé à la fois par des activités économiques, relativement proches de quelques habitations esseulées et des espaces agricoles. Le PLU se doit d'apporter une plus grande lisibilité sur ce secteur et d'afficher clairement une vocation afin de ne pas faire cohabiter des occupations du sol qui pourraient mutuellement se gêner.



3- LE L'ENTREE DE VILLE OUEST

L'entrée Ouest de ville est l'un des secteurs où la limite entre espaces urbanisé et agricole devra être fixée. Ce secteur est également remarquable par les cônes de vies qui se dégagent depuis la RD672 vers la Bastide. Ce secteur, envisagé comme constructible dans le POS approuvé en 2002, n'a pas été encore utilisé.

Une nouvelle fois, le séquençage de cette entrée de ville le long de la route de Bordeaux implique de savoir comment la ville de Sauveterre entant définir son entrée vers la bastide et structurer les espaces en premier plan de la bastide (Castagnet).

Il s'agit d'un secteur globalement enclavé :

- Vis-à-vis de l'extérieur compte tenu des problématiques d'accès depuis le chemin de Ronde (boulevard circulaire)
- Vis-à-vis de l'intérieur compte tenu de l'urbanisation linéaire qui tourne le dos à cet espace.

Des solutions fonctionnelles doivent aujourd'hui être apportées avant d'envisager tout renforcement de l'urbanisation.

Plusieurs réflexions émergent toutefois :

- la surface de la zone conduit à s'interroger sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation et sur quelle ossature viaire le quartier pourra être structuré. Le réseau est inexistant dans le secteur de Castagnet, C'est donc à la fois un réseau secondaire (inter-quartier) qu'il faut créer ou renforcer, en plus du réseau tertiaire qui devra permettre un bon fonctionnement interne de Castagnet-Pringis.
- Sur ce dernier point, il faut absolument que les opérations futures d'aménagement contribuent au fonctionnement global de Castagnet.
- La juxtaposition de la place et du cimetière pose question. Ces deux ensembles d'équipements jouent un rôle important à l'échelle communale mais paradoxalement contribuent à mettre des « verrous » dans le cœur du quartier. Un maillage est à renforcer et à créer pour le fonctionnement interne mais aussi pour le raccrochement externe du quartier.
- Sur ce point, se pose la question des connexions de ce quartier avec la RD672, le chemin de Ronde et la Bastide à l'Est. Un franchissement supplémentaire sur le boulevard est-il envisageable ?
- Sur la frange Sud, une limite naturelle existe : le Ruisseau des Tanneries. Il s'agit d'un affluent de la Vignague qui est classée en espace à protéger Natura 2000. Il est nécessaire d'intégrer cet espace protégé dans la réflexion globale de l'aménagement de ce secteur capital dans le développement de la commune.



Un des enjeux forts du quartier repose sur la définition d'un maillage cohérent du quartier d'une part par la création d'accès depuis la RD672, la place devant la Porte Saubotte et le chemin de Ronde et d'autre part par la création d'un système de desserte tenant compte de l'orientation sud/sud-ouest des terrains.

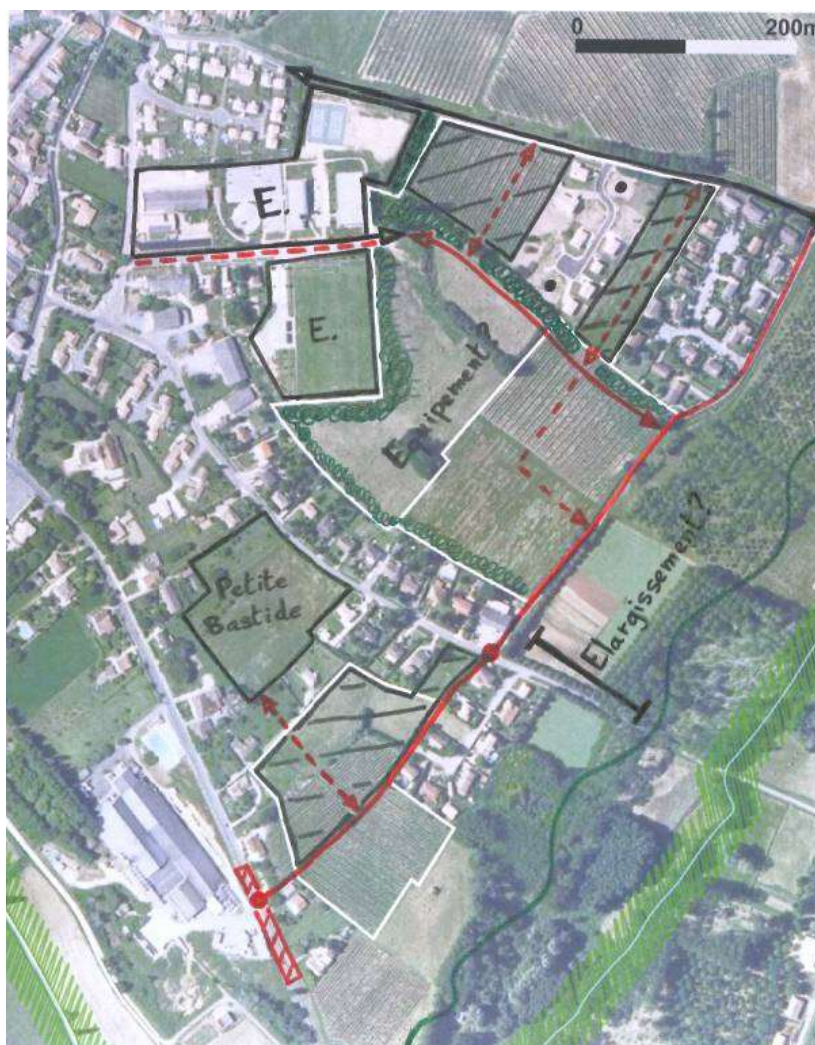
La RD672 aura un rôle crucial dans les années à venir, sur lequel repose de surcroît les projets de renforcement et d'extension des réseaux (par exemple : l'extension du réseau d'eau potable prévue dans 2 ans (2014) et de l'assainissement collectif).

4- LE SECTEUR DE BONARD-LES GRANGES

Ce secteur représente un des grands quartiers en devenir de Sauveterre. Compte tenu de son contexte géographique et des équipements présents à proximité (plaine des sports, siège de la CDC, équipements), il convient de s'interroger vers quelles occupations du sol sera orienté le PLU sur ce secteur.

Plusieurs réflexions émergent toutefois :

- la surface de la zone conduit à s'interroger sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation et sur quelle ossature viaire le quartier pourra être structuré. Le réseau existant n'est pas suffisant et ne facilite pas en l'état la mise en connexion avec les grands axes de la commune. C'est donc à la fois un réseau secondaire (inter-quartier) qu'il faut créer ou renforcer, en plus du réseau tertiaire qui devra permettre un bon fonctionnement interne du secteur de Bonard.
- La vocation initiale du secteur dans le POS a été quelque peu détournée puisqu'un lotissement à vocation d'habitation a été réalisé alors que la vocation de la zone était le sport et les loisirs. La question de la vocation de la zone est à bien définir.
- La juxtaposition de la Plaine des Sports et des équipements intercommunaux pose



- question. Ces deux ensembles d'équipements jouent un rôle important à l'échelle communale mais paradoxalement contribuent à mettre des « verrous » dans le cœur du quartier. Un maillage est à renforcer et à créer pour le fonctionnement interne mais aussi pour le raccrochement externe du quartier.
- Sur ce point, se pose la question des connexions de ce quartier avec le chemin de Ronde et au-delà, la Bastide et de sa desserte interne.
- Sur la frange Est, une limite naturelle existe : La Vignague. Il s'agit d'un ruisseau appartenant au réseau Natura 2000 du bassin du Dropt à protéger. Il est donc nécessaire d'intégrer cet espace à protéger dans la réflexion globale de l'aménagement de ce secteur.

5- LE SECTEUR DE SAINT ROMAIN

Ce village est le prototype de l'extension de l'urbanisation au par des lotissements et des constructions les unes à côté de autres, sans coordination générale, sans recherche particulière au niveau de la forme urbaine et de l'implantation des constructions.

Compte tenu des contraintes existantes (bassin versant de la Vignague, .. ;), il s'agit de définir une politique de développement soutenable à l'échelle du PLU dans son ensemble. En effet, ce secteur stigmatise des problématiques (renfermement d'îlots agricoles, développement linéaire, certains réseaux insuffisants,...).

Cependant, ce secteur représente un des grands quartiers en devenir de Sauveterre de Guyenne. Compte tenu de son contexte géographique (proximité de Sauveterre) et des équipements présents à Sauveterre, il convient de s'interroger vers quelles occupations du sol sera orienté le PLU sur ce secteur.

Plusieurs réflexions émergent toutefois :

- la surface de la zone conduit à s'interroger sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation et sur quelle ossature viaire le quartier pourra être structuré. Le réseau existant ne facilite pas en l'état la mise en connexion avec les grands axes de la commune. C'est donc à la fois un réseau secondaire (inter-quartier) qu'il faut créer ou renforcer, en plus du réseau tertiaire qui devra permettre un bon fonctionnement interne du secteur de Saint Romain.
- Sur ce dernier point, il faut absolument que les opérations futures d'aménagement contribuent au fonctionnement global de Saint Romain. Hélas, les opérations réalisées ces dernières années n'apportent que des exemples de ce qu'il ne faut plus voir : faible lisibilité du réseau viaire, tracé inadapté à un bon fonctionnement du quartier sur le long terme, qui favorise également une fermeture sur lui-même avant même que l'urbanisation du site ne soit achevée.



6- LE SECTEUR DE LAFON DE MEDOUC

La CDC du Sauveterrois a pour projet d'aménager une zone d'activité sur son territoire. Ce projet fait suite aux demandes de à une prospective économique, la zone industrielle (ZI) existante à Sauveterre étant arrivée à saturation. En effet, la zone d'activités de Gabachot ne dispose plus que d'une parcelle libre pour accueillir une nouvelle activité.

De plus, certaines entreprises et activités économiques encore présentes dans la bastide arrivent à un point critique de développement car elles sont trop contraintes à l'intérieur des murs de la zone urbaine.

Enfin, un certain nombre de demandes de d'implantation de nouvelles entreprises sur le secteur du sauveterrois parviennent à la mairie et à la CDC mais ne peuvent être satisfaites pour le moment compte tenu du manque de foncier disponible.

9 entreprises touchent, à divers niveaux, au secteur de la viticulture, ont exprimé leur souhait de venir d'implanter à Sauveterre ou de développer leur activité sur la CDC.

Afin de répondre aux demandes et aux besoins, la CD du Sauveterrois a décidé la création d'une nouvelle zone d'activités économiques sur la commune de Sauveterre de Guyenne.

Par la création de cette zone d'activités, la CDC souhaite également diversifier l'activité économique du territoire (essentiellement artisanal jusqu'à présent), accueillir de nouvelles entreprises et développer le secteur de l'emploi localement. Par ailleurs, elle souhaite réserver un terrain sur la future zone pour construire un bâtiment relais qu'elle pourrait proposer en location à des petites entreprises souhaitant s'implanter sur le secteur.

Le secteur d'implantation de la zone d'activités choisit par la CDC devait se situer à proximité de la bastide et à proximité des réseaux notamment de l'assainissement collectif. Cependant, tous les terrains autour de la bastide sont classés en AOC. Dans l'impossibilité d'implanter la future zone à proximité de la bastide, la CDC a choisi un terrain le long de la RD671, facilement accessible, à proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité et desservi par la fibre optique.

La future zone est implantée sur un terrain de 9 Ha, dont la CDC dispose de la maîtrise foncière, situé à environ 2,5km à l'Est du bourg de Sauveterre. Le terrain concerné est situé en bordure de route départementale (RD671), à la Fond e Médouc.

Compte tenu des contraintes existantes (bassin versant de l'Engranne, ... ;), il s'agit de définir une politique de développement soutenable à l'échelle du PLU dans son ensemble. En effet, ce secteur stigmatise des problématiques (diminution de surfaces agricoles, développement urbain, certains réseaux insuffisants,...).

Plusieurs réflexions émergent toutefois :

- la surface de la zone conduit à s'interroger sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation et sur quelle ossature viaire la zone d'activité pourra être structurée. La voirie est à créer et à mettre en connexion avec les grands axes de la commune.
- Vis-à-vis de l'intérieur afin d'éviter l'urbanisation au coup par coup qui a primé ces dernières années sur la commune et qui pose aujourd'hui de nombreux problèmes.

Des solutions fonctionnelles doivent aujourd'hui être apportées avant d'envisager tout renforcement de l'urbanisation.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

A. RAPPELS DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

B. PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET

A- RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Le diagnostic réalisé a permis de confronter les réalités du contexte communal (spécificités physiques du territoire, données techniques,...) avec la perception que les élus et les habitants ont de leur cadre de vie au quotidien, notamment grâce à un volet de concertation qui a été très développé durant la phase de diagnostic. Ce regard croisé a permis de clarifier un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU doit répondre, sur la base d'objectifs qui avaient été préalablement définis par la municipalité afin d'élaborer un véritable projet de territoire.

Ce projet de territoire, porté par les élus, et traduit dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du dossier de PLU) a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, l'équipe d'études et les autres partenaires du comité de pilotage.

Il ne s'agit pas ici de faire une énumération exhaustive du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune mais plutôt de rappeler les principes fondamentaux qui ont orienté les choix communaux, au regard des objectifs préalablement établis :

1- MIEUX CENTRALISER L'URBANISATION AUTOUR DES POLES EXISTANTS

a. Un centre de Bastide à requalifier

La stratégie communale est d'agir prioritairement sur les espaces publics, en attendant que la coordination d'une action intercommunale se mette en place par le biais d'un Programme Local de l'Habitat. De même, la commune souhaite garantir la sauvegarde de la vitalité du petit commerce local dans la bastide, ce qui n'est pas contradictoire avec l'émergence de zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles à Pringis et la Fon de Médouc.

b. Le village de Saint Romain de Vignague à structurer

Dans un contexte de réflexion sur les meilleures modalités d'urbanisation et de structuration des quartiers en devenir à mettre en œuvre le plus près de la bastide et des équipements, la priorité est donnée à court terme au renforcement urbain de Saint Romain de Vignague. Il s'agit simplement d'« achever l'urbanisation de ce village » et de lui donner une consistance plus urbaine.

2- ORGANISER LES QUARTIERS EN DEVENIR

a. Le quartier de Bonard – Les granges

Bonard-Les Granges doit simplement poursuivre son développement dans la logique des vocations déjà présentes sur site. Il s'agit donc de renforcer les vocations d'habitat et d'équipement dans une logique d'ouverture plus grande aux autres quartiers de la commune que ce qui a pu être réalisé jusqu'à aujourd'hui.

b. La mutation du site du centre commercial

Le site « Super U » se situe en entrée nord de la ville. La reconversion du bâtiment une fois le centre commercial déplacé, ne valorise pas l'entrée de ville de Sauveterre. A terme, il serait intéressant que cette construction ou le secteur accueillent de nouveaux services à la population, à vocation sociale, d'équipement et de services, compte tenu de sa proximité avec le centre-ville.

Le commerce et l'artisanat y conserveront leur place, mais le renouvellement urbain de ce secteur ne devra pas, d'une manière ou d'une autre, pouvoir concurrencer la vocation d'accueil de commerces et services de proximité du centre-ville.

c. Le quartier de Castagnet

Ce quartier était déjà identifié en tant que réserve foncière dans le POS. La commune réaffirme le caractère stratégique de ce quartier en devenir et va plus loin dans le lancement des études pré-opérationnelles.

3- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'ambition de Sauveterre en termes de développement économique est importante. Plusieurs grands axes se dégagent : l'émergence d'un pôle d'activités économiques de portée intercommunale à la Fon de Médouc, le renforcement du commerce de proximité au centre-ville, la gestion et le renforcement de la zone d'activité commerciale existante à l'entrée nord de la bastide sur la RD670, l'extension à prévoir pour le site de la cave coopérative viticole et de la Guyennoise.

Le développement économique accompagne la croissance de la population souhaitée mais aussi de la conservation et le renforcement des équipements existants (Poste, école, collège...).

4- AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

a. Donner plus de place aux piétons et cyclistes

Cette politique doit être favorisée à la fois dans la requalification des espaces publics existants et prise en compte dans l'aménagement des futurs quartiers d'habitation.

b. Aménager de nouveaux espaces de respiration

L'objectif est d'ouvrir de nouveaux espaces verts à proximité de l'urbanisation : espaces boisés, jardins publics, etc... De même, il doit y avoir valorisation de certains espaces tels que les bords de la Vignague et de son réseau hydrographique

c. Formaliser des continuités vertes

Sauveterre de Guyenne dispose de grands ensembles présentant un intérêt environnemental. Ils constituent des corridors à préserver hors d'atteinte de toute urbanisation

d. Préserver le patrimoine commun

La volonté municipale est de préserver, en plus du patrimoine classé monuments historiques, les éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager commun aux sauveterrois.

e. Consacrer des espaces spécifiques à l'agriculture

L'objectif est de mieux tenir compte des spécificités culturelles locales et des différents secteurs agricoles, afin de coller le mieux possible aux réalités de l'activité de l'agriculture sur le terrain.

B- PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET

1- ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Besoins et Enjeux ressentis	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<i>L'analyse de l'espace rural montre le lien entre l'occupation des sols, la gestion des terroirs agricoles et la diversité des paysages de la commune, et permet de dégager de grands ensembles :</i> - des espaces contraints par les différentes réglementations (AOC, zone NATURA 2000) réseau hydrographique classé, à l'est, au nord et au sud de la commune ; - des paysages et panoramas remarquables sur le vignoble et sur un territoire équilibré entre vignes, boisements et terres agricoles labourées ou pâturées ; - de larges terroirs viticoles faisant partie de l'identité de la commune, à préserver ; - des secteurs en cours de développement ayant un impact paysager fort (la zone industrielle, les zones d'activités autour de la baside, viticole au sud-est et commercial au nord, les secteurs d'urbanisation futures autour de la bastide, le secteur péri urbain de Saint Romain de Vignague). <i>(...) les enjeux en découlant, sont à mettre en parallèle avec la prise en compte des intérêts de l'agriculture, véritable garant du maintien de ces paysages, dans tous les secteurs de la commune.</i> <i>« (...) Concernant les autres grands enjeux environnementaux et paysagers du territoire, se pose la question de constitutions de corridors écologiques. Ces couloirs fonctionnent avec le réseau hydrographique, la Vignague et la Fontasse, et leurs affluents répartis sur le territoire. Ces continuités pourront se traduire par des zonages N, ou Np (protégé),</i>	Protéger les espaces naturels ayant un intérêt majeur sur le plan environnemental. Identifier et localiser les nombreux boisements présents sur la commune afin de les protéger. Protéger la vocation boisée des secteurs lorsqu'ils ont un rôle important dans le maintien des sols lors de l'écoulement des eaux pluviales. Identifier et localiser les espaces à vocation agricole afin de pérenniser cette activité. Préserver les espaces agricoles de l'avancée de l'urbanisation. Dans les parties communales ayant un caractère rural affirmé, la zone agricole doit imposer sa limite à l'extension de l'urbanisation et non l'inverse. S'appuyer sur les continuités naturelles et hydrographiques pour instaurer des coupures d'urbanisation et ne pas déstabiliser les équilibres dans le fonctionnement des fossés drainants et des ruisseaux de la commune.	Création de zones naturelles s'appuyant sur l'occupation effective des sols et sur les périmètres identifiés en ZNIEFF et NATURA 2000. Matérialiser des zones naturelles pour protéger les secteurs les plus sensibles (ripisylves,...). Reconduire les EBC existants dans l'actuel POS et en créer de nouveaux. Intégration d'Espaces Boisés Classés sur le plan de zonage afin de garantir le maintien des talus ou de la végétation bordant les fossés drainant et d'éviter les effets d'érosion sur les coteaux. Création de zones agricoles identifiant les espaces cultivés mais aussi les sièges d'exploitations qui y sont liés. Envisager un déclassement d'anciennes zones NB, voire des espaces à urbaniser sans enjeux urbains, pour les reclasser en zone A (agricole). Stopper, voire reculer les limites des zones urbanisables, afin de privilégier des classements en zone A ou N des espaces contenant des ruisseaux ou des fossés drainants à préserver.

<i>et par des espaces boisés classés (EBC) ».</i> <i>« (...) L'enjeu paysager du territoire est de préserver les éléments du patrimoine de jardins des différents châteaux ou propriétés nobles, de préserver certains boisements ou arbres remarquables et enfin de voir « à la parcelle » et dans le règlement s'il est possible de protéger au mieux les différents éléments identifiés, qu'ils soient végétaux ou architecturaux ».</i> <i>« La commune de Sauveterre se doit de respecter les objectifs du SDAGE ADOUR-GARONNE, ainsi que ceux des SAGE Isle-Dronne et SAGE Nappes Profondes de la Gironde. (...) Il appartient dès lors à la commune de Coutras de limiter les rejets urbains dans les exutoires naturels au travers de l'équilibre de son projet de développement. Les secteurs sur lesquels un renforcement de l'urbanisation sera envisagé devront par conséquent en priorité être ceux qui sont ou seront desservis par l'assainissement collectif ».</i>	Recenser les éléments du patrimoine bâti ou naturel de la commune pour apporter des outils de préservation dans le cadre du PLU. Prioriser le développement de l'urbanisation dans les zones couvertes ou prochainement couvertes par le réseau d'assainissement collectif et par le réseau de récupération des eaux pluviales.	Instauration d'un recensement du patrimoine au titre du 7° alinéa de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Instauration de trames d'Espaces Boisés Classés Pour les jardins privés les plus sensibles ou les plus remarquables. Mise en réserve foncière des espaces stratégiques (2AU) de Castagnet mais aussi de la Jusseline en attendant la mise en place des possibilités de raccordement à l'assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<i>Sauveterre bénéficie d'un centre ville vivant riche en équipement et desservis par les transports en commun (bus). Aujourd'hui l'espace est encombré par la voiture. Le patrimoine bâti doit pouvoir être rénové et/ou renouvelé pour répondre aux nouvelles attentes avec une exigence de qualité.</i> <i>En règle générale, ces ensembles d'activités commerciales, répondant par leur localisation et leur échelle aux besoins communaux, pourraient</i>	Prioriser l'action publique sur la requalification des espaces publics à court terme. Dans l'attente de la mise en place d'une politique cohérente en matière d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité (PLH). Donner des possibilités d'une densification maîtrisée de l'urbanisation au centre-ville. Donner des prescriptions particulières pour essayer de mieux intégrer les constructions à usages	Mise en place d'une réglementation de la zone UA et UB favorisant la densification tout en préservant les cœurs d'îlot en espaces verts. Apporter quelques prescriptions réglementaires qui contribueront à une

<i>mériter d'être améliorés du point de vue de leur insertion dans le paysage... les grandes enseignes savent parfois le faire.</i> <i>L'implantation linéaire le long des voies pose problème car elle crée de macro îlots qui enferment des terrains et multiplie les accès sur des voies parfois à fort trafic.</i> <i>L'implantation de trois maisons sur une bande d'accès génère des dispositifs flous, où des habitations se retrouvent sans connexion directe avec un espace public. Ce type d'implantations peut créer dans le temps des problèmes de sécurité incendie et des conflits d'usages.</i> <i>Le lotissement est avant tout un mode de découpage foncier. Il ne crée pas un bon ou un mauvais projet en terme d'architecture ou d'urbanisme. Il convient donc d'observer ce qui s'est produit pour proposer des règles qui minimiseront les effets négatifs.</i> <i>L'Histoire du développement de l'urbanisation à Sauveterre met bien l'accent sur la nécessité d'avoir une nouvelle approche pour justifier le projet de développement. On ne peut plus s'appuyer sur le vécu ou les pratiques (même récentes) pour justifier un parti de développement. Il faut procéder à l'inverse.</i> <i>Ceci signifie que le projet de PLU de Sauveterre ne sera pas nécessairement plus ambitieux sur le plan spatial, mais aujourd'hui, l'important ne doit pas être d'accueillir plus d'habitants, mais d'accueillir mieux.</i>	d'activités commerciales, de bureaux et artisanales. Stopper les possibilités données par le POS d'étendre de manière linéaire l'urbanisation des zones urbaines. Mieux encadrer les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Identifier chacune des constructions présentes sur le territoire communal afin de matérialiser sa destination (habitat, siège d'exploitation, possibilité de voir muter le bâti,...). S'appuyer sur les besoins et les potentialités de développement de Sauveterre au regard de différents critères (réseaux et équipements existants ou prévus, données démographiques) pour décliner un projet de territoire soutenable à court, moyen et long terme pour la commune.	meilleure intégration des nouvelles constructions en zones UX, 1AUx ou 1AUy. Travailler des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour donner de la cohérence au développement urbain. Suppression des zones NB par des zones urbaines qui réduisent les risques de développement anarchique de l'urbanisation. Resserrement du zonage autour des espaces urbanisés afin d'éviter autant que possible les divisions parcellaires qui ne contribuent pas à une urbanisation cohérente sur le long terme. Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU. Réduction du nombre de zones ouvertes à court terme à l'urbanisation. Mise en réserves foncières (2AU) des zones présentant les plus grands enjeux de développement sur le long terme pour mettre à profit la réalisation d'études préalables et le renforcement des équipements et des réseaux nécessaires.

3- ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<u>Démographie :</u> <i>La croissance de la population sauveterroise est faible mais régulière depuis 1975. Elle tend cependant à se stabiliser, particulièrement depuis 1999. Elle est la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants, qui s'explique à la fois par un statut localement important, mais aussi par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, de son bassin d'emploi, et plus généralement par l'attrait de la Gironde. Cette attractivité est cependant contrebalancée par le vieillissement de la population et un solde naturel très fortement négatif.</i> <i>En outre, de plus de plus de sauveterrois travaillent hors de la commune, ce qui augmente les flux de transports journaliers des actifs.</i> <i>Pour obtenir un renouvellement de population sur le long terme, il est important que l'offre de logements soit suffisamment diversifiée. L'offre en logements locatifs est déjà intéressante sur la commune, dans l'avenir cet équilibre avec l'accession à la propriété pourra être un objectif à poursuivre.</i> <i>En revanche la taille des logements</i>	Face au potentiel démesuré du POS, nécessité de conserver des zones ouvertes à l'urbanisation afin de garantir la pérennité des nombreux équipements existants. Afin que la commune puisse préparer ses équipements et continuer à accueillir de nouvelles populations, ouvrir de nouvelles zones urbanisables à plus ou moins long terme. Donner la priorité de développement à des zones facilement urbanisable au regard des connexions possibles et sécurisés avec les différents modes de transport. Se donner le temps de la réflexion sur le meilleur programme d'urbanisation à mettre en œuvre dans les quartiers à enjeux.	Pérennisation de la zone à urbaniser en priorité (1AU) pour soutenir les équipements notamment les écoles. Création de réserves foncières (2AU) afin d'instaurer une dynamique démographique sur le long terme et de rationaliser le développement des équipements. Ouverture de l'urbanisation à court terme de la zone 1AU à proximité de la bastide et à Saint Romain. Mise en réserve foncière (2AU) des espaces de Castagnet et de la Jusseline en attendant qu'un renforcement et une sécurisation des voies de desserte soient réalisés. Limiter au maximum les renforcements d'urbanisation sur les villages qui peuvent présenter certaines lacunes en terme de sécurisation des transports : Motte de Mont par exemple... Réserve foncière également sur le quartier de Castagnet.

<i>est relativement inadaptée à l'évolution des ménages, les logements construits étant en très grande majorité des logements de 5 pièces ou plus, alors que la taille des ménages se réduit fortement.</i> <i>Néanmoins le collège et l'espace sportif attenant, ainsi que les équipements intercommunaux commerciaux, sont déconnectés de la bastide, de cette vie de proximité qui caractérise le centre, et appellent à l'usage systématique de la voiture.</i>	Conforter le pôle d'équipement de Bonard. Venir structurer sur le long terme un quartier d'habitation autour de ces équipements déjà présents.	Création d'une zone 1AUe attenante à la Plaine des Sports du quartier de Bonard. Création d'une zone 2AU à proximité du pôle d'équipement du quartier Bonard à la Jusseline.
<u>Activités économiques :</u> <i>Le repérage des sièges d'exploitation permet dans un premier temps d'identifier les hameaux ou constructions isolées pouvant entrer en conflit d'usage avec un usage du bâti strictement résidentiel.</i> <i>Le territoire présente aujourd'hui une imbrication entre zones agricoles (vignes, prairies, terres labourées et pâtures) et les zones urbanisées, imbrication qui peut poser des conflits d'usages entre activité agricole et habitat, mais aussi une spéculation sur les terrains en frange de l'agglomération. Ce phénomène est bien sur néfaste à l'équilibre d'une activité agricole déjà précarisée par les différentes crises agricoles.</i> <i>Cette identification est opérée pour tous les types de cultures, et notamment les exploitations dédiées à l'élevage, qui présentent en plus la contrainte de « geler » un périmètre autour des stabulations les plus importantes.</i>	Pérenniser l'activité agricole dans de justes proportions à travers le PLU. Donner des modalités de gestion des constructions isolées et indépendantes à l'agriculture mais situées dans un contexte agricole. Ne pas donner de constructibilité supplémentaire autour des sièges d'exploitations. Remise à plat des potentialités de développement de l'urbanisation à l'échelle communale.	Classement en zone A des espaces dédiés à l'agriculture et des constructions et sièges d'exploitation qui s'y rattachent. Création de secteurs Ah pour permettre une simple gestion des constructions existantes (annexes, extensions, piscines), sans possibilité de créer de nouvelles constructions. Limiter l'emprise des zones urbaines, particulièrement celles dédiées à l'habitat. Limitation de l'emprise spatiale de tous les villages situés dans un contexte rural et particulièrement agricole.

<u>Equipements d'infrastructure :</u> <i>La particularité des équipements à Sauveterre de Guyenne vient surtout du fait de leur éparpillement urbain sur le territoire communal. Si dans le centre-ville, la présence des équipements se place en droite ligne de la mixité fonctionnelle des pôles urbains, ce n'est pas toujours le cas ailleurs.</i> <i>La problématique d'adduction en eau potable du territoire communale est une question sensible sur certaines parties de la commune notamment aux extrémités du réseau. De ce fait, les pressions ne sont pas toujours très élevées, ce qui peut ponctuellement occasionner des problèmes. Des renforcements seront donc à prévoir et à anticiper pour l'ouverture éventuelle de certains secteurs à l'urbanisation.</i>	Structurer le développement de Sauveterre autour de son potentiel d'équipement (intercommunaux et communaux). Prioriser le développement urbain là où les réseaux sont présents et suffisants.	Création d'une zone 1AUe, accompagnée d'un emplacement réservé, pour conforter le pôle scolaire et aménager un espace public structurant pour le village. Création d'une zone 2AU attenante à la zone 1AUe, dont le rôle sera d'apporter des habitations complémentaires dont les règles d'implantations contribueront à structurer le futur espace public. Stopper le renforcement de l'urbanisation dans les villages où les réseaux ne sont plus en capacité suffisante.

C- INCIDENCES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT PORTE PAR LE PLU

L'objet de ce chapitre est d'évaluer plus finement les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux relatifs aux espaces susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU, soit principalement les zones à l'heure actuelle naturelle ou agricole qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ou à des équipements à plus ou moins long terme.

Dans le cadre du projet de développement de Sauveterre de Guyenne, plusieurs sites font l'objet de cette approche à court terme :

- le site de la Bastide espace urbain à vocation d'habitat,
- le site de Castagnet secteur d'entrée de ville ouest destiné au développement des espaces urbains (habitat, équipements) ;
- le site de Pringis, secteur d'entrée de ville nord, ouvert à l'urbanisation pour de l'artisanat et du commerce ;
- le site de La Fon de Médouc, zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle zone d'activités d'échelle intercommunale,
- le site de Bonard-les Granges-La Jusseline, à l'Est de la Plaine des Sports ;
- le site de Saint Romain, au nord du village de Saint Romain de Vignague.
- le site de Saint Léger, à l'ouest du village de SaintLéger.

De même, plusieurs sites font l'objet de cette approche pour une urbanisation à long terme :

- la partie ouest du site de Pringis;
- le site de La Jusseline ;
- la partie sud du site de Castagnet ;

L'analyse suivante présente le site étudié, objet du projet de développement urbain et comprend notamment :

- un rappel des inventaires patrimoniaux et des protections qui les concernent,
- une évaluation de l'enjeu écologique basé sur la reconnaissance des habitats naturels et leur niveau d'intérêt patrimonial, l'intérêt du site ou ses potentialités pour des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial,
- une évaluation de l'enjeu paysager notamment par rapport aux contextes très diversifiés de ces sites sur le territoire communal.

1- LE SITE DE LA BASTIDE

Il s'agit d'un espace libre à l'intérieur des limites de la bastide. Cet espace urbain était déjà classés en zone constructible dans le POS (zone UB). Le site ne constitue donc pas une ouverture de l'urbanisation portée par le PLU, ce dernier ne fait que les renouveler et l'organiser.

Le site considéré n'est pas aujourd'hui un espace cultivé ou dédié à l'agriculture. Il se retrouve complètement cerné par l'urbanisation et par le chemin de Ronde au Nord. L'ensemble ne présente pas un intérêt paysager majeur compte tenu de la faible valorisation paysagère dans ce secteur (ancien jardin sans arbres remarquables). Sur le plan topographique, le site présente l'avantage d'être presque plat.

Du point de vue patrimonial, le site ne détient pas de patrimoine local qui mérite une attention particulière. Seule la présence sur sa frange Sud d'une succession de constructions anciennes est à noter, néanmoins ces bâtiments tourne le dos à la partie potentiellement urbanisable et n'entraîne donc pas de préconisations particulières en matière de traitement des vis-à-vis. Cependant, compte tenu de la position du site dans le tissu de la bastide, il est nécessaire de tenir compte :

- De l'organisation en îlot par la création d'une voie permettant de desservir l'espace en connexion avec le réseau des rues et ruets existants.
- De la forme urbain de la bastide, l'alignement des constructions le long de l'espace public créé, de la continuité des façades des constructions sur la rue créée et de la profondeur d'implantation des constructions.

Du point de vue environnemental et écologique, le site de la bastide ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, le périmètre de zone Natura 2000 « **Réseau hydrographique du Dropt** » n° **FR 7200692** est présent en frange sud de la bastide.

Compte tenu du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, et du traitement des eaux pluviales au niveau de la bastide, le projet d'urbanisation du site ne présente pas d'incidence sur l'environnement. Cependant, une orientation d'aménagement prévoit des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les espaces afin de récupérer les eaux pluviales peuvent contribuer également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement de la Bastide, des Orientations d'Aménagement et de Programmation du développement urbain projeté dans le cadre de ce plan Local d'Urbanisme, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est faible mais se situe non loin des secteurs identifiés comme d'intérêt fort à préserver au titre de Natura 2000, et que l'assainissement collectif est aujourd'hui présent sur site. De plus, le projet n'occasionne aucun défrichement, ni aucune perte de milieux naturels ni agricoles.**
- **L'impact paysager est faible et doit pouvoir faire l'objet d'une prise en compte adéquat en suivant les préconisations élémentaires et des mesures compensatoires dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU. Elles comprennent notamment l'accompagnement paysager des futurs espaces publics.**

2- LE SITE DE CASTAGNET

Ce site est aujourd'hui dominé par un espace de friche agricole et des arrières de parcelle dont la façade donne sur le Chemin de Ronde. La partie sud du secteur est à une vocation de prairies. Comme évoqué précédemment pour une autre frange de ce site, l'urbanisation s'est développée fortement sur les franges Nord et Est de l'îlot, le long des voies de circulation. Le paysage immédiat est donc constitué d'habitat pavillonnaire et de jardins privatifs.

Contrairement à la partie Est de la bastide, ce secteur de Castagnet ne dispose pas d'équipements publics particuliers. Sur le plan paysager, ce secteur présente un enjeu particulier de covisibilité avec les collines environnantes et les routes vers Bordeaux et Cadillac. Le projet d'urbanisation devra s'attacher à maîtriser son intégration vis-à-vis de l'hétérogénéité de ses franges : de l'intégration du bâti sur ce versant ouest de la bastide, jardins privatifs, habitations, cimetière, lotissement, proximité du ruisseau des Tanneries.

Du point de vue du patrimoine bâti, Castagnet ne dispose pas d'éléments particuliers à prendre en compte mais se trouve à l'intérieur du périmètre de 500 mètres relatifs au monument historique de la Porte Saubotte.

Du point de vue environnemental et écologique, le site de Castagnet ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, le périmètre de zone Natura 2000 « **Réseau hydrographique du Dropt** » n° **FR 7200692** est présent en frange sud et est du site.

Compte tenu du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, et du traitement des eaux pluviales au niveau de la bastide, le projet d'urbanisation du site ne présentera pas d'incidence sur l'environnement. Cependant, une orientation d'aménagement prévoit des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les espaces afin de récupérer les eaux pluviales peuvent contribuer également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement du site, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est moyen puisqu'il touche un secteur identifié comme d'intérêt fort à préserver au titre Natura 2000, et qu'il concerne pour l'essentiel un espace de friche agricole. La perte d'espace naturel ou agricole est inexistante puisque ces espaces étaient déjà classés comme urbanisable ou à urbaniser à court ou long terme dans le POS.**
- **L'impact paysager est fort et doit faire l'objet d'une prise en compte importante dans l'intégration du futur projet d'urbanisation. Le reclassement de la zone de 2AU à 1AU**

lors d'une modification du PLU permettra d'apporter des orientations d'aménagement et de programmation qui apporteront des compléments pour la coordination de l'urbanisation de la zone.

3- LE SITE DE PRINGIS

La configuration du site de Pringis en entrée nord de la ville va être complètement modifiée par les travaux d'implantation du nouveau centre commercial.

S'appuyant sur l'infrastructure de la RD670, la commune a fait le choix d'y développer une zone d'activités commerciales et artisanales. Le secteur a été inscrit dans le POS de 2002. Le PLU ne fait donc que reconduire les dispositions réglementaires précédemment approuvées et les étendre vers le nord.

A noter que cette zone sera raccordable au réseau d'assainissement collectif. Sur ce point particulier l'impact sera nul.

Du point de vue paysager, la zone se trouve en position sommitale par rapport à la bastide.

Du point de vue patrimonial, Pringis ne présente pas de sensibilité particulière. Cependant, elle se trouve aussi à l'intérieur du périmètre de 500 mètres relatifs au monument historique de la Porte Saubotte. L'Architecte des Bâtiments de France donnera son avis sur tous les permis de construire déposés dans ce secteur.

De ce fait, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique et paysager a d'ores et déjà été pris en compte et les mesures compensatoires ont été mises en œuvre à l'occasion de l'étude réalisée par le propriétaire du futur centre commercial.**
- **L'impact paysager est important, mais la maîtrise d'ouvrage a respecté les prescriptions de l'ABF lors de l'étude de faisabilité du projet de nouveau centre commercial, cela garantit une bonne prise en considération des recommandations lors de la mise en œuvre de la phase opérationnelle.**

Etude L.111-1-4

- **Secteur le long de la RD670, dans le prolongement de la zone d'activités commerciale et artisanale et à proximité immédiate du Bourg et de ses équipements.**
- **Une superficie de près 2,5 hectares ne permettant pas une constructibilité maximale du fait de la proximité de la RD670 (axe à grande circulation) et de l'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.**
- **Une surface classée en 1AUx dans le PLU.**

Etat des lieux :

- **Un seul accès à la zone depuis la RD670 à la limite avec la zone d'activité commerciale et artisanale existante, l'intersection est à aménager et aucun autre débouché sur la RD670 n'est envisageable.**
- **Seule la partie Ouest serait constructible en application du recul de 75 mètres, alors que la topographie est un frein à l'urbanisation du secteur.**
- **Des réseaux existants, dont l'assainissement collectif : capacités suffisantes au regard du PLU**
- **Un secteur en sommet de crête,**
- **Un terrain dont l'occupation du sol était agricole mais qui a perdu sa vocation agricole.**

Préconisations d'aménagement :

- **Sécurité :**
 - **entrées et sorties se font sur la RD670 en un seul point dont l'intersection et à aménager : tourne à gauche, rond point, ... selon les préconisations du centre technique routier et du service infrastructure du Conseil Général et possibilité de mettre en place un emplacement réservé si l'emprise de la RD670 n'est pas suffisante.**

- sécurisation des différents modes de déplacement : cheminements piétons, deux roues, automobile, etc.
- **Nuisances sonores :**
 - les constructions devront prendre en compte les réglementations acoustiques
 - créer une zone tampon à proximité de la RD670 de manière à limiter les nuisances sonores liées à cet axe de grande circulation.
- **Nuisances liées à l'interface agriculture / commerce :**
 - créer une zone tampon de manière à limiter les conflits d'usage entre la zone commerciale et les zones agricoles périphériques.
- **Qualité architecturale**
 - La hauteur du nouveau bâtiment à usage commercial ne doit pas être compté à partir du niveau naturel du terrain avant aménagement et terrassement. En effet, la position sommitale du futur bâtiment serait trop impactant d'un point de vue paysager.
 - Les prescriptions de l'ABF imposent que le futur bâtiment ne bloque pas les ouvertures visuelles depuis la RD670. Le futur bâtiment devra donc être implanté en « décaissé » par rapport au niveau naturel.
 - De ce fait la hauteur du bâtiment sera limitée à 6mètres à l'égout du toit : article 10
 - Compte tenu de l'affouillement afin « d'abaisser » le bâtiment, un recul d'implantation de la construction est nécessaire afin de permettre la stabilité des pentes créées par les travaux de terrassement : article 6
 - Une attention particulière sera portée sur la qualité des revêtements des murs et des toitures ainsi que de la forme des constructions : article 11 de la zone
- **Qualité de l'urbanisme et des paysages.**
 - Un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD670, afin de tenir compte des prescriptions architecturales définies par l'architecte des bâtiments de France : article 6
 - Création de cheminements piétons et d'une connexion afin de rejoindre la RD 670 et la bastide par l'aménagement des abords de la RD670
 - Une prise en compte nécessaire :
 - du ruissellement des eaux pluviales provenant des coteaux et de l'imperméabilisation des sols
 - des besoins en stationnement
 - du préverdissement des espaces publics et des lots privés

4- LE SITE DE LAFON DE MEDOUC

S'appuyant sur l'infrastructure de la RD671, la Communauté de Communes a fait le choix d'y développer une zone d'activités commerciales, artisanales et industrielles. Afin de diversifier l'activité économique du territoire (essentiellement artisanal jusqu'à présent), accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi.

D'un point de vue agricole, le terrain a été cultivé pendant plusieurs années (culture de maïs) mais est en jachère depuis au moins 2 ans. Cependant, il est en dehors des périmètres AOC. Le terrain est situé au-delà de la ZI existante et n'est pas visible depuis la bastide de Sauveterre, dont il est relativement éloigné.

D'un point de vue paysager, le terrain se situe dans un creux, le terrain bénéficie d'ouvertures visuelles depuis la RD671. L'impact paysager des constructions sera donc conséquent et une attention particulière doit être portée à l'insertion satisfaisante de la future zone d'activités dans le paysage. De plus, les lisières boisées existantes et les continuités naturelles le long du réseau hydrographique doivent être maintenues afin de limiter l'impact de la zone d'activités.

Du point de vue du patrimoine bâti, La Fon de Médouc ne dispose pas d'éléments particuliers à prendre en compte et se trouve en dehors des périmètres de 500 mètres relatifs à différents patrimoines du centre-ville.

Du point de vue environnemental et écologique, le site de la Fon de Médouc ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, il se situe en amont d'un périmètre Natura 2000 de l'Engranne.

Compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement collectif, des mesures compensatoires portées par des orientations d'aménagement et de programmation doivent être mises en place. L'écoulement des eaux pluviales doit donc être particulièrement bien pris en compte dans l'aménagement du site. Des orientations d'aménagements prévoient des noues, afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les noues contribueront également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

Le but de l'assainissement individuel n'est pas de concentrer la pollution ne sachant pas encore quelles sont les activités qui vont venir s'installer sur la zone. Le système d'assainissement individuel permettra de traiter les effluents venant des locaux du personnel et des sanitaires. IL est donc nécessaire de vérifier l'autoépuration des sols du secteur de la Fon de Médouc.

Une étude hydrogéologique a été réalisée par la CDC afin de donner les prescriptions en termes d'infiltration des eaux sur le secteur afin de limiter les impacts des rejets dans le milieu naturel (Cf. annexes du présent PLU).

Toutefois, 2 systèmes de lagunage des eaux pluviales venants des espaces ouverts au public et des exutoires venant des parcelles sont prévues pour limiter les incidences éventuelles des rejets dans le milieu naturel.

D'un point de vue de l'accès, la CDC a travaillé avec le Conseil Général de la Gironde afin de déterminer le système d'accès le plus sécuriser à la zone d'activités. Une étude de faisabilité a été réalisée par le conseil général de la Gironde et un aménagement de la RD671 au droit de l'entrée de la zone de Type « tourne à gauche » est nécessaire. Pour cela un nouvel emplacement réservé sera inscrit dans le PLU au bénéfice du Conseil Général de la Gironde. La CDC du Sauveterrois maîtrisant le foncier de la future zone d'activités, il lui sera possible de rétrocéder le foncier nécessaire à la réalisation de l'aménagement de sécurité. (Cf. plan de l'aménagement de l'accès à la zone d'activité de la Fon de Médouc page suivante).

Concernant les réseaux, le secteur est desservi par le réseau d'eau potable, le réseau électrique, la fibre optique qui permettra de faire bénéficier les entreprises d'un très haut débit numérique.

La défense incendie sera assurée à l'intérieur de la zone par 2 poteaux de défense devant fournir 2 x 120m3 en dynamique doivent être implantés dans la zone. Cette solution constitue un minimum qui n'accepterait aucune défaillance du réseau. La suggestion a été faite d'y associer une bache de 120m3 supplémentaire.

Le renforcement du réseau électrique est programmé pour 2013 par la mise en place d'un transformateur répondant aux besoins et aux caractéristiques des entreprises qui viendront s'implanter sur la zone.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement de Lafon de Médouc, des Orientations d'Aménagement et de Programmation du développement urbain projeté dans le cadre de ce plan Local d'Urbanisme, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est moyen puisqu'il se situe non loin des secteurs identifiés comme d'intérêt fort à préserver au titre de Natura 2000, et que l'assainissement collectif n'est pas aujourd'hui présent sur site. Le site concerne des espaces agricoles cependant le projet n'occasionne aucun défrichement, ni aucune perte de milieux naturels.**
- **L'impact paysager est fort du fait que la nature du projet risque de rompre un équilibre agricole ancien, et dénaturer un paysage de grande qualité, identitaire de la campagne viticole de l'Entre-Deux-Mers. Il doit pouvoir faire l'objet d'une prise en compte adéquat en suivant les préconisations élémentaires et des mesures compensatoires dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU. Elles comprennent notamment l'accompagnement paysager des futurs espaces publics.**

De ce fait, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique et paysager a d'ores et déjà été pris en compte et les mesures compensatoires ont été mises en œuvre à l'occasion de la révision simplifiée du POS.**
- **L'impact paysager est important, mais la maîtrise d'ouvrage étant conjointe entre la Communauté de Communes du Sauveterrois et la ville de Sauveterre de Guyenne, cela**

garantie une bonne prise en considération des recommandations réglementaires du cahier des charges lors de la mise en œuvre de la phase opérationnelle.

Le PLU ne fait que définir des dispositions réglementaires mais le projet devra présenter des garanties paysagères et environnementales (études d'impact et mesures compensatoires) au moment du dépôt du permis d'aménager.



5- LE SITE DE BONARD

Ce site est aujourd'hui constitué de vastes clairières en friches aujourd'hui en totalité encerclées par l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long du chemin de Candale et de la route de Bouey. Sur la frange Est du site se trouve la plaine des Sports et les équipements de la communauté de Communes du Sauveterrois.

Le site n'est pas d'une grande qualité sur le plan paysager mais des vues se développent vers la partie est de la commune et le village de Saint Romain. Sur le plan topographique, le site présente une déclivité vers le ruisseau de la Vignague.

Du point de vue patrimonial, Bonard ne présente pas de sensibilité particulière. Cependant, le site se trouve partiellement à l'intérieur du périmètre de 500 mètres relatifs au monument historique des portes de Saint Léger et de Saint Romain. L'Architecte des Bâtiments de France donnera son avis sur tous les permis de construire déposés dans ce secteur.

A noter que cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif. Sur ce point particulier l'impact sera nul.

Du point de vue environnemental et écologique, le site de Bonard ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, le périmètre de zone Natura 2000 « **Réseau hydrographique du Dropt** » n° **FR 7200692** est présent en frange sud et est du site.

Compte tenu du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, et du traitement des eaux pluviales au niveau de la bastide, le projet d'urbanisation du site ne présentera pas d'incidence sur l'environnement. Cependant, une orientation d'aménagement prévoit des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les espaces afin de récupérer les eaux pluviales peuvent contribuer également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement du site, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est moyen puisqu'il touche un secteur identifié comme d'intérêt fort à préserver au titre Natura 2000, et qu'il concerne pour l'essentiel un espace de friche agricole. La perte d'espace naturel ou agricole est inexistante puisque ces espaces étaient déjà classés comme urbanisable ou à urbaniser à court ou long terme dans le POS.**
- **L'impact paysager est fort et doit faire l'objet d'une prise en compte importante dans l'intégration du futur projet d'urbanisation. Le reclassement de la zone de 2AU à 1AU lors d'une modification du PLU permettra d'apporter des orientations d'aménagement et de programmation qui apporteront des compléments pour la coordination de l'urbanisation de la zone.**

6- LES GRANGES – LA JUSSÉLINE

Ces sites sont aujourd'hui dominés par un espace de friche agricole en leur centre. Ces clairières n'ont plus de vocations agricoles avérées depuis des années. L'urbanisation s'est développée fortement sur les franges Est, Nord et Ouest de l'îlot. Le paysage immédiat est donc constitué d'habitat pavillonnaire et de jardins privés.

Contrairement au site de Bonard, au nord, ce secteur des Granges-La Jusseline ne dispose pas d'équipements publics particuliers. Sur le plan paysager, ce secteur présente une covisibilité avec Saint Romain dont il est séparé par la Vignague.

Cependant, le projet d'urbanisation devra s'attacher à maîtriser son intégration vis-à-vis de l'hétérogénéité de ses franges : de l'intégration du bâti sur ce versant est de la bastide, jardins privés, habitations, lotissement, ainsi que les connexions avec le réseau viaire existant et les lotissements et opérations d'habitat.

Du point de vue patrimonial, Les Granges-La Jusseline ne présente pas de sensibilité particulière. Cependant, le site se trouve partiellement à l'intérieur du périmètre de 500 mètres relatifs au

monument historique de la porte de Saint Romain. L'Architecte des Bâtiments de France donnera son avis sur tous les permis de construire déposés dans ce secteur.

A noter que cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif. Sur ce point particulier l'impact sera nul.

Du point de vue environnemental et écologique, le site de Des Granges-La Jusseline ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, le périmètre de zone Natura 2000 « **Réseau hydrographique du Dropt** » n° FR 7200692 est présent en frange sud et est du site.

Compte tenu du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, et du traitement des eaux pluviales au niveau de la bastide, le projet d'urbanisation du site ne présentera pas d'incidence sur l'environnement. Cependant, une orientation d'aménagement prévoit des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les espaces afin de récupérer les eaux pluviales peuvent contribuer également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement du site, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est moyen puisqu'il touche un secteur identifié comme d'intérêt fort à préserver au titre Natura 2000, et qu'il concerne pour l'essentiel un espace de friche agricole. La perte d'espace naturel ou agricole est inexistante puisque ces espaces étaient déjà classés comme urbanisable ou à urbaniser à court ou long terme dans le POS.**
- **L'impact paysager est fort et doit faire l'objet d'une prise en compte importante dans l'intégration du futur projet d'urbanisation. Le reclassement de la zone de 2AU à 1AU lors d'une modification du PLU permettra d'apporter des orientations d'aménagement et de programmation qui apporteront des compléments pour la coordination de l'urbanisation de la zone.**

7- LE SITE DE SAINT ROMAIN

Ce site est aujourd'hui dominé par une vaste prairie qui est constructible dans la POS approuvée. Cette clairière n'a plus de vocation agricole avérée. L'urbanisation s'est développée fortement sur les franges sud de cet îlot. Le paysage immédiat est donc constitué d'habitat pavillonnaire (lotissement) et de jardins privés.

Ce secteur de Saint Romain ne dispose pas d'équipements publics particuliers mais se trouve facilement raccordé à la bastide par la RD670 ou la route de Bouey. Sur le plan paysager, ce secteur présente une covisibilité avec le versant Sud de la Bastide dont il est séparé par la Vignague (Les granges-La Jusseline).

Cependant, le projet d'urbanisation devra s'attacher à maîtriser son intégration vis-à-vis de l'hétérogénéité de ses franges : de l'intégration du bâti sur ce versant en covisibilité de la bastide, jardins privés, habitations, lotissement, ainsi que les connexions avec le réseau viaire existant et les lotissements et opérations d'habitat.

Du point de vue patrimonial, le site à urbaniser de Saint Romain ne présente pas de sensibilité particulière. Cependant, le site se trouve à l'intérieur du périmètre de 500 mètres relatifs au monument historique de l'église de Saint Romain. L'Architecte des Bâtiments de France donnera son avis sur tous les permis de construire déposés dans ce secteur.

A noter que cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif. Sur ce point particulier l'impact sera nul.

Du point de vue environnemental et écologique, le site de Saint Romain ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, le périmètre de zone Natura 2000 « **Réseau hydrographique du Dropt** » n° FR 7200692 est présent en frange sud et est du site.

Compte tenu du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, et du traitement des eaux pluviales au niveau de la bastide, le projet d'urbanisation du site ne présentera pas d'incidence sur l'environnement. Cependant, une orientation d'aménagement prévoit des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les espaces afin de

recupérer les eaux pluviales peuvent contribuer également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement du site, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est moyen puisqu'il touche un secteur identifié comme d'intérêt fort à préserver au titre Natura 2000, et qu'il concerne pour l'essentiel un espace de friche agricole. La perte d'espace naturel ou agricole est inexistante puisque ces espaces étaient déjà classés comme urbanisable ou à urbaniser à court ou long terme dans le POS.**
- **L'impact paysager est fort et doit faire l'objet d'une prise en compte importante dans l'intégration du futur projet d'urbanisation.**

8- LE SITE DE SAINT LEGER

Pour rappel, cet espace à urbaniser (UCa) de Saint Léger était déjà classé en zone constructible dans le POS (zone NB). Le PLU procède donc à un reclassement de la zone pour reporter et conditionner l'urbanisation à la réalisation d'une desserte sécurisée sur la RD 139 (sur laquelle, tout nouvel accès est interdit hors panneaux d'agglomération).

Le site considéré pour partie occupé par la vigne. Il se trouve cerné par l'urbanisation ou par l'ancienne école de Saint Léger située sur la frange Ouest. L'ensemble ne présente pas un intérêt paysager majeur compte tenu du caractère hétéroclite des constructions présentes et aussi de la faible valorisation paysagère qu'apporte l'agriculture dans ce secteur. Sur le plan topographique, le site présente une déclivité vers la Vignague en contrebas. Cependant, ce secteur présente des vues intéressantes vers le village de Saint Léger dont il est séparé par la Vignague.

Du point de vue patrimonial, le site de Saint Romain ne présente pas de sensibilité particulière. Cependant, le site se trouve à l'intérieur du périmètre de 500 mètres relatifs au monument historique de l'église de Saint Léger. L'Architecte des Bâtiments de France donnera son avis sur tous les permis de construire déposés dans ce secteur.

Du point de vue environnemental et écologique, le site ne fait l'objet d'aucun recensement particulier. Néanmoins, le périmètre de zone Natura 2000 « **Réseau hydrographique du Dropt** » n° **FR 7200692** est présent en frange sud et est du site.

Compte tenu du non raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, le projet d'urbanisation du site doit intégrer des mesures compensatoires et de traitement des eaux usées et pluviales afin de limiter les incidences des différents rejets sur l'environnement. Cependant, une orientation d'aménagement prévoit des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de garantir un débit de rejet de 3l/s/Ha par opération. Les espaces afin de récupérer les eaux pluviales peuvent contribuer également à l'intégration paysagère de l'urbanisation future de ce site.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement du site, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est moyen puisqu'il se situe non loin des secteurs identifiés comme d'intérêt fort à préserver au titre de Natura 2000, et que l'assainissement collectif n'est pas aujourd'hui présent sur site. Le site concerne des espaces agricoles cependant le projet occasionne une perte d'espace en vigne.**
- **L'impact paysager est fort du fait que la nature du projet risque de rompre un équilibre agricole ancien, et dénaturer un paysage de grande qualité, identitaire de la campagne viticole de l'Entre-Deux-Mers. Il doit pouvoir faire l'objet d'une prise en compte adéquate en suivant les préconisations élémentaires et des mesures compensatoires dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU. Elles comprennent notamment l'accompagnement paysager des futurs à construire.**

D- JUSTIFICATION DU PROJET

1- UN PROJET QUI RÉPOND À DES BESOINS

a. Justification du projet de zonage

Calcul de la capacité d'accueil

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies (dans le chapitre « Bilan et prospective »).

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux, le scénario développé dans le PADD et les projets recensés. Cette évaluation ne prend pas en compte les mesures de la loi SRU qui facilitent le renouvellement urbain dans le tissu existant comme la suppression du contrôle de la consommation de la SHON lors de la division d'un terrain bâti.

La capacité brute en zone U a été déterminée à partir des données locales moyennes en termes de densité de constructions brute (notamment d'habitat) c'est-à-dire que les espaces publics, équipements, espaces pour les réseaux ... n'ont pas été comptabilisés.

La capacité d'accueil en zone AU a été déterminée à partir des données locales moyennes en termes de densité de constructions brute (notamment d'habitat) c'est-à-dire que les espaces publics, équipements, espaces pour les réseaux ... n'ont pas été comptabilisés.

Le coefficient minorateur appliqué à la capacité brute pour déterminer la capacité d'accueil nette des zones U ou AU résulte de la nécessité d'intégrer les espaces publics pour structurer les nouveaux espaces urbanisés.

Suite à l'avis des personnes publiques (cf. en annexes du rapport de présentation) et de l'enquête publique, le projet de PLU a été retravaillé afin de faire mieux correspondre les besoins et les capacités d'accueil de document d'urbanisme :

Capacité du PLU

		Superficie	Nombre de logements	Nombre d'habitants
UA	Bastide			
UB	Bastide	0,4 Ha	8	17
UC		1,41 Ha	12	26
Sous-total zones U		1,81 Ha	20	43
1AUa	Castagnet	0,73 Ha	15	32
1AUc	Saint Romain	2,40 Ha	23	51
	A Bonard	2,45 Ha	24	51
	Porte Saint Léger	1,83 Ha	18	39
Sous-total zone 1AU		7,41 Ha	79	173
2AU	Castagnet	5,04 Ha	88	194
	La Jusseline	4,97 Ha	42	92

Sous-total zones 2AU	10,01 Ha	130	286
TOTAL DES ZONES U ET AU	19,23 Ha	229	503

On constate que :

- Le présent tableau récapitulatif du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur la commune n'intègre pas les logements vacants en majeure partie situés dans la bastide. Ce potentiel est pour l'instant en « attente » de l'application du PLH, alors que la commune ne peut hélas mettre en œuvre une politique publique d'accompagnement des investisseurs privés pour de la réhabilitation. Faute de PLH, et malgré la politique municipalité de rachat et de réhabilitation de certains immeuble, Sauveterre est dépendante des propriétaires à court terme. C'est aussi pour cette raison, que la commune a fait le choix d'investir durant cette période sur une requalification des espaces publics et sur certains immeuble de la bastide. Cette action doit servir de levier à une valorisation des propriétés privées attenantes et qui ne peuvent s'envisager que par des opérations d'ensemble.
- Sur les deux zones UB et UC, qui sont les zones d'extension de l'urbanisation autour de la Bastide et dans les villages du Puch, de Saint Romain et de Saint Léger, l'objectif est clairement la restriction forte de l'étalement urbain et la structuration de l'espace au droit des réseaux en capacité suffisante. Le potentiel ainsi indiqué constitue essentiellement le comblement des « dents creuses » restantes. Au vu des dispositions réglementaires, l'urbanisation ne pourra plus se développer de manière anarchique en cœurs d'îlots. Elle sera renforcée sur leur frange, en bordure des voies ou espaces publics. Cette stratégie doit mettre un terme aux opérations au coup par coup qui ont ponctué l'espace ces dernières décennies sans cohésion d'ensemble. Ces deux zones rassemblent un potentiel de plus de 20 logements.

A ce potentiel s'ajoute l'objectif minimal affiché dans le PLH de réhabiliter 22 logements vacants sur 6 ans.

Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements en zones U se situe donc autour de 44 logements (nouvelles constructions et réhabilitation). Ce nombre est important et ne constitue pour autant qu'une gestion à minima des zones actuellement urbanisées de la Bastide de Sauveterre et des extensions urbaines. Compte tenu de la prospective démographique envisagée dans le diagnostic précédent. Ce simple processus de gestion ne laisse que peu de potentialité de développement de l'urbanisation dans des secteurs à enjeux sur le court terme.

- De ce fait, la commune a fait le choix de n'avoir que quatre zones 1AU à vocation d'habitat.
- La première se trouve à Castagnet, dans une amorce de création d'un cœur d'îlot qui s'est retrouvé cerné par l'urbanisation linéaire. Cette zone était déjà classée en zone UC dans le POS. Elle ne constitue donc pas une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au POS. Cette zone de 0,73 Ha doit permettre l'accueil de 15 logements, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert, de la réserve foncière pour aménager les abords du cimetière. Cette zone répond à un objectif du PADD pour renforcer la qualité de l'entrée de ville Ouest.
- La seconde se situe en frange de Bonard, à proximité immédiate de la Plaine des sports et des équipements de la communauté de commune. Cette zone était déjà classée en zone NA et 2NA dans le POS. Elle ne constitue donc pas non plus une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au POS. Cette zone de 2,45 Ha doit permettre l'accueil de 24 logements, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert (et qui sera renforcé par un bouclage : cf. schéma d'assainissement). Cette zone répond à un objectif du PADD pour renforcer la qualité du versant est de la bastide et vient terminer l'organisation du secteur d'équipements de Bonard.
- La troisième se situe en frange nord de Bonard, à proximité immédiate de la Plaine des sports et des équipements de la communauté de commune. Cette zone était déjà classée en zone NA dans le POS. Une nouvelle fois, elle ne constitue donc pas non plus une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au POS. Cette zone de 1,83 Ha doit permettre l'accueil de 18 logements, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert. Cette zone répond à un objectif du PADD pour renforcer la qualité de l'entrée Est de la bastide sur la RD672.

- La dernière zone se situe à Saint Romain de Vignague, dans la continuité de la zone urbaine existante. Cette zone était déjà classée en zone NA dans le POS. Une nouvelle fois, elle ne constitue donc pas non plus une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au POS. Cette zone de 2,40 Ha doit permettre l'accueil de 23 logements, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert.

La capacité d'accueil dégagé par le projet de zonage porte ainsi à court terme à 99 logements le potentiel du PLU. Ce projet semble raisonnable et compris entre l'hypothèse médiane et l'hypothèse haute de la prospective démographique.

- Les enjeux de développement de Sauveterre de Guyenne sur le long terme sont bien supérieurs au potentiel dégagé par les zones U et 1AU. C'est pourquoi des zones de réserves foncières 2AU sont positionnées ou plus exactement modifiées et pérennisées (par rapport au POS) dans deux secteurs stratégiques : Castagnet et La Jusseline. Le potentiel d'accueil de nouveaux logements y est très important (plus de 130 logements). De ce fait, le choix est fait de poursuivre les réflexions sur les modalités de développement de ces zones dans l'avenir. Ces deux zones feront l'objet d'ouverture à l'urbanisation progressive, au fur et à mesure des besoins, et de la mise en place d'outils opérationnels et des travaux pour étendre les réseaux.

En ajoutant les zones 2AU, le PLU offre des potentialités d'accueil qui vont bien au-delà de la prospective démographique qui a pu être établie. Cela se justifie essentiellement par le classement des secteurs Castagnet et la Jusseline, tous deux déjà classés dans le POS. Néanmoins, il est impossible de ne pas faire de ces zones des espaces privilégiés pour le développement urbain à moyen terme et sur du long terme, compte tenu de la proximité des réseaux, des équipements, des services publics,...

Cette programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation et plusieurs phases permet d'appréhender la question de la réhabilitation des logements vacants dans la bastide et de leur intégration dans le potentiel d'accueil de nouvelles population et d'atteindre à terme les objectifs définis dans le schéma territorial de l'habitat du SIPHEM et dans la PLH.

b. Les équipements

De la croissance du nombre d'habitants et de logements attendue à Sauveterre dans les années à venir découle la nécessaire prise en compte de l'augmentation de la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser. La programmation de la consommation foncière future entraîne également l'anticipation sur les besoins d'augmentation de capacité des réseaux (AEP, assainissement, défense incendie,...).

Assainissement

La commune de Sauveterre de Guyenne dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui recouvre la quasi intégralité des zones urbanisées de la bastide, de ces quartiers périphériques jusqu'au village de Saint Romain. La station d'épuration a une capacité de 3200 éq/hab. Elle fonctionne à 50% de sa charge ce qui permet d'appréhender sereinement une augmentation du nombre de constructions raccordées.

Afin d'avoir la meilleure compatibilité possible avec le projet de développement communal, la commune est en train de réviser son schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, Castagnet pourra être à terme raccordé à l'assainissement collectif et le village de Saint Romain verra une extension de son réseau afin de raccorder un maximum de constructions existantes.

Le réseau d'assainissement collectif est majoritairement de type unitaire : il récupère les eaux usées et les eaux pluviales pour le récupérer et les traiter dans la station d'épuration de la commune.

Seuls quelques lotissements périphériques bénéficient d'un réseau de type séparatif. En outre, de par le caractère majoritairement unitaire du réseau d'assainissement de la commune et l'augmentation de la charge hydraulique lors d'épisodes pluvieux, la municipalité souhaite

installer un bassin d'orage pour réguler les pointes de débits du réseau responsable de dysfonctionnements du système d'épuration. Le rejet s'effectue dans le ruisseau des Tanneries.

Afin de résoudre ce problème, des travaux sont prévus afin de transformer le réseau unitaire de la bastide et réseau séparatif.

Cependant, dans l'attente de transformation complète du réseau d'assainissement collectif unitaire en séparatif, une solution réside en la réalisation d'un bassin d'orage à proximité de la station d'épuration qui viendrait récupérer et stocker l'afflux supplémentaire des eaux à traiter. Ce stockage permettrait de traiter le surplus. En attente, les conclusions des études techniques de dimensionnement de l'ouvrage, il est nécessaire de mettre en place un emplacement réservé pour créer ce bassin d'orage à proximité de station d'épuration et dans un point bas.

Concernant le secteur de Roussillon, il est maintenu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement car un problème d'assainissement individuel se pose dû au peu de terrains autour des constructions pour le réaliser. La nécessité d'un emplacement réservé dans la vallée de la Fontasse se fait sentir pour créer une station d'épuration « naturelle » par roseaux.

Concernant le secteur du Puch, prévu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement avant la révision, ce secteur passe en assainissement individuel. Toutefois, en accord avec l'ESAT (Etablissement et Service d'Aide au Travail) du Puch qui crée une station d'épuration, un raccordement des constructions du village du Puch pourront être raccordé à cette station par conventionnement.

Le reste du territoire de Sauveterre est en assainissement individuel.

Eau potable

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour – Garonne. Il doit être pris en compte par la collectivité et s'impose à ses décisions dans le domaine de l'eau.

Aujourd'hui, le réseau couvre la totalité de la commune. Il n'y a pas d'habitation qui ne soit pas desservie.

Il est constitué par un ensemble de canalisation dont les diamètres varient entre 3000mm pour les principales.

Cependant, de nombreux hameaux de la commune ne disposent pas d'un réseau d'eau potable suffisant qui permet de renforcer l'urbanisation. Il conviendra donc de gérer à minima l'urbanisation de ces secteurs. Des travaux de renforcements des canalisations sont programmés par les 3 syndicats qui gèrent l'alimentation sur la commune de Sauveterre de Guyenne.

Concernant les secteurs à développer, la desserte en eau existe déjà. La question est le raccordement des différentes opérations qui s'implanteront dans ces secteurs.

Concernant le secteur de Castagnet, le secteur n'est pas desservi par le réseau d'eau potable. Le syndicat de Saint Brice et le concessionnaire gérant le réseau ont proposé la réalisation d'une prolongation de la canalisation sous le carrefour de la porte Saubotte et de l'amener le long de la route de Bordeaux pour desservir le secteur 1AUa. Le coût des travaux a d'ores et déjà été estimé et les travaux programmés dans les deux (d'ici 2014).

Concernant le village de Saint Romain, il est nécessaire de renforcer la canalisation le long de la route de Monségur et permettant de pallier la défaillance d'un poteau de défense incendie à l'angle de la route du Grand Ferrand et de la Route de Monségur (RD230). Le Syndicat propose de poser une canalisation en 140mm de diamètre depuis le carrefour de la RD230 avec la RD670 jusqu'au poteau défectueux. Le coût des travaux a d'ores et déjà été estimé et les travaux peuvent ainsi être programmés.

Concernant le secteur de Lafon de Médouc, il est nécessaire de créer une canalisation pour alimenter la zone, d'un diamètre 160mm depuis le carrefour entre la RD671 et la route de Gabachot. Cette canalisation permettra d'alimenter deux poteaux de défense devant fournir deux fois 120m³ en dynamique.

Les travaux ont été chiffrés et programmés par la communauté de communes qui porte le projet de développement économique.

Electricité

L'ensemble des zones urbaines de la commune est couverte par le réseau d'électricité. Néanmoins certains villages ou certains secteurs de la commune présentent des capacités moins importantes que d'autres.

De même, les zones urbaines définies par le PLU sont desservies par le réseau électrique, cependant, à question de la capacité du réseau sera à étudier très précisément en fonction des opérations et des équipements propres à chaque opération et au niveau d'équipement électrique à chaque construction (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).

Toutefois, le réseau électrique nécessite soit des renforcements de lignes soit une augmentation de puissance des transformateurs existants comme par exemple :

Sur les secteurs du Puch, de Saint Léger, du Barail, de Trinquine, le réseau existe mais il faut être prudent quant à la contrainte de charge du réseau qui peut évoluer avec l'évolution du niveau d'équipement électrique des constructions existantes. Une surveillance du réseau est à prévoir ainsi que des renforcements de transformateurs ou de ligne, au cas par cas.

Dans les secteurs à urbaniser, le réseau électrique existe en périphérie immédiate. Cependant, compte tenu du nombre de logements créés, il est nécessaire de renforcer les transformateurs électriques afin d'anticiper toute surcharge du réseau.

De plus, réseau électrique doit être créé à l'intérieur de chacune des zones par le propriétaire, le promoteur ou l'opérateur. Dans les zones à urbaniser définies dans le PLU, la question du renforcement du réseau électrique ou l'augmentation de puissance du transformateur ne peuvent être envisagés qu'au regard des puissances propres à chaque opération et du niveau d'équipement électrique de chaque construction. Une étude de faisabilité doit donc être réalisée en amont du dépôt de permis d'aménager ou du dépôt de permis de construire.

Dans le cadre des orientations d'aménagement définies dans le PLU, le réseau électrique interne de ces zones à urbaniser doit être définie au préalable avec les services compétents par les propriétaires ou les aménageurs au moment du dépôt du permis d'aménager de chacune de ces zones.

Enfin, ce réseau électrique doit être mis en place au fur et à mesure sur les secteurs urbains afin de prévenir toutes surcharges et programmer par rapport l'aménagement de chacune des zones.

Défense incendie

Concernant la défense incendie, la commune de Sauveterre de Guyenne ne dispose pas de moyens suffisants pour défendre intégralement son territoire en cas d'incendie.

• Les secteurs ci-après ne sont pas défendus pour un risque courant car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres) :

- Foncrose
- Roussillon
- Cluchard
- Les Gays

- Melon (il existe un point d'eau naturel, une aire d'aspiration pourrait être étudiée en concertation avec le chef de centre).

- Les secteurs ci-après sont mal défendus pour un risque courant car les points d'eau présentent un débit insuffisant :
 - rue du Petit Bordeaux
 - Résidence Pringis
 - rue du Stade
- Les secteurs ci-après sont défendus par des poteaux incendie de 65mm considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires :
 - Mizan
 - les Agneras
 - Naudicot
 - Galleteau

Afin de garantir la sécurité de tous sur le territoire communal, la municipalité se doit de remédier au plus vite aux déficits existant, en particulier en créant des points d'eaux de défense incendie dans les secteurs qui en sont dépourvus, ainsi qu'en améliorant le débit des hydrants des secteurs mal défendus.

Pour pallier ces carences en eau, il a été déterminé en accord avec le chef du centre de secours de Sauveterre de Guyenne, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées, ...), à savoir concernant les défaillances actuelles :

- Les poteaux de Naudicot et Galleteau pourraient retrouver leur capacité en les remplaçant par une connexion initiale en diamètre 100. Le devis et travaux seraient engagés sur l'année 2012.
- Le village de Pouleau, la protection pourrait être assurée soit par une bache souple (mise en place d'un emplacement réservé) ou une remise au gabarit de la canalisation à l'occasion des travaux de la ZAE en projet (La Fon de Médouc).
- Le village de Foncroze, situé en bout de réseau, il est nécessaire de prévoir une bache incendie (mise en place d'un emplacement réservé dans le document d'urbanisme)
- Au lieu dit Mont Saint Fort, il est nécessaire d'améliorer le remplissage de la réserve naturelle existante,
- Au Relais du Chêne / Nardon pour lequel il n'y a aucune défense incendie car situé en bout de réseau, il est nécessaire de prévoir une bache souple (mise en place d'un emplacement réservé dans le document d'urbanisme).
- Dans le secteur de Boutefol, il est nécessaire de recalibrer la canalisation existante qui dessert ce quartier et d'y implanter un poteau incendie permettant de sécuriser ce quartier.

Pour ces secteurs urbains et à urbaniser, des outils ont été mis en place avec le chef du centre de secours de Sauveterre de Guyenne :

- à Bonard, les équipements collectifs présents et à venir (salle des fêtes) imposent de prévoir une bache incendie de 200m³ complétée par un nouveau poteau à Candale. Une bache pourrait être implantée dans la zone 1AUe, au niveau d'une source en contrebas de Bonard. Un emplacement réservé a été inscrit à cet endroit afin de réaliser cet équipement.
- au Closet, pour le projet du Super U, il est nécessaire de prévoir un espace réservé pour une bache de 120m³ ainsi qu'un accès pompiers situé à l'angle sud-ouest de la parcelle. Cette protection s'ajoute à celle imposée au futur magasin et le coût ne serait pas supporté par la commune : un emplacement réservé a été délimité dans le PLU.
- Dans le secteur de la zone d'activités de Lafon de Médouc, 2 poteaux de défense devant fournir 2 x 120m³ en dynamique doivent être implantés dans la zone. Cette solution constitue un minimum qui n'accepterait aucune défaillance du réseau. La suggestion a été faite d'y associer une bache de 120m³ supplémentaire.
- Concernant le village de Saint Romain, la canalisation le long de la route de Monségur va être renforcé ce qui permet de changer le poteau de défense incendie défaillant à l'angle de la route du Grand Ferrand et de la Route de Monségur (RD230).
- Au lieu-dit Roussillon, la servitude avec le plan d'eau situé au-dessus du village s'impose pour améliorer la

Défense incendie du quartier : un emplacement réservé a été déterminé afin de pouvoir accès au plan d'eau de réaliser une aire d'aspiration pour des services de défense incendie.

Un certain nombre d'emplacement réservés ont été mis en place dans le projet de PLU pour prévoir la mise à niveau de la défense et un programme annuel défini de travaux mis en place par la municipalité.

2- UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Sauveterre de Guyenne témoigne du souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. En effet, celui-ci prescrit pour tous les documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe à cette philosophie. Décliné selon différentes thématiques, il rend lisible sa traduction et permet de hiérarchiser la manière de maîtriser l'occupation des sols sur la commune.

a. Préserver et renforcer la fonction centrale de la bastide dans le fonctionnement global de la commune

Dans ce secteur, les enjeux en matière de reconquête du logement et de pérennisation des commerces et des équipements existants sont importants. Le projet peut s'appuyer sur l'existence d'un PLH qui permet de mettre en œuvre des outils concrets.

Quant à la vie économique, les commerces et les services de proximité, ils sont privilégiés en centre-ville où les changements de destination des rez-de-chaussée d'immeuble seront interdits (cf. justification réglementaire).

Le maintien d'une certaine vitalité du cadre de vie repose sur plusieurs interventions volontaristes possibles :

■ La mobilisation des bailleurs (essentiellement des propriétaires privés)

Afin d'intervenir sur leur patrimoine immobilier et produire des projets locatifs, les propriétaires des bâtiments anciens du centre-ville doivent être informés sur les dispositifs financiers existants (subventions ANAH, subventions et prêts du Conseil Général, prêt 1% patronal, ...) et renvoyés sur les organismes de conseil comme l'ADIL, le CAUE, l'ANAH ...

■ Les actions auprès des bailleurs

L'incitation et l'intervention directe des propriétaires pour l'amélioration et la production de logements locatifs risquent d'être aléatoire voir même impossible en l'absence d'opérations conjuguées par un PLH. L'alternative réside dans l'incitation des propriétaires à la vente de leur patrimoine à des investisseurs privés présentant une structure financière plus solide. Ainsi, les investisseurs immobiliers permettront de favoriser le financement d'immeubles présentant un coût de travaux élevé selon les dégradations.

■ Les interventions publiques

Le maintien et le développement d'activités commerciales dans le centre-ville de Coutras (en particulier de petits services et commerces complémentaires), est un enjeu économique capital dans le développement de la commune.

D'autre part, une attention particulière a été portée sur les modalités de développement futur de l'urbanisation par une meilleure prise en compte du traitement des espaces et des équipements publics. La meilleure illustration est la requalification récente de la place de la République et de la mairie pour rendre plus attractif le centre. Ce projet est porté par la

municipalité qui a aussi engagé des réappropriations d'immeubles comme sur les bâtiments de « l'hôtel de France » et de l'immeuble de la poste par exemple.

En définitive, toutes ces interventions vont dans le sens d'une amélioration du cadre de vie de Sauveterre. Elles donnent par ailleurs une cohérence d'ensemble au remodelage du fonctionnement du centre-ville vis-à-vis de l'ensemble du projet de développement urbain.

Pour organiser et connecter les nouveaux quartiers à l'urbanisation existante, la commune a donc fait le choix de développer sa réflexion en termes d'organisation spatiale par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation qui donnent des prescriptions précises sur plusieurs points :

- création de nouveaux accès et de liaisons douces (alternatives à l'automobile) ;
- aménagement et sécurisation des carrefours ;
- protection des éléments naturels ;
- création de trames végétales, de lisières urbaines et d'espaces publics ;
- principes d'aménagements spécifiques pour gérer la transition entre espaces urbanisés et espaces à vocation agricole.

b. Structurer et renforcer le village de Saint Romain de Vignague

Le développement urbain de Saint Romain de Vignague s'est réalisé par extensions successives de l'urbanisation le long des voies, lotissements, sans qu'une coordination ne soit apportée dans l'organisation des espaces publics. Aujourd'hui, le développement en l'état de ce village a atteint ses limites et le PLU doit apporter des solutions pour organiser le développement urbain en partie privative et l'organisation de la vie du village autour de la structuration de ces circulations.

Il convient donc aujourd'hui de prendre le contre-pied de ce développement « anarchique » en proposant un développement plus rationnel de l'urbanisation :

- L'urbanisation doit prendre en compte en priorité la vocation clairement définie des différents secteurs urbanisés afin que celle-ci soit respectée et confortée (habitat)
- Définir une logique d'urbanisation et de nouvelles limites d'urbanisation vis-à-vis des zones agricoles
- La structuration de l'urbanisation en cœur d'îlot. Cela doit permettre notamment de recoudre le tissu urbain par l'aménagement des espaces situés entre les principaux axes de desserte.

Pour la zone 1AU de Saint Romain, il s'agit de donner quelques principes simples de structuration de l'urbanisation en cœur d'îlot. Un principe de maillage des voies est proposé, ainsi que la mise en place de trames arborées pour l'intégration des espaces publics et des constructions futures. Une connexion doit également être réalisée à terme pour raccrocher le cœur d'îlot à la RD 230 et à la route de Bouey.

Pour assurer la réalisation de ces objectifs, la commune a notamment souhaité la mise en place d'un emplacement réservé qui doit permettre la création d'une connexion plus directe entre le cœur d'îlot de Saint Romain sur l'ancien tracé de la voie ferrée. Cela permettra ultérieurement de rationaliser une sécurisation de la RD 230 sur une séquence plus facile à traiter.

c. Gérer de manière raisonnée les villages et quartiers périphériques

Le développement urbain de Sauveterre s'est réalisé par extensions successives des nombreux villages ou hameaux historiques de la commune (linéaires ou par opérations groupées). Le bâti contemporain se distingue des constructions anciennes par leur architecture de type généralement pavillonnaire. Ce bâti, en général à usage d'habitation situé au centre de parcelle, provoque du mitage urbain et le développement très consommateurs d'espaces.

Il convient donc aujourd'hui de prendre le contre-pied de ce développement finalement non maîtrisé malgré la présence du POS, en proposant un développement plus rationnel de l'urbanisation :

- Définir une logique d'urbanisation et de nouvelles limites d'urbanisation vis-à-vis des zones agricoles et naturelles. Cette règle doit naturellement s'appliquer à tous les villages partageant le même contexte de proximité avec les espaces naturels et/ou agricoles.
- Le développement urbain homogène des hameaux ou quartiers en cherchant à densifier l'urbanisation et à développer le bâti dans l'épaisseur. Cela doit permettre

notamment de recoudre le tissu urbain par l'aménagement des espaces situés entre les principaux axes de desserte. Cela veut dire également la nécessité de stopper l'urbanisation en 2^{ème}, voire 3^{ème} ligne par rapport aux emprises publiques par système de bandes d'accès.

- Clairement affiché que ces zones habitées des écarts ne sont pas prioritaires dans le développement de Sauveterre de Guyenne. Accepter leur développement signifierait la poursuite de renforcement de réseaux et d'équipements au détriment d'autres quartiers où les enjeux sont plus importants (Castagnet, Bonard, par exemple...).

d. Renforcer la vocation économique

Le développement économique de Sauveterre s'appuie sur une armature importante déjà actée dans le POS. Les différentes zones d'activités qui entourent la bastide et ses faubourgs bénéficient d'un règlement spécifique permettant la gestion et la création de nouvelles constructions dont les modalités d'implantations et les formes diffèrent des autres zones urbaines (exemple zone de Pringis, la cave, ...).

Le PLU porte essentiellement la création de la nouvelle zone d'activités à Lafon de Médouc en bordure de le RD671, sur un site situé à l'extérieur de la bastide, et dont la vocation première, vocation agricole, n'est plus lisible. Le PLU propose donc de clarifier la vocation des sols dans ce secteur.

Il convient donc aujourd'hui de gérer la spécificité des zones d'activités de manière cohérente vis-à-vis des contraintes techniques existantes :

- L'urbanisation ne doit pas faire l'économie d'une structuration et d'un maillage au niveau de la desserte interne des zones.
- Les zones d'activités doivent elles aussi avoir un volet paysager développé de manière à intégrer au maximum des bâtiments de volumes souvent importants. Ce volet comprend notamment la gestion des interfaces entre activités et les zones d'habitats, naturels ou agricoles attenantes.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUy de Lafon de Médouc est volontairement allégée dans ses prescriptions pour deux raisons essentielles :

- L'ensemble des terrains concernés sont de maîtrise d'œuvre publique (Communauté de Communes ou commune du Sauveterrois).
- Une étude préalable à l'établissement d'un permis d'aménager pour l'ouverture de la zone d'activités porté par la Communauté de Communes ou commune du Sauveterrois.

Quelques principes sont donc indiqués comme la mise en valeur du ruisseau en limite nord de la zone, la réalisation de haies arborées ou de tampons en limites avec la zone agricole ou encore la mise en place d'un maillage de voies en essayant d'éviter les « raquettes de retournement » pour les véhicules.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUy de Lafon de Médouc est complexe car elle se doit de donner des principes d'organisation d'une future zone d'activités qui est aujourd'hui au milieu d'un espace agricole et naturel typique du plateau de l'Entre-Deux-Mers.

e. Préserver l'environnement et les paysages

Les contraintes naturelles du territoire de Sauveterre et la qualité des paysages nécessitent des mesures de protection :

- La protection des boisements et des espaces naturels sensibles par le maintien et le développement de la protection des zones boisées participant à la stabilité des sols (boisements ou haies tenant les talus agricoles ou les fossés drainants par exemple), à limiter le ruissellement des eaux pluviales, dans la composition des paysages ou la préservation de la diversité des milieux écologiques, aussi bien floristiques que faunistiques. C'est ce qui est proposé à travers le classement en Espace Boisé Classé des boisements situés le long de la Vignague et de son réseau hydrographique par exemple.

- La valorisation des paysages, l'accompagnement des espaces bâtis et les liaisons douces
 - Identification des grands ensembles naturels présents sur la commune et traduction de la nécessité de préserver ces espaces par la matérialisation de zones N dans le plan de zonage.
 - Afin d'atténuer l'impact des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les orientations d'aménagement concernant les secteurs de Castagnet, Pringis, Bonard, Saint Romain, ... préconisent la plantation de haies ou d'espaces verts tampon entre les zones urbanisées à créer, et les zones existantes et/ou les terrains agricoles.
 - Maîtrise spatiale de l'urbanisation et souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions.
 - La valorisation du territoire agricole en limitant autant que possible l'impact des constructions agricoles sur les paysages.

f. Faciliter la mise en connexion des quartiers

Le développement urbain futur doit être l'occasion de sécuriser les voies de circulation du réseau principal et de mettre en œuvre des principes comme :

- Respecter la hiérarchie des voies en cessant d'utiliser systématiquement les voies primaires et secondaires comme support d'urbanisation.
- Eviter au maximum les voies de lotissements ou d'opérations en impasse pour les concevoir comme des éléments de voirie participant à un plan de circulation à l'échelle de la commune et à la création d'espace public de qualité. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement y contribuent.
- Appliquer les orientations d'aménagement et de programmation par secteur (Cf. document 3.Orientations d'aménagement du présent PLU) et mettre en place des connexions inter-quartiers pour la desserte des zones à urbaniser.
- Prendre en compte les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piétons, cycles ...) au sein des futurs quartiers, notamment pour rejoindre les équipements publics (écoles, ...) à l'occasion des voies nouvelles, des restructurations des voies existantes, mais surtout sur les séquences urbaines.

3- BILAN DES SURFACES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

a. Surfaces du PLU

Surfaces du PLU soumis à l'avis des personnes publiques et mis à l'enquête publique

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	3,36 Ha	0,11 %
	UB	13,62 Ha	0,43%
	UC	86,95 Ha	2,74 %
	UE	23,61 Ha	0,74 %
	UY	13,52 Ha	0,43 %
AU	1AU	7,96 Ha	0,25 %
	1AUe	6,32 Ha	0,20 %
	1AUx	2,65 Ha	0,08 %
	1AUy	9,10 Ha	0,29 %
	2AU	10,02 Ha	0,32 %
	2AUx	2,78 Ha	0,09 %
N	N	666,14 Ha	20,98 %
	Ne	4,89 Ha	0,15 %
	Nh	11,07 Ha	0,35 %
	Np	98,94 Ha	3,12 %
A	A	2197,80 Ha	69,22 %
	Ah	16,26 Ha	0,51 %
Total		3 175 Ha	100 %

Surfaces du PLU retravaillé suite aux modifications consécutives à l'avis des personnes publiques et suite à l'enquête publique

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	3,36 Ha	0,11 %
	UB	13,62 Ha	0,43%
	UC	79,55 Ha	2,51 %
	UE	23,87 Ha	0,75 %
	UY	13,52 Ha	0,43 %
AU	1AU	7,88 Ha	0,25 %
	1AUe	6,32 Ha	0,20 %
	1AUx	2,65 Ha	0,08 %
	1AUy	9,10 Ha	0,29 %
	2AU	10,02 Ha	0,32 %
	2AUx	2,78 Ha	0,09 %
N	N	667,81 Ha	21,03 %
	Ne	4,89 Ha	0,15 %
	Nh	12,40 Ha	0,39 %
	Np	98,94 Ha	3,12 %
A	A	2201,45 Ha	69,34 %
	Ah	16,84 Ha	0,53 %
Total		3 175 Ha	100 %

b. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU**Suite aux modifications consécutives à l'avis des personnes publiques et suite à l'enquête publique**

POS	Superficie	PLU	Superficie
UA	1,66 Ha	UA	3,36 Ha
UB	15,31 Ha	UB	13,62 Ha
UC	68,72 Ha	UC	79,55 Ha
		UE	23,87 Ha
UY	14,47 Ha	UY	13,52 Ha
Total	100,17 Ha	Total	133,92 Ha
NA	16,64 Ha	1AU	7,88 Ha
NAa	12,40 Ha	1AUe	6,32 Ha
NAy	4,16 Ha	1AUx	2,65 Ha
		1AUy	9,10 Ha
		2AU	10,02 Ha
2NA	14,11 Ha	2AUx	2,78 Ha
Total	47,31 Ha	Total	17,98 Ha
ND	597,64 Ha	N	667,81 Ha
		Np	98,94 Ha
		Ne	4,89 Ha
NB	20,49 Ha	Nh	12,40 Ha
Total	618,12 Ha	Total	784,05 Ha
NC	2409,40 Ha	A	2201,45 Ha
		Ah	16,84 Ha
Total	2409,40 Ha	Total	2218,28 Ha
TOTAL COMMUNE	3 369,00 Ha	TOTAL COMMUNE	3 369,00 Ha

Au final, le Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre de Guyenne s'efforce d'apporter beaucoup plus de maîtrise quant aux modalités de développement urbain. Sur le plan spatial, cela se traduit de différentes manières par une réorganisation des différentes zones :

- L'évolution de la zone UA intègre des îlots par souci de cohérence avec la forme urbaine de la Bastide, la densité et la compacité des constructions dans ces îlots avec la zone urbaine initiale du POS.
- Même si le périmètre de la zone UB ne change pas (la limite extérieure reste le Chemin de Ronde), sa taille a diminué par la soustraction des îlots intégrés en zone UA.
- Les zones UC ont fortement augmenté, notamment par

- l'intégration des zones NB qui disparaissent : tous les villages « ruraux » et les extensions d'urbanisation étaient classés en zone NB dans le POS, dans un objectif affirmé de comblement des dernières dents creuses et d'arrêt du mitage des espaces naturels et agricoles.
 - Suppression de surface de la zone UC dans le périmètre inconstructible d'une stabulation d'un élevage agricole (application du Règlement sanitaire départemental)
 - l'intégration de secteurs NA (à urbaniser) dans le POS qui ont vu la réalisation d'opérations ou de lotissements.
 - L'intégration de groupes de constructions non agricoles qui étaient classées en zone agricoles dans la POS et qui se retrouve en limite des zones urbaines dans le PLU.
- La zone UE du PLU est le résultat du redécoupage de la zone NAa du POS à vocation d'équipements sur lesquels la commune et la communauté de communes ont réalisé des constructions. La zone UE intègre aussi le collège et la maison de retraite.
 - La zone UE à vocation d'équipement intègre aussi l'unité foncière de la station de compression de gaz naturel qui représente à elle seule une superficie de plus de 13 hectares, afin de permettre une gestion optimale de cet équipement.
 - Les zones UY gardent la même emprise, autour de 13 Ha, et qualifient notamment la cave coopérative et la Guyennoise le long de la RD 670 et la zone d'activité de Gabachot.

Au bilan, l'emprise des zones urbaines voient leur superficie croître d'une trentaine d'hectares.

- En ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme et à vocation d'habitat, elles ont très fortement été diminuées. Elles passent de plus de 47 Ha à près de 20 Ha, Cette diminution est la conséquence du reclassement d'un certain nombre de secteurs. Par exemple, des zones 1NA sont devenues des zones urbaines (comme à Saint Romain, à l'emplacement des équipements de la communauté de commune et de la plaine des sports,...). Au contraire, d'autres secteurs ont été mis en réserves foncières comme à Castagnet ou à Pringis. Enfin, toutes la zone 1NA du POS, à Castagnet, le long du Ruisseau des Tannerie a été supprimée ainsi que le zone à urbaniser à vocation industrielle entre la cave et le ruisseau des Tanneries. Elles sont devenues des zones N dans le PLU.
- La nécessité d'anticiper les futurs équipements publics de la commune a conduit à mettre en place une grande 1AUe pour un total de près de 6 Ha.
- Les zones à vocation d'activités économiques ont augmenté car elles intègrent l'extension de la zone d'activités commerciales au nord de la Bastide à Pringis et la création de la nouvelle zone d'activités à Lafon de Médouc le long de la RD671. Elles représentent 14,13 Ha.
- Enfin, les réserves foncières diminuent ne représentant plus qu'une dizaine d'hectares.

L'emprise des zones ouvertes à l'urbanisation et à destination d'habitation a donc très fortement diminuée, passant de 47 à 17,90 Ha. Cela traduit la volonté communale de temporiser le développement de l'habitat pour mieux maîtriser les enjeux urbains de quartiers en devenir. A court terme, la priorité est donnée au développement économique de la commune. L'émergence d'une nouvelle zones économique à vocation intercommunale en est la traduction.

- Les zones naturelles ont été considérablement augmentées à travers la révision du POS en PLU. Passant au global de 598 Ha à plus de 780 Ha. Afin de prendre en compte les différentes contraintes ou servitudes du territoire communal, elles ont été par contre réparties en de nombreux secteurs. Le PLU classe en zone naturelle N de nombreux boisements qui se trouvaient en zone agricole dans le POS.
- Ces zones naturelles intègrent de nouveau périmètre tels qu'un zonage correspondant à la zone de protection au titre de Natura 2000 le long de la Vignague et de ses principaux affluents.
- Les zones agricoles ont été sensiblement réduites entre le POS et le PLU, si on s'en tient à la stricte lecture des chiffres par zonage. Cependant ces chiffres ne reflètent pas la réalité de l'évolution. Si la suppression des zones NB a en règle général grandement profité à la pérennisation des espaces agricoles autour des villages, de nombreuses zones agricoles humides, ou couvertes par le périmètre Natura 2000, ont en fait été classées en zone naturelle. Cela ne présente pas pour autant de contrainte pour l'exploitation des terres

agricoles ou pour le maintien de l'élevage. La contrainte peut éventuellement concerner l'édification de nouvelles constructions à usage agricole. De plus, le PLU classe en zone naturelle N de nombreux boisements qui se trouvaient en zone agricole dans le POS.

La zone A voit sa surface se réduire, passant ainsi de 2409,40 Ha à 2218,28 Ha. Il est à noter que la station de recompression de gaz était en zone agricole (NC) dans la POS. Le Plu transforme les terrains de la station de recompression en zone urbaine à vocation d'équipement (UE).

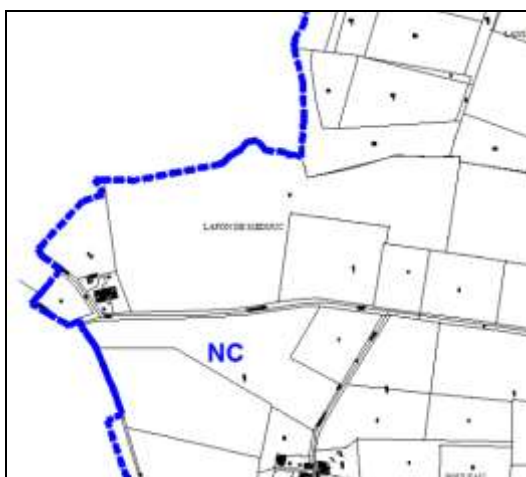
A noter l'existence des secteurs Ah, qui permettent de gérer à minima en zone agricole les constructions à usage d'habitation, indépendantes à l'activité agricole.

Le PLU se présente sous cette forme comme un document d'urbanisme garant des grands équilibres de la commune :

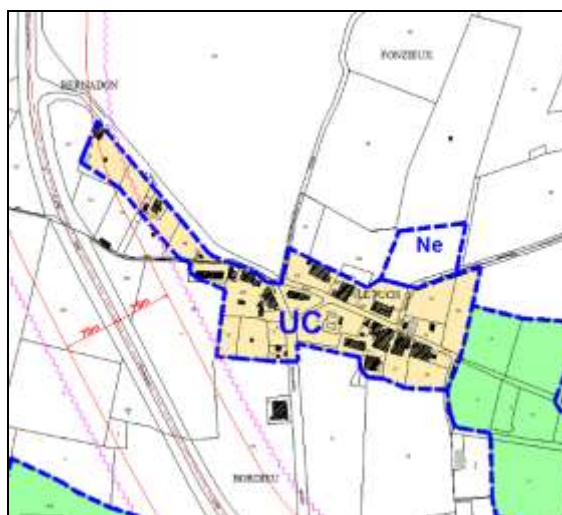
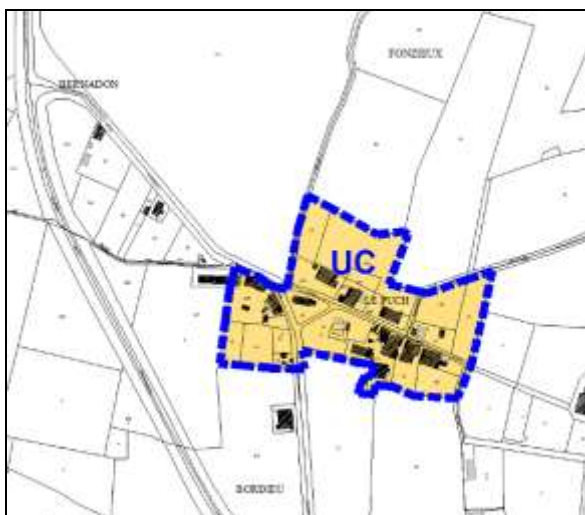
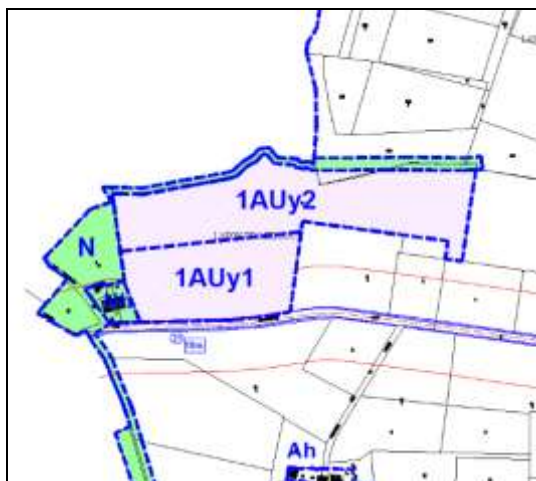
- 4,22 % de zones urbaines.
- 0,56 % de zones à urbaniser à court ou long terme.
- 24,69 % de zones naturelles.
- 69,87 % de zones agricoles.

Les cartographies suivantes montrent une recomposition des zones urbaines et à urbaniser en fonction de la programmation des extensions des réseaux et les différences entre le POS et le PLU :

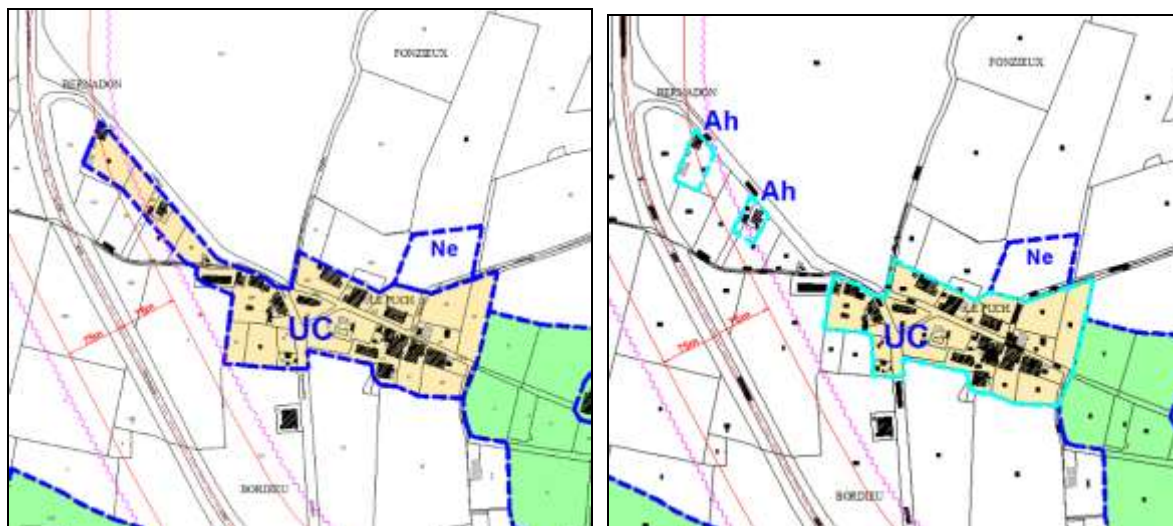
- Les secteurs qui ont été sortis des zones urbaines et à urbaniser.
- Les secteurs qui ont été intégrés dans les zones urbaines et à urbaniser



Lafon de Médouc



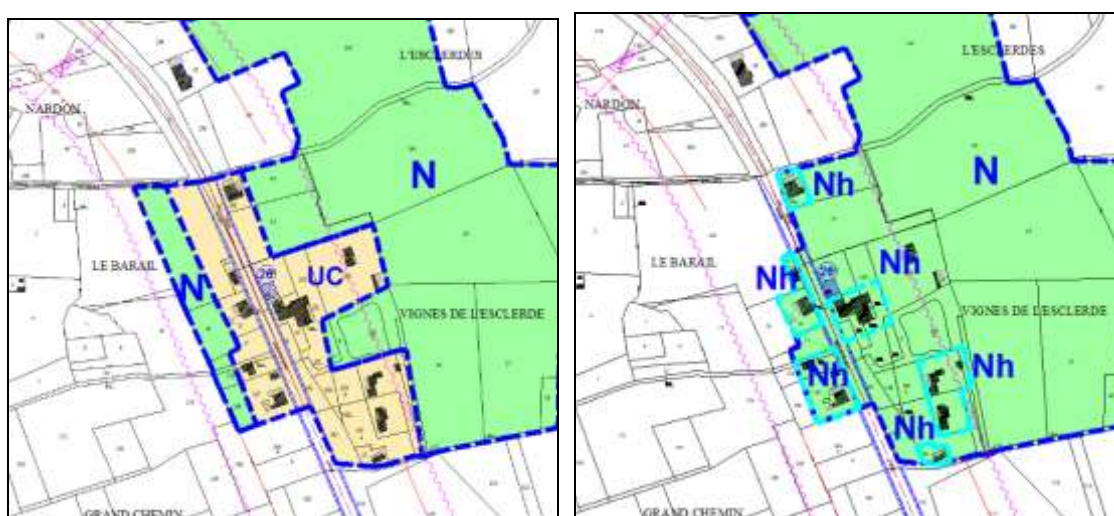
Le Puch avant avis des personnes publiques et enquête publique



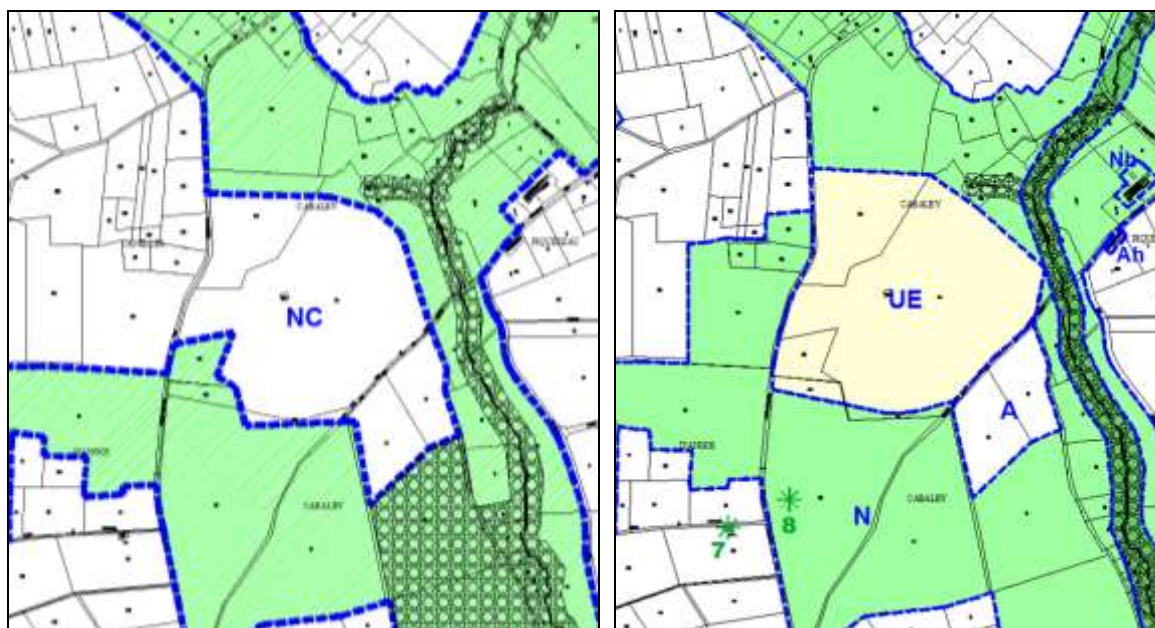
Le Puch après avis des personnes publiques et enquête publique



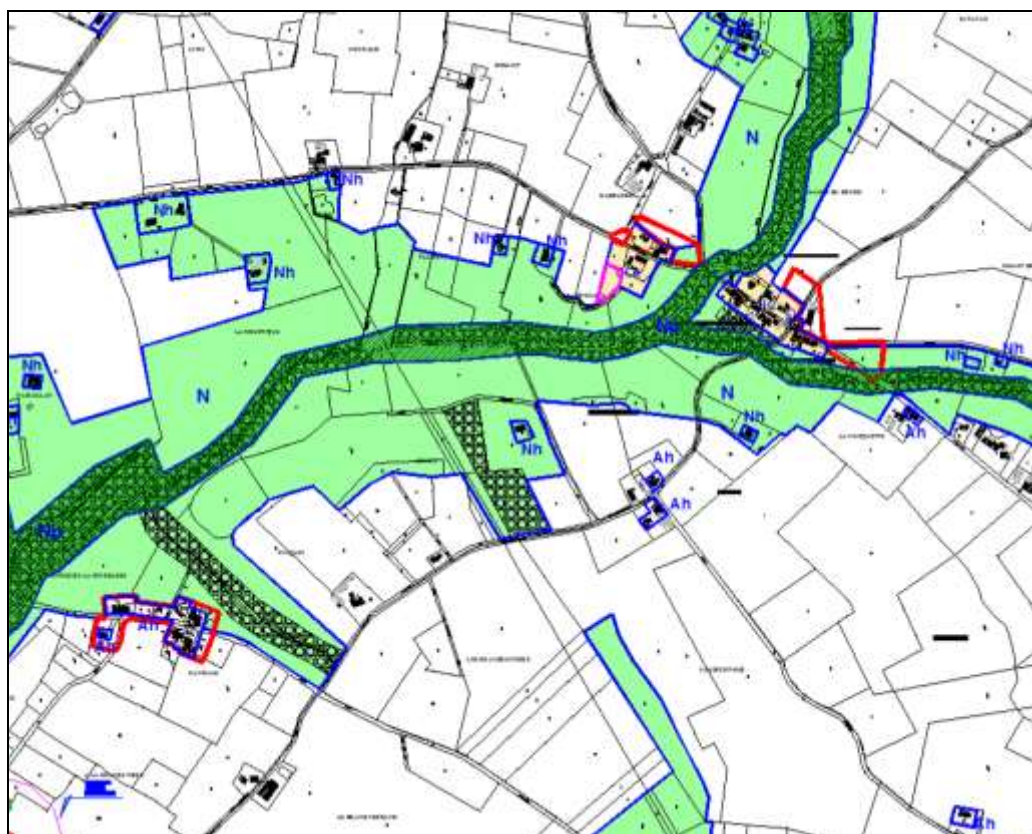
Le Barail avant avis des personnes publiques et enquête publique



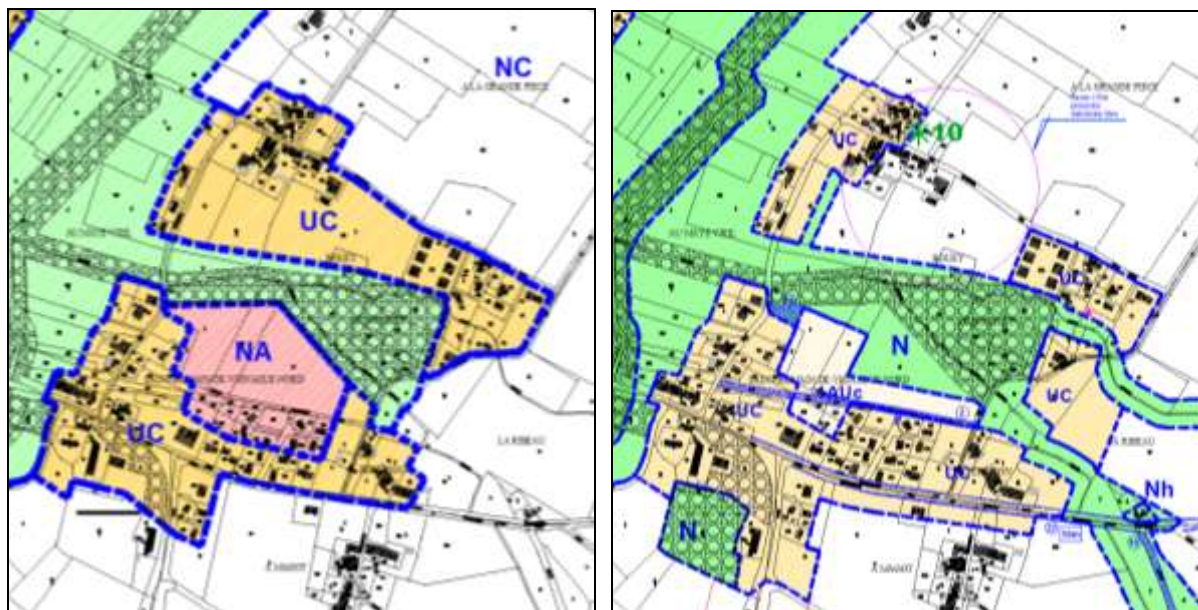
Le Barail après avis des personnes publiques et enquête publique



Secteur de Cabaley



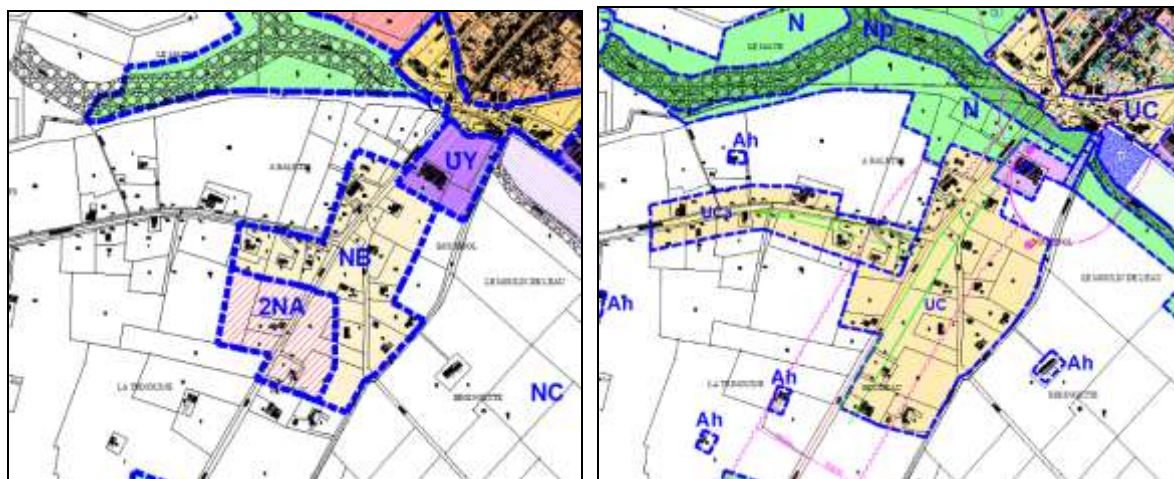
Saint Léger et Candale



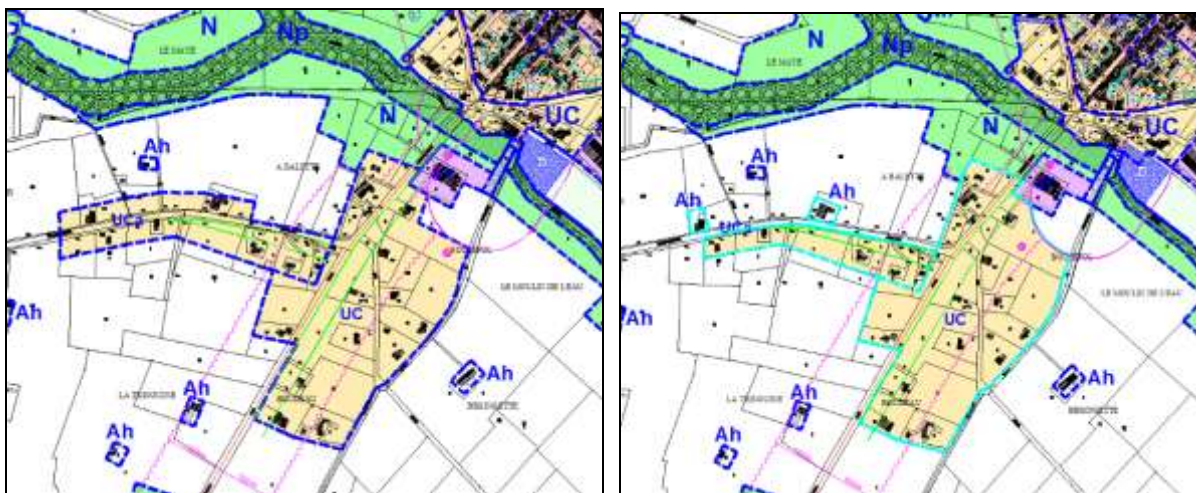
Saint Romain de Vignague avant avis des personnes publiques et enquête publique



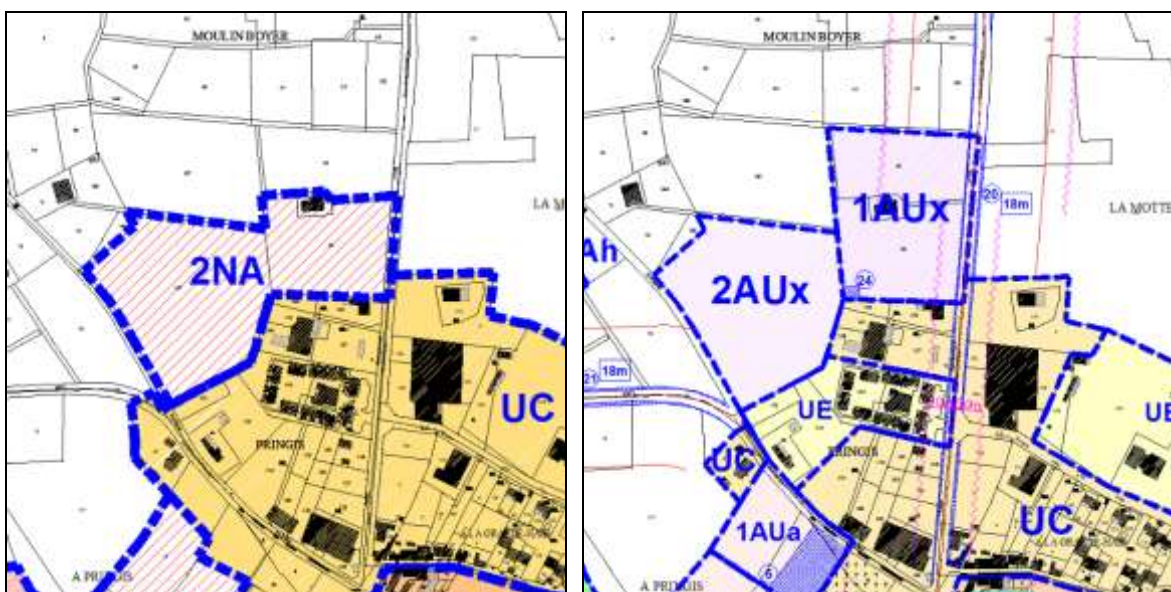
Saint Romain de Vignague après avis des personnes publiques et enquête publique



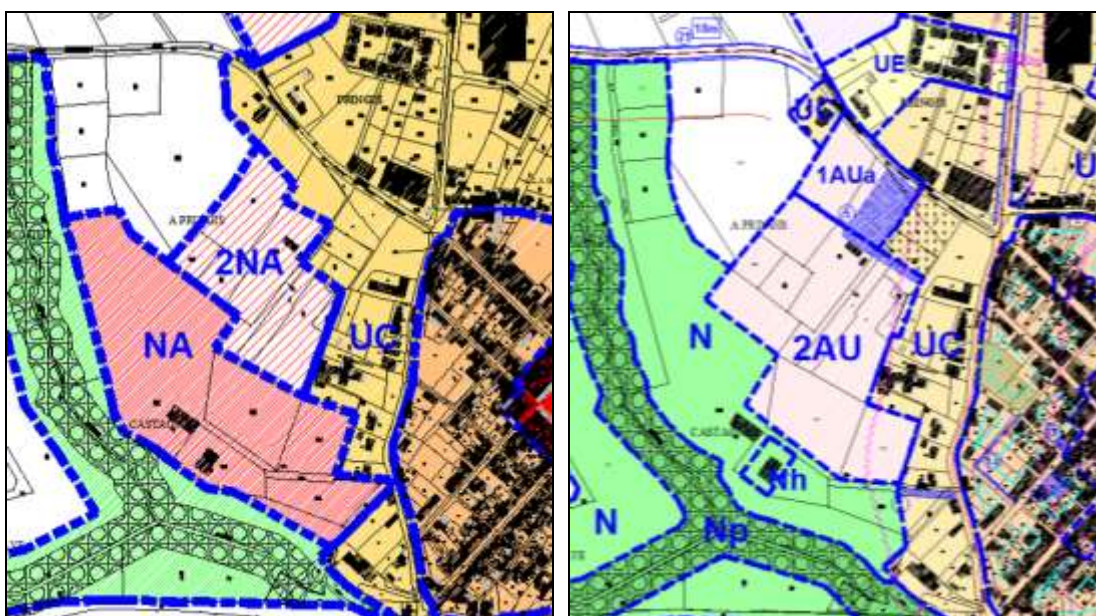
Secteur de Castets Boutefol-Boudau soumis à l'avis des personnes publiques et enquête publique



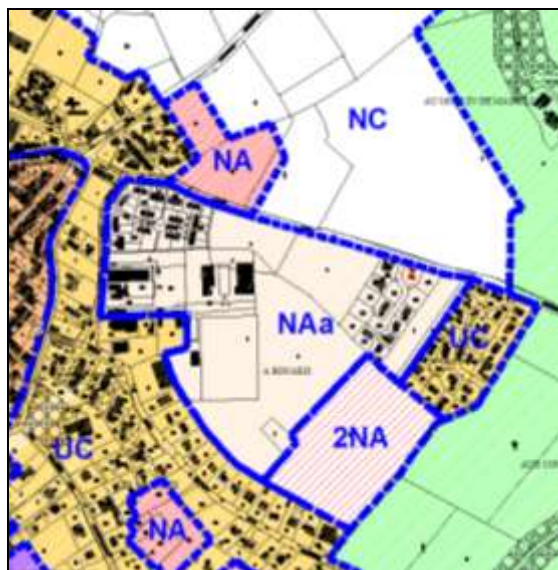
Secteur de Castets Boutevol-Boudau suite à l'avis des personnes publiques et enquête publique



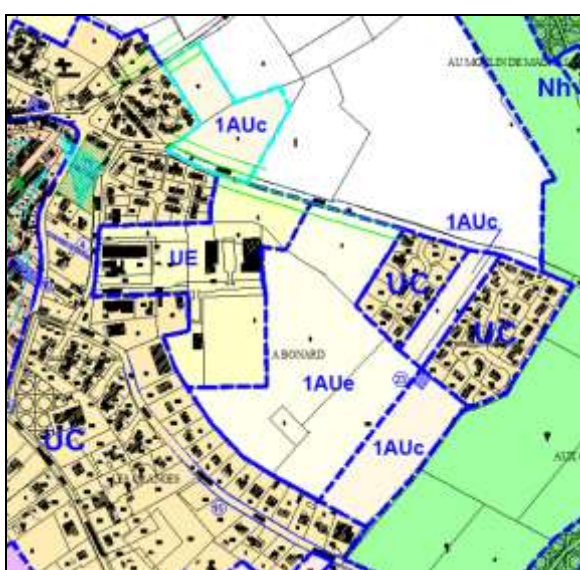
Secteur de Pringis



Secteur de Castagnet



Secteur de Castagnet



Secteur de la Jusseline



4- UN PROJET QUI PREND EN COMPTE LES RISQUES

a. Les risques industriels et technologiques

Le PLU de Sauveterre de Guyenne intègre la gestion des risques technologiques : en effet, il ne permet pas le développement des zones urbaines à proximité immédiate de la canalisation de gaz. Un seul secteur présente un « risque » mesuré par rapport à cette canalisation : il s'agit du secteur de Pringis. En effet, les marges d'inconstructibilité de part et d'autre de la canalisation de TIGF n'ont pas d'incidence.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, dus à la rupture totale d'une canalisation suivie d'incendie, aucun établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^e à la 3^e catégorie (soit un effectif supérieur à 300 personnes), ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base ne sont autorisés.

Les zones 1Aux et 2Aux de Pringis se localisent dans la zone de dangers significatifs.

Dans la zone de dangers significatifs ne pourra être implanté aucun ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes. Il est également demandé de tenir compte des seuils d'urbanisation suivants :

- densité d'occupation inférieure à 8 personne/ha, occupation totale inférieure à 30 personnes et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie A ;
- densité d'occupation inférieure à 80 personne/ha et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Diamètre nominal de la canalisation (DN) En mm	Pression maximale de service En Bar	Zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) En mètres	Zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) En mètres	Zone de dangers significatifs (IRE) En mètres
80	67.7	5	10	15
600	67.7	180	245	305
900	85	360	470	570

Définition des zones : tableau de synthèse

Toutefois, le porteur de projet du nouveau centre commercial a pris la mesure du risque. Il a modifié l'implantation de la construction afin d'éviter d'aggraver les risques pour les futurs usagers de ce commerce.

b. Les risques d'inondations

Le PLU de Sauveterre de Guyenne évite le développement des secteurs à urbaniser sur des points bas ou à proximité des cours d'eau. La présence de zones protégées le long du réseau hydrographique permet d'interdire le développement urbain.

Toutefois, dans les cas où le PLU permet aux constructions de se rapprocher des cours d'eau ou de points bas, des zones tampons sont créées afin limiter les incidences des phénomènes d'inondations éventuels sur ces zones urbaines.

Enfin, le PLU permet de gérer les constructions existantes dans les zones naturelles et agricoles et ne permet pas le développement de constructions supplémentaires dans des secteurs qui présenteraient ce risque (le long de cours d'eau ou dans des points bas).

c. Les remontées de nappes phréatiques

La plupart des secteurs sensibles le sont du fait de nappes sub-affleurantes ou par des secteurs de sensibilité faible à très faible situés sur l'ensemble de la commune.

D'ores et déjà, on peut noter que la confrontation avec le plan de zonage du PLU montre que les secteurs sensibles ne concernent aucune zone d'urbanisation future, seulement des secteurs déjà urbanisés ou ponctuellement des bâtiments situés en zone N.

De plus, la quasi-totalité de ces secteurs le long des ruisseaux par exemple sont exclus des zones de développement urbain.

Toutefois, cas les cas où le PLU permet aux constructions de se rapprocher des cours d'eau ou de points bas, des zones tampons sont créées afin limiter les incidences des phénomènes d'inondations éventuels sur ces zones urbaines.

Enfin, le PLU permet de gérer les constructions existantes dans les zones naturelles et agricoles et ne permet pas le développement de constructions supplémentaires dans des secteurs qui présenteraient ce risques (le long de cours d'eau ou dans des points bas).

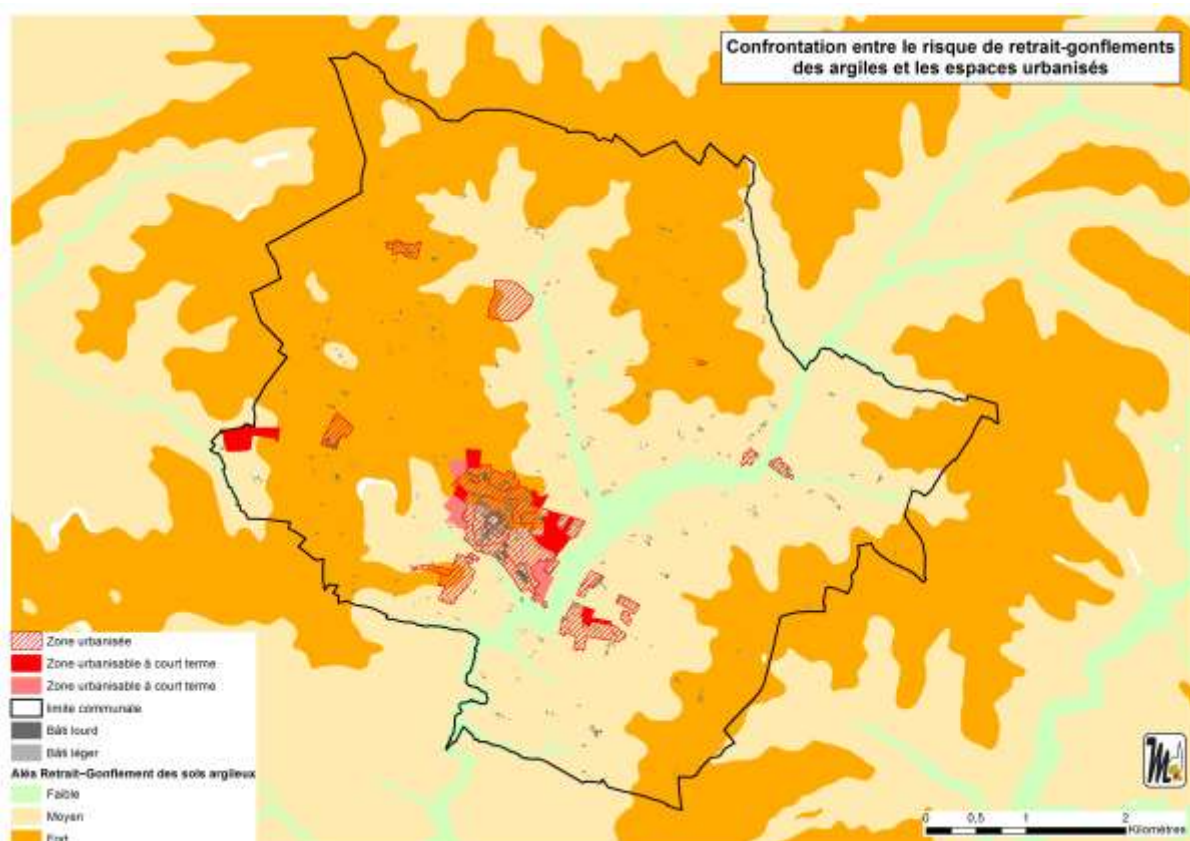
d. Les risques relatifs aux mouvements de terrains

Le PLU de Sauveterre définit un périmètre spécifique ainsi qu'un règlement spécifique sur l'ensemble du secteur où se situe le risque d'effondrement de carrières.

e. Le risque de retrait et de gonflement des argiles

Le PLU de Sauveterre de Guyenne en tenant compte de ce risque. En effet, le présente rapport de présentation présente les mesures simples de constructibilité afin de diminuer les effets du risque de retrait et de gonflement des argiles.

Les zones urbaines et à urbaniser de la commune (bastide et hameaux) se localisent des secteurs sensibles au risque de retrait et de gonflement des argiles. Le règlement de chacune des zones urbaines et à urbaniser rappelle la présence de ce risque et prévient les pétitionnaires que des mesures doivent être prise en compléments du PLU **afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.**



Superposition des aléas du retrait et gonflements des argiles et des périmètres des différentes zones urbaines et à urbaniser

Les principales zones de développement sont situées en secteur d'aléa moyen. Les zones en secteur l'aléa fort se correspondent à des zones urbaines existantes. Les zones de développement qui se localisent dans les secteur d'aléa fort sont essentiellement en continuité des zones urbaines là où les

réseaux sont en capacité suffisante et permettent des extensions et le renforcement du développement urbain.
Volontairement, le choix du développement urbain a induit des choix de positionnement par rapport à ces aléas.

E- COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Selon l'article R. 122-2 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération et être compatible avec les plans et programmes mentionnés à l'article R.122-4 du code de l'Environnement. Lorsque ces plans et programmes sont en cours d'élaboration, dans la mesure du possible, leur état d'avancement sera précisé ainsi que la date probable de l'arrêt.

Plans et programmes prévus à l'article R.122-17 du code de l'environnement	commune de Sauveterre de Guyenne
Schémas de mise en valeur de la mer prévus par l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	
Plans de déplacements urbains prévus par les articles 28, 28-2-1 et 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs	
Plans départementaux des itinéraires de randonnées motorisées prévus par l'article L. 361-2 du code de l'environnement	
Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du code de l'environnement	x
Schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus par les articles L. 212-3 à L. 212-6 du code de l'environnement	x
Plans départementaux ou interdépartementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés prévus par l'article L. 541-14 du code de l'environnement	x
Plans régionaux ou interrégionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux prévus par l'article L. 541-13 du code de l'environnement	x
Plan d'élimination des déchets ménagers d'Île-de-France prévu par l'article L. 541-14 du code de l'environnement	
Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux prévus par l'article L. 541-11 du code de l'environnement	
Schémas départementaux des carrières prévus par l'article L. 515-3 du code de l'environnement	x
Programmes d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates prévus par le décret n° 2001-34 du 10 janvier 2001 relatif aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales prévues par l'article L. 4 du code forestier	
Schémas régionaux d'aménagement des forêts des collectivités prévues par l'article L. 4 du code forestier	x
Schémas régionaux de gestion sylvicole des forêts privées prévues par l'article L. 4 du code forestier	x
Programmes situés à l'intérieur du périmètre d'un site Natura 2000 visés à l'article R. 414-19-1 (d) du code de l'environnement	x

1- SDAGE ADOUR-GARONNE

Les principaux enjeux sont les suivants :

- ☐ Des déficits en eaux qui persistent ;
- ☐ Des pressions modifiant la morphologie des rivières et le régime des eaux, altérant ainsi les équilibres écologiques ;
- ☐ Des risques d'inondation à contenir ;
- ☐ Une qualité des eaux à améliorer malgré des avancées importantes ;
- ☐ Des équilibres écologiques perturbés ;
- ☐ Des écosystèmes aquatiques d'intérêt écologique remarquable à préserver ;
- ☐ Des gisements d'eau pour la consommation humaine à protéger.

Les réponses apportées par le SDAGE sont données dans le programme de mesures. Ce programme pluriannuel précise le type d'action à mettre en place, territoire par territoire. Son arrêté date du 1^{er} décembre 2009 et porte également sur l'approbation du SDAGE du Bassin Adour Garonne. Six orientations fondamentales constituent l'ossature de ce SDAGE. Elles précisent les actions prioritaires pour répondre aux problématiques du bassin et atteindre les objectifs fixés, à savoir :

- ❑ 60 % des masses d'eau en bon état écologique en 2015 ;
- ❑ Ne pas dégrader l'état des milieux aquatiques.

Six grandes orientations guident la révision du SDAGE de 1996. Elles intègrent les objectifs de la DCE et du SDAGE précédent, à savoir :

- ❑ Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- ❑ Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques, notamment concernant les pollutions diffuses ;
- ❑ Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;
- ❑ Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques ;
- ❑ Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique ;
- ❑ Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

La directive cadre sur l'eau fixe comme objectif le bon état de toutes les masses d'eau en 2015. Le bon état est atteint lorsque :

- ❑ Pour une masse d'eau superficielle, l'état ou le potentiel écologique et l'état chimique sont bons ou très bons ;
- ❑ Pour une masse d'eau souterraine, l'état quantitatif et l'état chimique sont bons ou très bons.

Toutefois, la réglementation prévoit que si pour des raisons techniques, financières ou tenant aux conditions naturelles, les objectifs de bon état pour 2015 ne peuvent être atteints dans ce délai, le SDAGE peut fixer des échéances plus lointaines, en les motivant. Encadrés par l'article R212-15 du code de l'Environnement, le report des délais peuvent être justifiés par :

- ❑ Les délais prévisibles pour la réalisation des travaux et la réception des ouvrages, y compris les délais des procédures administratives d'enquête préalable, de financement et de dévolution des travaux ; ce motif d'exemption est nommé faisabilité technique (FT) dans le tableau des objectifs ;
- ❑ Les incidences du coût des travaux sur le prix de l'eau et des activités économiques, comparées à leur valeur économique des bénéfices environnementaux et autres avantages escomptés ; ce motif d'exemption est nommé coûts disproportionnés (CD) dans le tableau des objectifs ;
- ❑ Les délais de transfert des pollutions dans les sols et les masses d'eau et le temps nécessaire au renouvellement de l'eau ; ce motif est nommé conditions naturelles (CN) dans le tableau des objectifs.

Les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du bassin (superficielles et souterraines) sont présentés dans l'état initial rubriques « Hydrogéologie » et « Hydrologie ».

Orientations du SDAGE Adour Garonne	Compatibilité avec les orientations du PLU
• Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	• Non concerné
• Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques	• Protection des espaces naturels sensibles : boisements ripicoles, forêts (rôle écologique) • Protection au niveau écologique et paysager des espaces sensibles, des boisements ripicoles le long des cours d'eau, des forêts
• Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux	

aquatiques et humides	• Préservation des coupures vertes : le long des cours d'eau en zone règlementairement protégée et non • Non consommation des espaces agricoles et viticoles • Protection de nombreux éléments végétaux et du petit patrimoine • Préservation du réseau hydrographique et maîtrise les eaux pluviales avec la protection du système de fossés (lutte contre le ruissèlement urbain), des cours d'eau et des boisements constituant des coulées vertes • Raccordement à l'assainissement collectif ou autonome et gestion des eaux pluviales • Limitation de l'imperméabilisation des sols • Abords des cours d'eau en zone inconstructible (espace de gestion) • Le PLU prévoit des mesures pour limiter l'imperméabilisation des surfaces (bandes enherbées, coefficient pour les espaces verts, etc.) au niveau des zones urbanisables • Une servitude complémentaire est instaurée le long des ripisylves des cours d'eau (5 m) • Prise en compte des cours d'eau et amélioration de la qualité des eaux superficielles • Garantie de la restauration des continuités écologiques au niveau des trames verte et bleue
• Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	
• Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	
• Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire	• Non concerné

2- SAGE NAPPES PROFONDES

La structure porteuse du SAGE Nappes profondes est le Syndicat Mixte d'Etudes pour la Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde (SMEGREG). Ce SAGE, approuvé à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau (approbation le 25/11/2003), est aujourd'hui en cours de révision (décision de mise en révision le 09/10/2008) suite à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.

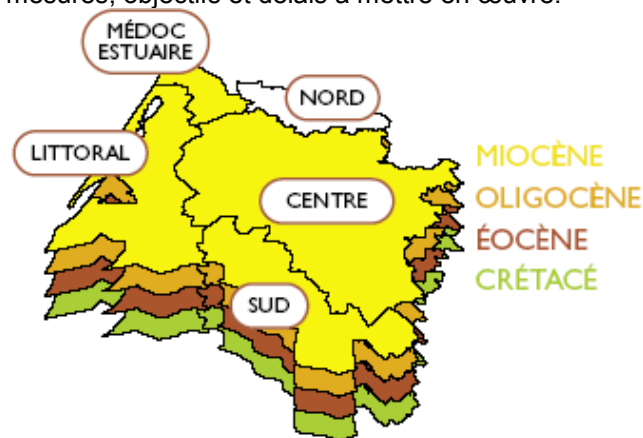
Le projet de SAGE Nappes profondes de Gironde révisé, validé à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau le 11 avril 2012, a été soumis, entre mai et octobre 2012, à l'avis des conseils généraux, du conseil régional, des chambres consulaires, des communes, de leurs groupements compétents en matière d'alimentation en eau potable, du COGEPOMI et du Comité de bassin Adour-Garonne. A l'issue de cette consultation, le projet de SAGE révisé a été soumis à enquête publique en application de l'article L212-6 du Code de l'environnement du 3 décembre 2012 au 8 janvier 2013 inclus.

Le SAGE est une déclinaison locale des enjeux pris en compte par le SDAGE et définit les actions nécessaires :

- ❑ Il fixe les objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné ;
- ❑ Il répartit l'eau entre les différentes catégories d'usagers ;
- ❑ Il identifie et protège les milieux aquatiques sensibles ;
- ❑ Il définit des actions de développement et de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations.

Les objectifs sont les suivants :

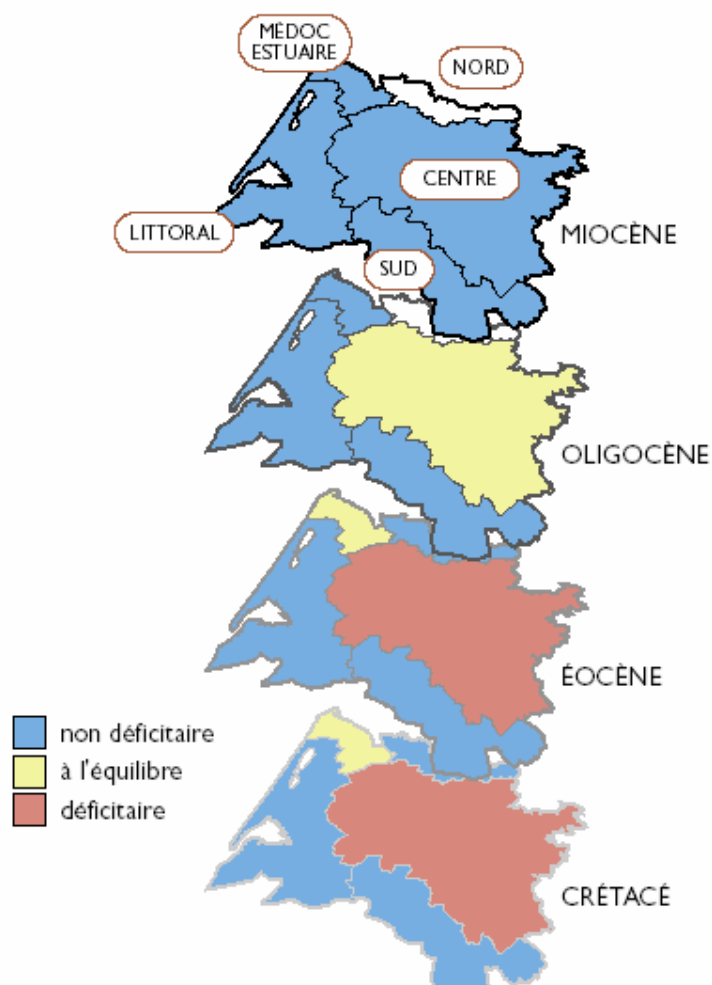
- ❑ L'organisation territoriale : le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique (exemple Eocène Centre). La commune de Sauveterre de Guyenne se situe dans la zone « Nord » ;
- ❑ La gestion quantitative : l'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes souterraines permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif et qualitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente. Cet objectif correspond au "bon état" tel qu'il est défini dans la Directive Européenne ;
- ❑ La gestion des prélèvements et des ouvrages : pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs maximales autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés ;
- ❑ Les économies d'eau et la maîtrise des consommations : la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la maîtrise des consommations est la première des priorités du SAGE. La recherche d'économie est le préalable à la mise en œuvre de toute substitution de ressource bénéficiant de mesure d'accompagnement économique au titre du SAGE ;
- ❑ Les ressources de substitution : les travaux pour l'identification et la mise en œuvre des ressources de substitution sont d'intérêt stratégique ;
- ❑ La qualité des eaux souterraines : la CLE définit un réseau de points de contrôle qualitatif à vocation de surveillance dans un délai d'un an après l'approbation du SAGE ;
- ❑ Les mesures d'accompagnement économique : en 7 mesures, le SAGE organise la solidarité financière entre ceux qui font des efforts et réduisent leurs prélèvements et ceux qui en bénéficient en pouvant continuer d'utiliser les ressources en eau habituellement sollicitées ;
- ❑ La mise en œuvre du SAGE : la CLE assure un suivi du SAGE et prévoit une évaluation régulière des mesures, objectifs et délais à mettre en œuvre.



Unités de gestion du SAGE Nappes profondes (Source : SAGE Nappes profondes)

Les enjeux sont notamment :

- ❑ Préserver les eaux souterraines pour garantir leur potentiel de ressource en eau sur le long terme ;
- ❑ Mettre en adéquation les usages et les ressources ;
- ❑ Suivre l'évolution des nappes en jeu et développer les outils de connaissance ;
- ❑ Organiser le recours à des ressources de substitution et se préparer à la gestion prévisionnelle des crises ;
- ❑ Répondre aux objectifs du SDAGE Adour Garonne ;
- ❑ Penser la gestion des eaux souterraines et des ressources de substitution en termes d'aménagement du territoire ;
- ❑ Organiser la solidarité entre les usagers et entre les différentes ressources en eau (souterraines ou non) ;
- ❑ Initier une gestion interdépartementale autour des nappes partagées.



Constat de l'état des nappes profondes sur le périmètre du SAGE « Nappes profondes en Gironde »

Ce SAGE a classé les nappes Eocène et Crétacé déficitaires dans le secteur centre, à l'équilibre pour l'Oligocène et non déficitaire pour le Miocène. Afin de garantir le bon état de ces nappes, le SAGE a fixé des objectifs de limitation de prélèvement pour les nappes déficitaires par unité de gestion. Sur le territoire de l'aire métropolitaine, l'atteinte de ces objectifs nécessite une réduction des volumes prélevés dans les nappes déficitaires (Eocène, Crétacé).

Dans le cadre de la révision du SAGE « Nappes profondes » en cours, les autorisations de prélèvement dans les nappes sont en cours de révision. Les volumes maximaux des nouvelles autorisations de prélèvement sont généralement revus à la baisse pour les nappes déficitaires et établis sur la base des volumes moyens de prélèvements observés au cours des 5 dernières années.

Orientations du SAGE Nappes profondes	Compatibilité avec les orientations du PLU
• L'alimentation en eau potable • La surexploitation de la nappe de l'Oligocène • La surexploitation de la nappe de l'Eocène • La surexploitation de la nappe du Crétacé supérieur • La dépression piézométrique • Le dénoyage d'aquifères captifs • Les risques d'intrusion saline • La piézométrie d'objectifs et de crise	• Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales avec la protection des cours d'eau, des fossés et des boisements constituant les coulées vertes • Raccordement à l'assainissement collectif des zones proches de la bastide ou autonome et gestion des eaux pluviales • Protection et entretien des fossés et des cours d'eau • Le PLU prévoit des mesures pour limiter l'imperméabilisation des surfaces (bandes enherbées, coefficient pour les espaces verts, etc.) au niveau des zones urbanisables • Une servitude complémentaire est instaurée le long des ripisylves des cours d'eau (5 m)

• Les volumes maximum prélevables • Les économies d'eau et maîtrise des consommations	• Protection des espaces naturels sensibles : boisements ripicoles et forêts • Réalisation en 2012 d'un schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales • Construction d'un bassin d'orage • Haute Qualité Environnementale des futurs bâtiments publics (mesures d'économie de l'eau potable, récupération des eaux pluviales, consommation d'énergie, etc.)

Le PGE (Plan de Gestion des Etiages) du Dropt

La commune est concernée par le Plan de Gestion des Etiages du Dropt sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat de réalimentation du Dropt, validé par l'Etat (Préfet de Lot-et-Garonne) le 5 septembre 2003. Le Dropt est un affluent de la rive droite de la Garonne. Il prend sa source aux environs de Capdrot, peu en amont de Monpazier (24) à une altitude de 160 m. Son cours s'étend sur 132 km jusqu'à la confluence avec la Garonne à Caudrot (33) à une altitude de 6 m. Ses principaux affluents sont la Vignague (27 km) et la Dourdenne (25 km).

Les travaux ont commencé en octobre 2000. L'Etat des lieux a été validé par le comité d'élaboration en janvier 2001. Le projet de protocole a été soumis au comité d'élaboration de mars 2002 et approuvé par une majorité de représentants participant à la séance. L'année 2002 a permis de mettre au point l'arrêté cadre interdépartemental du bassin, signé par les 3 préfets en mai 2002 et organisant la gestion en situation de sécheresse, et de consolider certains points du PGE, notamment sur le partage des réserves en eau des ouvrages.

Le PGE (Plan de Gestion des Etiages) de Dordogne Vézère

En 2009, le Plan de Gestion d'Etiage Dordogne-Vézère a été validé par le préfet du bassin Dordogne. Cette démarche est le résultat de plusieurs années de concertation, qui après avoir dressé un diagnostic du territoire, fixe l'objectif de retrouver un équilibre entre usages de l'eau et ressource disponible, en adaptant l'action aux particularités locales.

Le Plan de Gestion d'Etiage (PGE) est l'outil privilégié pour organiser le partage de la ressource en eau dans les zones classées par décret en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).

La Directive Cadre sur l'Eau

La directive 2000/60/CE, adoptée le 23 octobre 2000 par le conseil et le parlement européen, a pour objet d'établir un cadre pour la protection des eaux intérieures de surface, des eaux de transition, des eaux côtières et des eaux souterraines.

Elle fixe les objectifs à atteindre pour la préservation et la restauration des eaux continentales (cours d'eau et lacs), côtières et souterraines. Chaque membre s'engage à :

- ☐ Prévenir la détérioration de la ressource en eau ;
- ☐ Atteindre le bon potentiel écologique et le bon état chimique des eaux de surface d'ici 2015 ;
- ☐ Protéger, améliorer et restaurer toutes les masses d'eaux souterraines d'ici 2015 ;
- ☐ Réduire les rejets de substances dangereuses et supprimer les rejets des substances les plus toxiques ;
- ☐ Respecter les objectifs spécifiques dans les zones protégées.

La Directive a été transposée en droit français le 21 avril 2004 (loi n° 2004-338). Au niveau national, la DCE renforce le principe de gestion équilibrée de la ressource en eau, confirme le rôle des acteurs de l'eau et introduit trois principes :

- ☐ La participation du public (plus importante que celle prévue par la loi sur l'eau de 1992) ;
- ☐ La prise en compte des considérations socioéconomiques ;
- ☐ Les résultats environnementaux.

Dès 2009, des plans de gestion et des programmes de mesures ont été mis en place dans chaque district : ils définissent les objectifs à atteindre pour 2015 et les actions à mettre en œuvre (cf. partie « Hydrologie ». Ces documents seront révisés en 2015 puis tous les 6 ans.

3- PLAN DE REDUCTION ET ELIMINATION DES DECHETS DANGEREUX D'AQUITAINE

L'objectif principal du PREDDA est la réduction des impacts des déchets dangereux à travers les objectifs suivants :

- ❑ La prévention pour réduire les volumes ;
- ❑ La minimisation des transports : réduction de l'exposition et de l'impact environnemental ;
- ❑ Collecte, tri pour une meilleure valorisation (valorisation optimale) ;
- ❑ Traitement et stockage : vers un Centre de Stockage de Déchets Ultimes (CSDU) de classe 1 (à créer).

Le futur PLU n'impacte pas les objectifs du PREDDA.

4- PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DE GIRONDE

Prévu par l'article L. 541-13 du code de l'Environnement, le PDEDMA, adopté le 26 octobre 2007 par le Conseil Général de la Gironde, vise à orienter et à coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs de la loi, notamment :

- ❑ Prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- ❑ Organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;
- ❑ Valoriser les déchets par réemploi, recyclage, ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- ❑ Assurer l'information du public, sur les effets pour l'environnement et la santé.

La commune de Sauveterre de Guyenne est incluse dans le périmètre du service collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés du SMICVAL (Zone 3 « Est et Sud Gironde »).

Orientations du PDEDMA	Compatibilité avec les orientations du PLU
• Déchets ménagers : ✓ Stabiliser la croissance (programme de prévention) ✓ Réduire le tonnage de déchets résiduels (collecte de déchets recyclables) ✓ Réduire la toxicité des déchets résiduels (collecte des Déchets Dangereux Ménagers) ✓ Optimiser les équipements existants ✓ Privilégier les techniques éprouvées ✓ Maîtriser l'évolution des coûts de gestion	• Le service de collecte concerne la collecte sélective des emballages légers et des papiers et la collecte sélective du verre • La collecte des déchets recyclables est réalisée en porte à porte sur l'ensemble de la zone et concernent tous les usagers (habitants, établissements publics et activités professionnelles) • Des containers spécifiques accueillent les déchets ménagers spéciaux • Les déchetteries sont soumises à un règlement qui précise les modalités de fonctionnement • Les matériaux autorisés et refusés, ainsi que les conditions d'accès, font l'objet d'une description. Ces règlements sont affichés dans les déchetteries et sont disponibles à la mairie
• Déchets de l'assainissement : ✓ Développer les actions de prévention ✓ Privilégier le retour au sol de la matière organique ✓ Disposer de filières d'élimination ✓ Diminuer le recours à la mise en centre de stockage des boues ✓ Développer à terme l'accueil de 100% des matières de vidange sur des	• Elimination par séchage de la plus grande partie de l'eau contenue dans les boues • Valorisation agricole des boues par compostage • Les sables, les huiles, les graisses et les produits de curage sont évacués vers un centre de compostage

installations réglementaires	
Déchets non à la charge des collectivités : ne prendre en compte que les tonnages de Déchets Industriels Banals (DIB) actuellement traités dans des installations de traitement des ordures ménagères résiduelles	Non concerné

Le PLU de Sauveterre de Guyenne est compatible avec ce plan au travers de l'incitation du tri des déchets à la source dans les bâtiments nouveaux. Aucune incompatibilité du futur PLU n'est recensée vis-à-vis du PDEDMA.

5- PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS DU SECTEUR DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (BTP)

Le plan de gestion des déchets du BTP a été approuvé par arrêté préfectoral, le 10 juin 2004. Ce plan résulte de la circulaire interministérielle du 15 février 2000 qui répond à l'exigence de limiter la mise en décharge aux seuls déchets ultimes, ainsi que le prévoit la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.

Ce plan est destiné aux opérateurs du secteur du bâtiment et des travaux publics pour leur permettre de participer au principe de réduction à la source des déchets, de les valoriser et de les recycler. Le projet de PLU ne montre aucune incompatibilité avec le plan départemental de gestion des déchets du BTP.

6- LIVRE PRELIMINAIRE DU CODE FORESTIER

Le livre préliminaire du Code Forestier (articles L.1 à 14) définit les principes fondamentaux de la Politique Forestière Nationale et notamment la gestion durable des bois et forêts. Le cadre régional de prise en compte de la gestion durable dans la gestion forestière est défini à travers les Orientations Régionales Forestières d'Aquitaine (ORF). Les ORF sont déclinées à travers 3 types de documents cadres :

- ❑ pour les forêts publiques : les Directives Régionales d'Aménagement en forêt domaniale (DRA) et les Schémas Régionaux d'Aménagement en forêt communale (SRA). Elaborés par l'ONF, ces documents ont pour principale fonction de cadrer l'élaboration des aménagements forestiers et donc la gestion forestière qui en découlent. La réalisation des SRA se fonde sur les principes de gestion durable, les enjeux socio-économiques, la demande sociale et la conservation de la biodiversité. Une large concertation avec les principaux acteurs de la filière forêt-bois, dont les représentants des propriétaires, commande à leur élaboration ;
- ❑ pour les forêts privées : le Schéma régional de Gestion Sylvicole des forêts privées d'Aquitaine (SRGS) datant de 2005 et ses annexes. Prévu à l'article 4 du code forestier, il est établi en tenant compte des orientations régionales forestières. Il comprend obligatoirement, pour chaque région naturelle ou groupes de régions naturelles :
 - L'étude des aptitudes forestières, la description des types de forêts existantes et l'analyse des principaux éléments à prendre en compte pour leur gestion, notamment celle de leur production actuelle de biens et de service et de leurs débouchés ;
 - L'indication des objectifs de gestion et de production durable de biens et services dans le cadre de l'économie régionale et de ses perspectives de développement, ainsi que l'exposé des méthodes de gestion préconisées pour les différents types de forêts ;
 - L'indication des essences recommandées, le cas échéant, par grand type de milieu.

Il identifie des grandes unités de gestion cynégétique pertinentes pour chacune des espèces de gibier faisant l'objet d'un plan de chasse. Pour chacune de ces unités, il évalue l'état d'équilibre entre les

populations d'animaux et les habitats forestiers, et son évolution prévisible au regard de chaque grande option sylvicole régionale, en examinant notamment l'évolution prévisible des surfaces sensibles aux dégâts.

L'application des DRA à la commune de Sauveterre de Guyenne est théorique puisqu'elles s'appliquent aux forêts qui relèvent de la domanialité de l'Etat et qu'il n'y a pas de forêts domaniales de l'Etat à Sauveterre de Guyenne. Par contre, il y a des forêts propriétés communales. En ce qui concerne l'Aquitaine, l'esprit du texte s'inspire de deux règles :

- ❑ Ménager la liberté de choix des gestionnaires à qui revient l'initiative et la responsabilité. Il se traduit donc par des recommandations qui sont la codification d'usages confirmés par l'expérience ;
- ❑ Encourager la forêt cultivée qui répond parfaitement aux exigences du terrain et de l'industrie présente dans les massifs afin de développer la richesse et les emplois dont la région a besoin.

Aucune incompatibilité du futur PLU n'est recensée vis-à-vis de ces documents.

7- SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Prévu par l'article L. 515-3 du code de l'Environnement, le schéma départemental des carrières de la Gironde a été approuvé par le Préfet le 18 février 2003. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. C'est un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières en l'application de la législation des installations classées. La planification et l'aménagement du territoire sont liés par les schémas départementaux des carrières dont les orientations reprennent les objectifs essentiels du développement durable. Pour ce faire, les orientations portent sur :

- ❑ La préservation des ressources ;
- ❑ L'équilibre des marchés afin de répondre aux besoins ;
- ❑ L'économie générale ;
- ❑ La protection de l'environnement.

Ce schéma n'indique pas de carrière à ciel ouvert sur la commune de Sauveterre de Guyenne.

Depuis les environs de Blaye jusqu'à ceux de Langon en passant par Saint-Emilion, les calcaires à Astéries d'âge oligocène ont fourni l'essentiel de la pierre de construction de la région et en particulier pour la plus grande partie de Bordeaux. L'ensemble de la formation des calcaires à Astéries représente une trentaine de mètres d'épaisseur dans l'entre deux mers.

On notera dans le secteur les exploitations de Frontenac, commune riveraine de Sauveterre de Guyenne, aujourd'hui à ciel ouvert encore en activité qui alimentent le marché de la restauration bordelaise.

Concernant les pierres de taille, seul le tiers des besoins en pierres de construction de la Gironde est produit dans le département dans deux secteurs (Bourg-sur-Gironde et Frontenac). Les besoins en pierres dures, pour la restauration des monuments historiques ne cessent de croître et l'ouverture de carrières, souvent de petites dimensions compte tenu des gisements de faibles étendues, s'imposera afin de répondre aux besoins.

Le schéma indique qu'afin de couvrir les besoins en matériaux « carrières » pour les dix prochaines années, il conviendra de développer essentiellement des carrières dans les secteurs suivants, en ce qui concerne les calcaires pour pierres de taille :

- ❑ Dans certains secteurs de l'Entre Deux Mers (Frontenac, Jugazan) ;
- ❑ Dans la région de Bourg-sur-Gironde.

Le schéma départemental des carrières n'étant pas opposable aux documents d'urbanisme, il convient donc de préserver l'accès à ces gisements par un zonage approprié. Le zonage ne préjuge pas de l'obtention du droit des tiers et des autorisations nécessaires pour l'exploitation. Le PLU permet la poursuite des activités d'extraction, tout en les conditionnant au respect de la protection de l'environnement, est compatible avec le schéma départemental des carrières. Le PLU n'intégrera pas de zonage particulier au regard de ces activités.

8- PROGRAMMES SITUÉS A L'INTERIEUR DU PERIMETRE NATURA 2000 VISÉS A L'ARTICLE R.414-19-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Natura 2000 est un réseau de sites naturels qui vise à préserver des milieux naturels et des espèces animales et végétales devenues rares à l'échelle européenne en tenant compte des exigences économiques et sociales ainsi que des particularités locales. Chaque site fait l'objet d'un plan de gestion associant les acteurs locaux et l'Etat, dont l'objectif est de protéger les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire.

Sur le territoire de Sauveterre de Guyenne, un site est concerné :

- ❑ « Réseau hydrographique du Dropt » FR7200692 dont le document d'objectif n'est pas terminé. Seul le diagnostic préalable est disponible. Ce site est constitué d'un vaste ensemble de cours d'eau en plaine alluvionnaire avec présence du Vison d'Europe.

Deux objectifs principaux recensés sur les sites Natura 2000 sont les suivants : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires. Natura 2000 prend en compte les dimensions sociales, économiques et culturelles portées par les habitants pour un aménagement raisonné du territoire.

L'élaboration du PLU tient compte de ces 2 objectifs, en préservant les périmètres Natura 2000 où aucun aménagement n'a été prévu et classés en zone Np inconstructible. Les zones N qui ont été délimitées dans le PLU participent à la protection des espaces naturels sensibles de la commune, notamment du point de vue écologique mais également des éléments d'identité paysagère. Cependant, afin de gérer les constructions existantes, le projet définit des secteurs naturels compris dans le périmètre de protection où ne sont pas autorisés les changements de destination des constructions. Seule leur extension est possible dans la limite supérieure de 20 % de la superficie initiale de la construction.

Ce zonage permet la préservation des corridors écologiques tels que les coupures vertes : tous les espaces localisés le long des rivières et des espaces agricoles. La superficie des zones agricoles (A) diminue légèrement puisque l'extension des zones urbaines est prévue en centre bourg, en densification du bâti existant. Ces zones permettent de pérenniser l'activité agricole sur la commune, de maîtriser l'urbanisation diffuse et de rechercher une bonne intégration paysagère des éventuelles constructions. Les zones agricoles à protéger sont caractérisées par des habitats naturels de type prairies et vignobles.

La préservation de la qualité des eaux est un enjeu majeur pour la protection des milieux naturels : elle est décrite dans le chapitre concernant le SDAGE Adour Garonne.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, le futur PLU a pour objet de :

- ❑ Aménager le bourg afin qu'il soit le centre de l'activité sociale et économique de la commune ;
- ❑ Assurer une urbanisation maîtrisée de la commune, notamment en :
 - ↗ Conciliant à long terme la croissance urbaine et la préservation d'un cadre de vie de qualité ;
 - ↗ Maîtrisant l'urbanisation linéaire et le mitage dans le cadre d'une gestion économe des sols ;
 - ↗ Evitant la construction de quartiers agglomérés en secteur agricole, naturel, non urbanisé ;
 - ↗ Renforçant les hameaux existants du bourg.
- ❑ Développer l'économie locale en encourageant le maintien de conditions favorables à l'activité agricole ;
- ❑ Maîtriser l'aménagement de la voirie et des réseaux en :
 - ↗ Améliorant la circulation et la sécurité en centre-bourg ;
 - ↗ Reliant mieux les zones urbanisées par la réalisation d'un maillage entre les hameaux et les opérations ;
 - ↗ Améliorant les conditions de stationnement ;
 - ↗ Créant et confortant le réseau de voies de circulations douces (piétons, cyclistes).
- ❑ Respecter l'environnement, agrémenter le cadre de vie et s'inscrire dans une perspective de développement durable en :
 - ↗ Respectant des ceintures vertes et des pauses naturelles structurant le tissu urbain ;
 - ↗ Mettant en place une protection forte des zones naturelles et agricoles ;
 - ↗ Réglementant les rejets des eaux pluviales et des eaux usées.

Le PLU est donc compatible avec les orientations générales des différents documents présentés ci-dessus.

JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

A. LES ZONES URBAINES

B. LES ZONES A URBANISER

C. LES ZONES AGRICOLES

D. LES ZONES NATURELLES

E. LE PATRIMOINE CLASSE AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1-5

F. LES ESPACES BOISES CLASSES

G. LES EMPLACEMENTS RESERVES

A- LES ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zones urbaines, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend sept types de zone urbaine, à savoir :

- La zone UA correspond à un périmètre spécifique de secteur urbain dense et compact de la bastide. Elle couvre notamment les îlots bâtis qui longent la place centrale et entre les rues du 8 mai 1945 et le rue Saint Romain, et entre les rues Lafon et des Jardiniers. Les constructions sont anciennes avec une hauteur comprise entre le R+1 et R+3 niveaux.
La philosophie de cette zone UA est que les constructions futures s'intègrent à la forme urbaine existante et en garantissent le caractère urbain.
- La zone UB correspond à la zone urbain comprise entre la zone UA et le boulevard circulaire du Chemin de Ronde. Elle couvre des îlots bâtis moins denses, avec une organisation en profondeur bien spécifique, avec les jardins en arrière des constructions et quelques espaces libres.
Les constructions sont majoritairement anciennes avec une hauteur générale en R+1 niveau. Ces îlots sont caractérisés par un bâti d'une densité plus faible qu'en zone UA.
- La zone UC correspond aux extensions d'urbanisation autour de la bastide, au-delà du chemin de Ronde. Elles sont plus ou moins récentes. Ces quartiers sont caractérisés par un bâti d'une densité plus faible qu'en zone UB, composé d'habitations généralement disposées en discontinuité par rapport aux emprises publiques.
La zone UC prend souvent une forme pavillonnaire.
La zone UC intègre deux secteurs particuliers UCa, car ils sont situés en entrée de ville et en covisibilité de la bastide ou de Saint Léger.
- La zone UE correspond aux différentes zones d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs.
- La zone UY caractérise les espaces à vocation d'activités artisanales et/ou industrielles.

1- LA ZONE UA

La zone UA couvre essentiellement les îlots autour de la place de la République. Dans ce centre ancien, le bâti est dense, composé d'habitations, de commerces, de bureaux, d'équipements publics et/ ou d'intérêt collectif. Les constructions sont implantées en ordre continu le long des voies ou emprises publiques.

a. Zonage

La zone UA reprend une grande partie de la zone qui existait déjà dans le Plan d'Occupation des Sols. Elle a été étendue au sud, afin d'englober un tissu urbain qui s'apparente plus à de la forme urbaine caractéristique du centre-ville plutôt que les autres îlots de la bastide (densité, emprise au sol, compacité). Le périmètre de cette zone est clairement identifiable, le centre-ville étant circonscrit entre les rues et les ruets de la bastide.

Le périmètre ainsi défini ne laisse que peu d'opportunité de développement de l'urbanisation sur des espaces libres. La zone UA a pour rôle essentiel d'encadrer les modalités de renouvellement urbain et de densification des îlots.



b. Règlement

L'objectif majeur de cette zone UA est de garantir le respect des formes, de l'aspect et de l'implantation des constructions anciennes existantes et caractéristiques de cette zone urbaine relativement dense. Le règlement de la zone est aussi rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de la zone UA : habitat, commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier et construction d'intérêt collectif.

Afin de garantir le maintien de la vocation commerciale des rez-de-chaussée d'immeubles le long des principales rues de la bastide le changement de destination autres que ceux à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des emprises publiques sont interdits.

D'autre part, le règlement impose notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions en alignement des emprises publiques. Toutefois dans le cas d'un recul d'une construction existante, un mur de clôture devra recréer cet effet d'alignement.
- D'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives.
- De ce fait, pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les articles 6, 7, 8, 9 et 10 gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B. L'objectif est en effet de préserver les cœurs d'îlots en espaces verts privés.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale définies à l'îlot afin de respecter le gabarit des façades le long des voies et la forme urbaine à l'îlot car la bastide étant construite sur un versant de vallon de la Vignague, les constructions sont étagées, et leur hauteur homogène.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

2- LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone urbaine comprise entre la zone UA et le boulevard circulaire du Chemin de Ronde. Elle se compose d'un tissu bâti ancien avec des constructions plus contemporaines. Si la vocation d'habitat est majoritaire, cette zone associe également les vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La philosophie de cette zone UB est de créer une progression dans la forme urbaine et d'aller dans le sens d'un accroissement de la densité dans cette zone qui contribue à renforcer le caractère urbain de la bastide.

a. Zonage



En règle générale, la zone UB englobe majoritairement du tissu bâti ancien dans lequel s'est greffée et mélangée une urbanisation plus contemporaine compte tenu de la moindre densité initiale des constructions que dans la zone UA. A travers ce zonage, il y a donc l'affirmation de renforcer l'urbanisation dans ce quartier déjà très urbanisés et circonscrit par le boulevard de ceinture.

Cette zone est caractérisée par une façade bâtie sur les principales rues qui débouchent sur la place depuis les quatre portes. Le parcellaire est très fragmenté en lanière. Les parcelles s'organisent en bande de constructibilité avec la construction à usage principal d'habitat, de commerce, d'activités, ..., dernière laquelle se développe un jardin. Ces jardins sont plus ou moins importants en surfaces selon leur localisation par rapport à la place centrale plus on s'éloigne de la place plus les jardins sont importants et plus la densité des constructions faiblit.

Certains de ces jardins jouent un rôle dans la perception de la bastide. Certains de ces jardins ont été identifiés au titre de l'application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme afin que toutes les nouvelles constructions hormis les piscines et les abris de jardins soient interdits dans les jardins et les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° et portés sur les plans qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

b. Règlement

Comme dans la zone UA, l'objectif majeur de cette zone UB est de garantir le respect des formes, de l'aspect et de l'implantation des constructions anciennes existantes et caractéristiques de cette zone urbaine relativement dense. Le règlement de la zone est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes tout en donnant des réglementations permettant de retrouver une certaine cohésion avec les zones UA qui ont une structure plus dense et plus urbaine.

Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, mais aussi de faire évoluer l'existant vers plus de densité au contact des emprises publiques. Sur le modèle de l'urbanisation de la zone UA, la mise en place d'une règle d'urbanisme doit permettre de tendre vers une urbanisation plus en adéquation avec la proximité du centre-ville.

De plus, il est aussi rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de la zone UB : habitat, commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier et construction d'intérêt collectif.

Afin de garantir le maintien de la vocation commerciale des rez-de-chaussée d'immeubles le long des principales rues de la bastide le changement de destination autres que ceux à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des emprises publiques sont interdits.

D'autre part, le règlement impose notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions en alignement des emprises publiques. Toutefois dans le cas d'un recul d'une construction existante, un mur de clôture devra recréer cet effet d'alignement.
- D'implanter les nouvelles constructions sur les limites séparatives.
- De ce fait, pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les articles 6, 7, 8, 9 et 10 gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B. L'objectif est en effet de préserver les cœurs d'îlots en espaces verts privatifs.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitations à une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolu de 9 mètres.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions ç usage de commerce et d'entrepôt à une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolu de 9 mètres.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

3- LA ZONE UC

La zone UC couvre différentes parties de la commune qui a essentiellement un caractère résidentiel.

La zone UC correspond globalement à la première couronne d'urbanisation autour de la bastide et ses extensions urbaines. Le tissu bâti y est relativement peu dense et correspond le plus souvent à une forme pavillonnaire, avec des implantations en ordre discontinu. La vocation de la zone étant principalement résidentielle.

Les autres secteurs UC correspondent aux zones urbaines des villages de saint Romain, Saint Léger et du Puch et du secteur de Boudeau-Trinouine-Boutefol.

Suite à l'avis des personnes publiques et à l'enquête publique, le zonage a été retravaillé. Un certain nombre de secteurs de la zone UC ont été supprimé afin de faire correspondre les besoins aux capacités du PLU : notamment le secteur du Barail sur le RD670 qui présente des conditions d'accès et de desserte très dangereux le long de la RD670 et le secteur de Castets, le long de la RD230, afin de préserver les secteurs viticoles et les points de vues qui se dégagent depuis la RD230 sur la Bastide.

Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB.

La philosophie de cette zone UC est de créer une progression dans la forme urbaine et d'aller dans le sens d'un accroissement de la densité dans cette zone qui contribue à forger le caractère des entrées de ville.

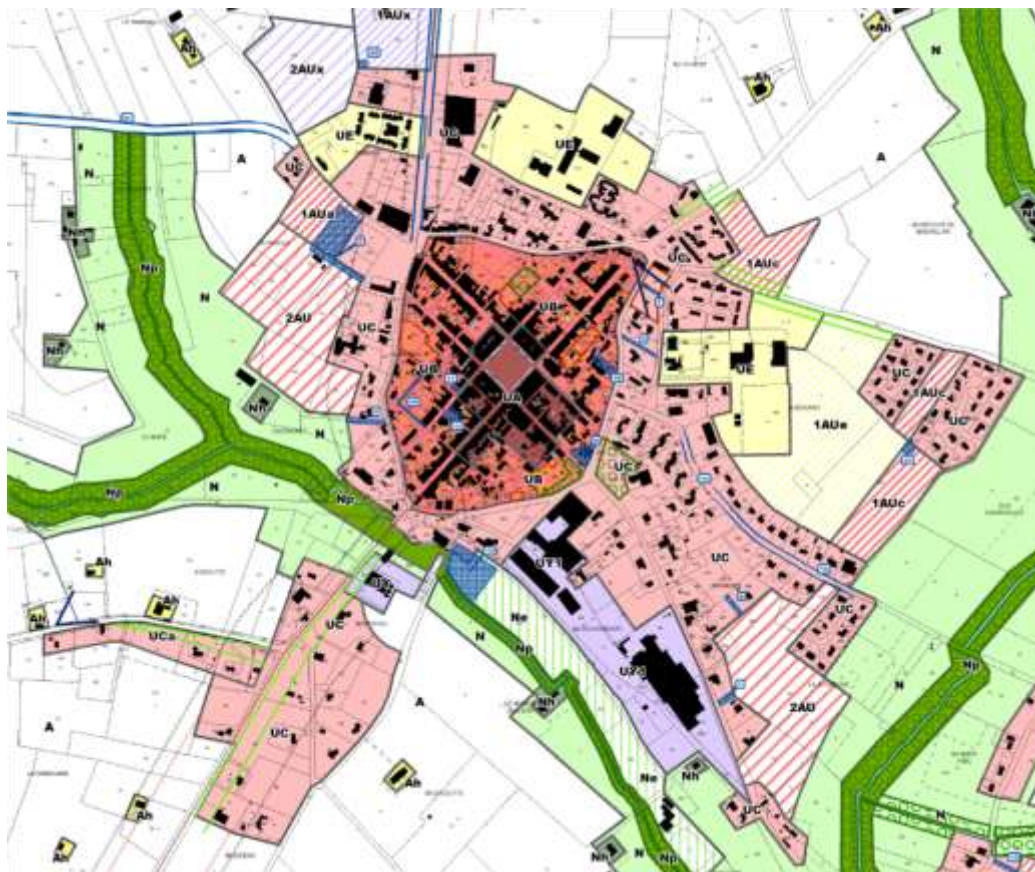
a. Zonage

En règle générale, la zone UC du POS a permis un étalement de l'urbanisation très important. Cela s'est fait souvent avec des effets pervers, avec des périmètres de zone trop lâche pour gérer convenablement les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Globalement, l'objectif de la délimitation de la zone UC est d'entériner le développement de l'urbanisation des dernières années, mais de limiter au maximum la poursuite de l'étalement urbain.

Pour cela, le zonage prend le parti de « ceinturer » au maximum les constructions existantes afin d'éviter les découpages parcellaires successifs et l'implantation de nouvelles constructions par le biais de bandes d'accès. Ce travail a été mené systématiquement et a permis de diminuer considérablement les potentialités de constructions supplémentaires en les limitant aux « dents creuses » résiduelles, le long des emprises publiques.

Dans le détail, les zones UC peuvent être réparties en quatre grands ensembles :

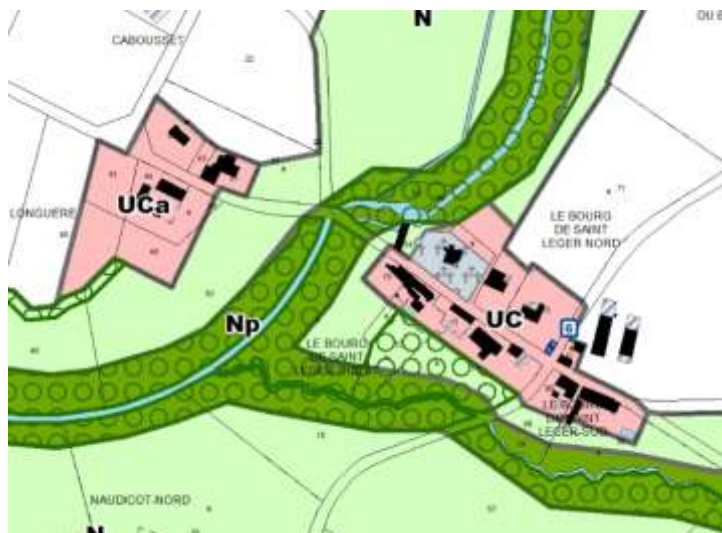
La principale zone UC se situe en première couronne autour de la bastide depuis le Chemin de Ronde et le long de certains axes de circulation. Elle se compose d'une mixité fonctionnelle qui associe des constructions à usage d'habitation, des activités artisanales et commerciales et des équipements d'intérêt collectif. Elle englobe toutes les opérations et les lotissements réalisés dans les zones NA du POS : opération de logements sociaux de la Petite Bastide et le lotissement le long de la route de Candale.



- Au nord de la commune, la zone UC du Puch regroupe des constructions anciennes et des constructions plus récentes. Il convient de les gérer par un règlement naturellement plus souple que pour les zones UA et UB puisque les enjeux de densifications sont moins importants. De plus, ces constructions qui sont parfois récentes, n'évolueront pas de façon majeure avant de nombreuses années. La délimitation de la zone s'appuie de manière assez nette sur la limite des constructions existantes et de leurs jardins. L'objectif du périmètre mis en place est de limiter au maximum les potentialités de constructions nouvelles. Avec le zonage mis en place, ce potentiel est réduit à des « dent creuse ».



A l'est de la commune, le village de Saint Léger est délimité par une zone UC. La principale évolution par rapport au Plan d'Occupation des Sols est le passage du classement de la zone NB en zone UC et la réduction des potentialités de construction du périmètre. En effet, les constructions çà usage agricole ont été sorties du zonage constructible pour passer en zone agricole. Notamment, il a été pris soin de préserver l'espace naturel situé sur la frange sud et ouest de Saint Léger, le long de la Vignague et du Cocut-Saute.



L'objectif du périmètre mis en place est de limiter au maximum les potentialités de constructions nouvelles. Avec le zonage mis en place, ce potentiel est réduit à des « dent creuse ».

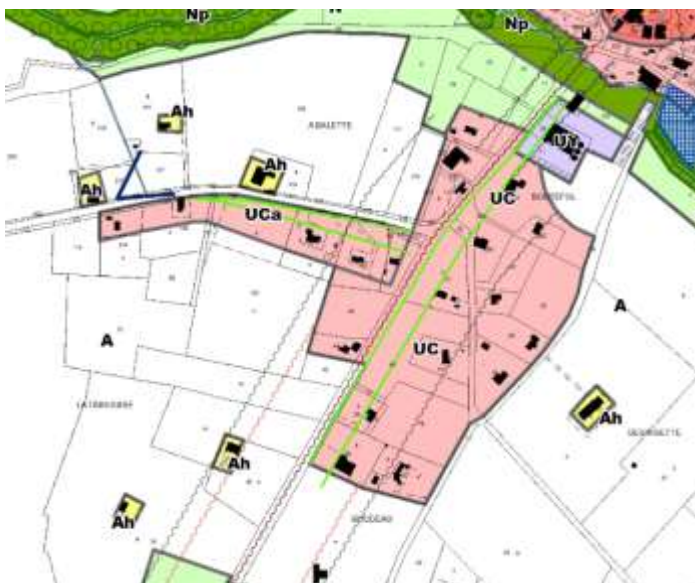
Sur la frange Ouest, une zone urbaine UCa est délimitée afin de laisser une opportunité de construction liée à la capacité des réseaux mais ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement (cf. document 3 du PLU). Ce secteur est dissocié du village de Saint Léger qui se démarque par une urbanisation aux formes plus traditionnelles.

- La zone UC de Saint Romain est composée de plusieurs secteurs qui reprennent les zones UC du POS et intègrent les opérations et lotissements qui ont été réalisés dans le secteur. Cependant, le zonage paraît fragmenté car un grand secteur UC a été retiré de la zone UC. Il s'agit d'un secteur agricole (élevage sur lequel est implantée une stabulation toujours en activité. De plus, Les ruisseaux de Bardou et du Perricon viennent diviser les zones urbaines de Saint Romain.



L'objectif est néanmoins :
de limiter l'emprise de cette zone pour ne pas interférer sur les secteurs agricoles périphériques,
de limiter au maximum les potentialités de constructions nouvelles et de remplir les dents creuses le long des réseaux existants notamment le réseau d'assainissement collectif.

Pour finir, une zone UC s'étend au sud, le long des route de Langon et de Cadillac. Cette zone UC a été déclinée pour atteindre un objectif de simple gestion de cette vaste frange urbanisée qui cohabitent avec des espaces agricoles. Le fait d'avoir déclassée ces zones NB et 2NA du POS met en avant la volonté de pérenniser l'activité agricole périphérique de la zone et donc de ne pas voir l'urbanisation s'y renforcer dans des proportions importantes.



Ici aussi, sur la frange Ouest, un secteur UCa est délimité afin de laissée une opportunité de construction limitée sur cet espace en covisibilité avec la bastide.

b. Règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes tout en donnant des réglementations permettant de retrouver une certaine cohésion avec les zones UB qui ont une structure un peu plus dense et plus urbaine. Les zones UC se situent en entrées de ville et doivent afficher cette progression de densité des constructions.

Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles et d'éviter les divisions parcellaires et la juxtaposition de constructions sans maîtrise des implantations.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de cette zone, à savoir principalement résidentielle.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'alignement ou à 5 mètres des emprises publiques.
- d'implanter les nouvelles constructions en semi-continu par rapport aux limites séparatives.
- Pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les articles 6, 7, 9 et 10 gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolu de 9 mètres.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.) hormis en zones UCa où un coefficient d'occupation des sol a été défini pour limiter la constructibilité et la densité de ces secteurs.
- Le plan de zonage port aussi une information complémentaire le long des routes en entrées de villes : sur des longueur variable, une emprise inconstructible a été déterminée le long de la route de Langon, de la route de Cadillac, de la Route de Sainte Foy et de la route de Candale afin d'interdire les constructions dans ces espaces pour garder l'effet d'entrée sur la bastide.

4- LA ZONE UE

Les zones UE identifient les grands ensembles d'équipements publics et ou d'intérêt collectif présents sur la commune. A ce titre, la zone UE qualifie aussi bien les établissements scolaires tels que le collège et les équipements de la communauté de communes, la plaine des sports. L'identification de ces zones UE permet de justifier que ces différents équipements puissent déroger à certaines règles, et se justifie par la taille importante de certains ensembles publics.

a. Zonage

De manière générale, le périmètre des zones UE reprend les parcelles appartenant aux collectivités ou établissement publics et/ou d'intérêt collectif.



Un autre secteur UE est défini dans le PLU qui intègre le périmètre de la station de compression de gaz naturel. Dans la POS approuvée en 2002, cette installation était classée en zone agricole. Afin de la gérer au mieux, cette installation, le PLU la sort de la zone agricole et la classe en zone UE.



Pendant l'enquête publique, la municipalité a exprimé son souhait de réhabiliter la tour d'un moulin à vent au lieu-dit les Aynes pour créer un équipement d'accueil touristique (point de vue) tout en assurant la sécurité d'un carrefour sur la RD672 à proximité immédiate du moulin (un emplacement réservé ayant été créé pour assurer la sécurité de ce carrefour).

Le commissaire enquêteur a proposé la création d'une zone spécifique dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif est la possibilité. Le commissaire enquêteur considère que la création d'un Emplacement Réservé et la démolition de l'immeuble ancien pour aménager et sécuriser le carrefour est justifiée.

Un secteur UE a donc été créé au lieu-dit le Moulin de Aynes : sa seule vocation est de permettre la construction d'un équipement public c'est à dire la réhabilitation du moulin pour y accueillir des touristes (point de vue, ...).

Le secteur UE reprend le parcellaire existant en excluant toute parcelle en vigne. Ainsi, il ne sera pas porté atteinte à la vocation principale périphérique : la zone agricole.



b. Règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des zones d'équipements.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter la vocation actuelle de la zone et de ne pas accueillir des habitations ou logements non liés à la gestion des établissements publics ou d'intérêt collectif.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'avoir une certaine liberté quant au recul des constructions par rapport aux emprises publiques.
- d'implanter les nouvelles constructions en continuité, semi-continuité ou en discontinuité par rapport aux limites séparatives.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolu de 12 mètres.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

Cette souplesse réglementaire se justifie par la multiplicité de formes, de fonctions et d'implantations des constructions qui sont présentes dans ces zones.

5- LA ZONE UY

La zone UY caractérise les espaces à vocation d'activités artisanales et industrielles. A travers l'identification de ce type de zone, il s'agit donc de pérenniser ce type d'occupation des sols.

Dans ce type de zone, le tissu bâti est souvent hétéroclite mais peut comporter des constructions avec de grands volumes et de grandes emprises au sol.

Principalement trois zones bénéficient de ce zonage, comme cela était déjà le cas dans le POS :

- la cave coopérative et la Guyenneoise ;
- le secteur le coopérative agricole Euralis ;
- la zone d'activités de Gabachot, située en marge de la RD671.

a. Zonage

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes, qui sont par ailleurs souvent assujetties à des contraintes techniques. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UY. Et sur ce type d'activités, il est difficile d'apporter des prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Dans le détail, les zones UY sont présentes sur plusieurs sites :

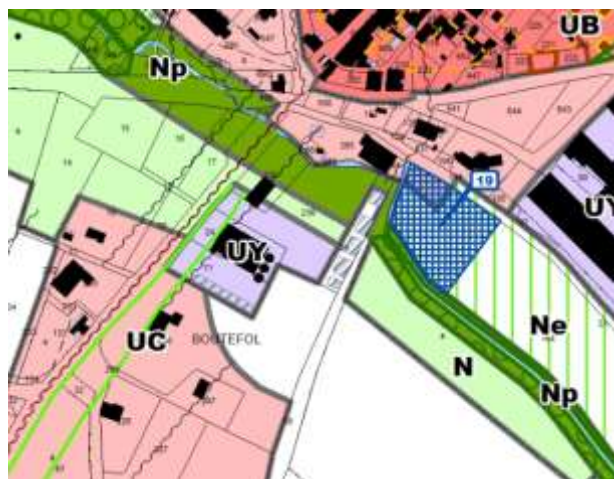
- Au sud, de la bastide, la zone UY1 de la cave coopérative et de la Guyennoise reprend globalement le zonage existant précédemment dans le POS. De par les proportions des activités en question, la limite est relativement nette avec les autres occupations du sol attenantes : agricole, habitat et espaces naturels. Elle se différencie de la zone de Gabachot par la hauteur des constructions qui émergent de la masse des toits de la bastide.



- A l'ouest, le périmètre de la zone d'activités de Gabachot (UY2) reprend celui du POS. L'objectif est de pérenniser et permettre le renouvellement des activités sur cette zone située en marge de la RD671.



- La zone UY de la coopérative agricole Euralis entérine là encore la position de l'activité déjà établi dans le Plan d'Occupation des Sols le long de la RD672. Cette zone ne représente aucun enjeu particulier hormis la nécessité d'assurer la pérennité de cette activité économique et laisse la possibilité d'une activité artisanale qui pourrait être en relation avec le terminus provisoire de la piste cyclable du Conseil Général. Ainsi, le zonage UY a été réduit du fait de sa position en entrée de bastide, en contrebas de cette dernière et de la proximité de la zone Natura 2000.



b. Règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UY, déjà soumises à de fortes contraintes et réglementaires.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- sur une surface limitée, et intégré au volume bâti principal de l'activité, une construction à surface limitée pour du gardiennage.
- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles selon un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées).
- d'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit ou 12,50 mètres à l'acrotère dans le secteur UY1 et à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère dans le secteur UY2.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

B- LES ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonné à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

1- LA ZONE 1AU

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU comprend cinq types de secteurs :

- un secteur 1AUa à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UA et UB (où la forme et la densité est proche de celles des zones UA et UB).
- un secteur 1AUc mixte à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UC (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UC).
- un secteur 1AUe qui permet un développement de l'urbanisation pour une vocation exclusive de constructions et d'aménagement d'intérêt public et/ou collectif.
- un secteur 1AUx qui permet un développement de l'urbanisation à vocation d'activités de bureaux, commerciales et artisanales.
- un secteur 1AUy qui permet un développement de l'urbanisation à vocation d'activités artisanales et industrielles.

a. Zonage

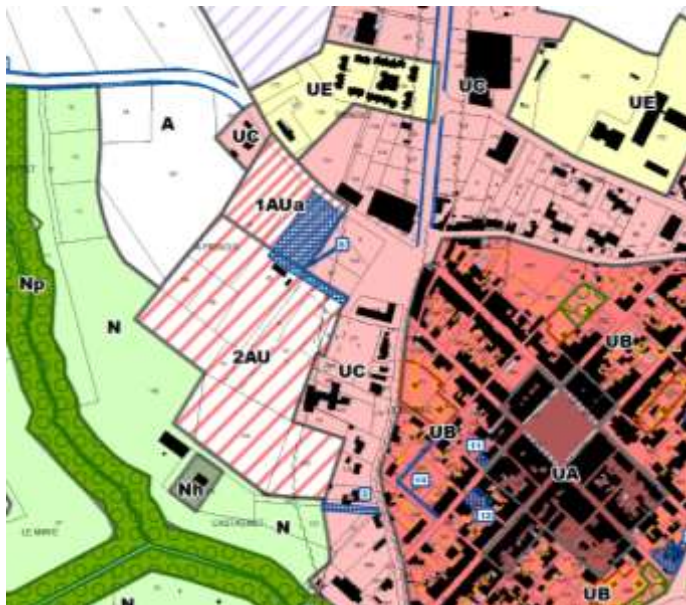
Toutes les zones 1AU à vocation d'habitat se situent autour de la Bastide et de Saint Romain, et ont pour vocation de renforcer l'ossature de la bastide. Pour cela, les zones 1AU doivent constituer une véritable « couture urbaine » entre les multiples développements de l'urbanisation qui se sont réalisés le long des axes de communication. Les zones 1AU doivent donc apporter de la cohérence au renforcement de la bastide en favorisant une certaine densité des constructions et une bonne connexion entre les quartiers.

Néanmoins, cela ne doit pas se réaliser au détriment des qualités propres à Sauveterre et plus particulièrement à la Bastide. En ce sens des règles différentes d'implantations des constructions ont été données selon les secteurs étudiés. L'enjeu d'intégration de l'urbanisation futur est effectivement très important. Dans ce cadre, les orientations d'aménagement qui ont été réalisées sont un complément important apporté au règlement.

La zone 1AU qualifie les sites qui présentent un enjeu important de développement pour la commune et sur laquelle il est nécessaire de retrouver une cohérence et une structuration des aménagements qui seront réalisés. C'est pour cette raison que chaque zone et secteur 1AU à vocation d'habitat ou d'activités économiques (1AU, 1AUe, 1AUx et 1AUy) a bénéficié d'une déclinaison du projet sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUa de Castagnet était déjà identifiée comme une zone 1NA et 2NA dans le POS de 2002. Le périmètre a été modifié en raison de la proximité du ruisseau des Tanneries en frange Sud et Est. Ainsi une zone naturelle de plus grande largeur a été définie entre le ruisseau et la zone à urbaniser afin de définir une zone tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels à protéger.

L'enjeu de structuration du quartier n'a pas faibli et compte tenu du développement linéaire qui s'est produit sur les franges Nord et Est de cet îlot, il est important que le PLU apporte des outils complémentaires permettant de rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot avant que toute accès y soit devenu impossible. La définition du périmètre de la zone 1AU s'est faite en s'appuyant sur l'urbanisation existante, en transformant un secteur en zone UC du POS le long de la route de Bordeaux qui n'a pas été construite et qui constitue la façade urbaine sur secteur sur cette entrée de ville. Néanmoins compte tenu de la surface à aménager, la zone 1AU est limitée car elle sert d'un part d'amorce (voirie, façade urbaine, espace public, aménagement autour du cimetière, ...) à tout le secteur de Castagnet et d'autre part permet de favoriser l'émergence d'une zone 1AU plus facilement aménageable (première phase), en avant du cœur d'îlot



Le secteur 1AUe à Bonard s'appuie sur la nécessité de conforter une des grandes vocations du quartier : celle d'accueillir des grands équipements publics. Il s'agit d'une vaste réserve foncière à vocation d'équipements communaux et intercommunaux.

Le secteur 1AUe est proposé dans la continuité du renforcement de l'urbanisation opéré tout autour de ce vaste îlot. Le secteur 1AUe a donc pour objectif de permettre l'extension des équipements sportifs à vocation communaux et intercommunaux qui accompagneront le renforcement de l'urbanisation de Sauveterre. Compte tenu de la présence de tous les équipements existants d'intérêt communal et intercommunal, il est apparu nécessaire que ce quartier poursuive son développement par un équilibre entre habitat et

équipements. L'aménagement de ce secteur permettra à la commune de conserver des

potentialités d'accueil de nouveaux équipements structurant en plein cœur d'un quartier en devenir.

Autre objectif de ce secteur : l'aménagement d'espaces publics et de dessertes plus confortables des équipements avec des stationnements en périphérie et des déplacements piétons et cyclables à l'intérieur de la zone.

Les secteurs 1AUc à Bonard et Porte Saint Léger étaient déjà identifiés comme une zone 1NA et 2NA dans le POS de 2002. Leurs limites n'ont pas été modifiées. Cependant, ces secteurs n'ont pas été utilisés faute d'outils permettant leur constructibilité optimale.

L'enjeu de structuration du quartier de Bonard n'a pas faibli et compte tenu du projet de développement des équipements de Bonard.

L'urbanisation de ces secteurs est importante afin de donner de la cohérence à une urbanisation qui s'est développée de part et d'autre sur les franges Est et Ouest de Bonard. Ces secteurs sont parfaitement desservis par l'ensemble des réseaux (cernée par des voies de communication, le château d'eau se trouve à proximité,...) et pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif très rapidement.



Les secteurs 1AUc à Saint Romain étaient déjà identifiés comme une zone 1NA dans le POS de 2002.

Sa limite a été modifiée en raison de la proximité des ruisseaux ruisseaux de Bardou et du Perricon en frange nord du secteur qui se jettent dans la Vignague (Natura 2000). Ainsi une zone naturelle de plus grande largeur a été définie entre le ruisseau et la zone à urbaniser afin de définir une zone tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels à protéger.



Cependant, ce secteur a pas été utilisé du fait de sa grande surface et faute d'outils permettant leur constructibilité optimale.

L'enjeu de structuration du quartier de Saint Romain n'a pas faibli et compte tenu du projet de développement des équipements de Sauveterre et de la capacité des réseaux qui ont été développés dans ce secteurs, réseau d'assainissement collectif notamment.

L'urbanisation de ces secteurs est importante afin de donner de la cohérence à une urbanisation qui s'est développée sur la frange sud de ce secteur. L'îlot est parfaitement desservi par l'ensemble des réseaux, cerné par des voies de communication et pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif très rapidement. Un emplacement réservé a été défini afin de desservir l'intérieur de l'îlot depuis les voies de communication existantes.

Le secteur 1AUx situé au nord de la zone d'activités de Pringis doit permettre de clarifier la vocation des sols dans cette entrée de ville. S'appuyant sur la zone d'activités existante, le secteur 1AUx prolonge la possibilité d'accueillir de nouvelles enseignes commerciales, de bureaux ou artisanales sur un site qui dispose déjà d'un certain nombre d'activités. Le secteur 1AUx trouve donc des limites de zonage claires entre la zone UB au sud, l'activité agricole à l'ouest au nord et enfin la zone UE du collège à l'est. Ce secteur bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Le secteur 1AUy de la Fon de Médouc répond à un besoin de développement économique et est portée par la Communauté de Communes du Sauveterrois. Le périmètre de zone proposé reprend donc celui de la propriété foncière de la Communauté de Communes. Située le long de la RD 671, c'est une zone qui sera équipée destinée à recevoir à court terme des constructions à usage artisanal et industriel. L'objectif de ce zonage est donc de développer et de pérenniser les activités existantes sur la CDC et celles qui vont venir s'y implanter.



Une étude de faisabilité portée par la CDC est en cours de réalisation. La prospective de commercialisation des futurs lots à bâtir a débuté et 9 entreprises ont déjà pris contact avec la collectivité et déposé une réserve sur cette future zone.

b. Règlement

A travers l'urbanisation de la zone 1AUa, l'objectif visé est de pouvoir parvenir à une forme urbaine inspirée de la forme urbaine de la bastide et une densification du cœur d'îlot tout en ménageant une qualité du cadre de vie. La zone sera raccordée à l'assainissement collectif. Les habitations futures pourront bénéficier de jardins individuels, ce qui reste cohérent avec la forme urbaine de la bastide. En ce sens, les formes urbaines de la Bastide ont pu servir de base à l'édification du règlement de cette zone 1AU à vocation d'habitation.

Ce qui veut dire que l'ouverture ultérieure de la zone 2AU de Castagnet permettra de travailler sur le même règlement apportant densité et compacité aux formes urbaines.

La zone 1AU a de Castagnet présente donc un enjeu réglementaire important dans la prise en compte d'une cohérence de forme urbaine entre bâti ancien et bâti contemporain.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'alignement des emprises publiques.
- d'implanter les nouvelles constructions en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives. Toutefois dans le cas d'un recul d'une construction, un mur de clôture devra recréer cet effet d'alignement.
- Pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les articles 7, 9 et 10 gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolue de 9 mètres.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

Pour le secteur 1AUx, l'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes. Il y a cependant de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones 1AUx compte tenu de sa position géographique par rapport à la bastide et en covisibilité depuis de nombreux points de vues. L'effort réglementaire qui a été mené touche l'aspect extérieur des constructions et également l'article 13 sur le traitement des espaces libres. L'objectif est en effet de tendre vers une meilleure intégration paysagère de constructions souvent disgracieuses en entrée de ville.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- sur une surface limitée, et intégré au volume bâti principal de l'activité, une construction à surface limitée pour du gardiennage.
- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités selon un recul minimum de 15 mètres des emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées). Une exception faite le long de la RD670 où le recul est portée à 20m.
- d'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives (recul de 5m).
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère. Une attention particulière se porte par l'ABF sur le calcul du niveau zéro de chaque construction dans ce secteur. La hauteur est mesurée à partir du sol après travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet afin d'abaisser les constructions et limiter leur impact visuel.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

Pour le secteur 1AUy au lieu dit Lafon de Médouc, l'objectif est de parvenir à la création d'une zone locale d'activités artisanales, commerciales et industrielles permettant aux entreprises locales de se développer sur la commune et d'accueillir de nouvelles entreprises. Il y a cependant de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones 1AUy compte tenu de sa position géographique sur le territoire communal, avec de nombreux points de vue mais sans covisibilité avec la bastide. L'effort réglementaire qui a été mené, touche l'aspect extérieur des constructions et également l'article 13 sur le traitement des espaces libres et la forme des constructions. L'objectif est en effet de tendre vers une meilleure intégration paysagère de constructions souvent disgracieuses des zones d'activités économiques.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- sur une surface limitée, et intégré au volume bâti principal de l'activité, une construction à surface limitée pour du gardiennage.
- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités selon un recul minimum de 10 mètres des emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées). Une exception faite le long de la RD671 où le recul est portée à 25m.

- d'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives (recul de 5m) pour permettre l'accès des secours et de défense incendie tout autour des bâtiments.
- La création de deux secteurs définissant la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage le long de la RD671 et de 10 mètres au faîtage dans un second secteur plus en recul par rapport à la RD671. Une attention particulière se porte sur le calcul du niveau zéro de chaque construction dans ce secteur. La hauteur est mesurée à partir du sol après travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet afin d'abaisser les constructions et limiter leur impact visuel.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

La base réglementaire des zones urbaines évolue sensiblement en fonction des secteurs traités en zone 1AU. Afin d'aboutir à une cohérence réglementaire globale du document d'urbanisme :

- en secteur 1AUc, il conviendra de se rapporter aux bases réglementaires de la zone UC ;
- en secteur 1AUe, il conviendra de se rapporter aux bases réglementaires de la zone UE ;
- en secteur 1AUy, il conviendra de se rapporter aux bases réglementaires de la zone UX.

2- LA ZONE 2AU

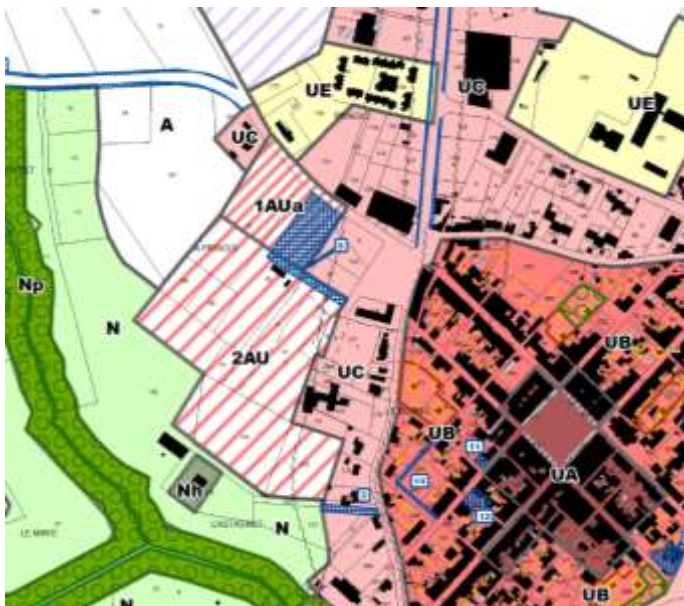
Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés. L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à longs termes, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

Il existe quatre zones classées en 2AU :

La zone 2AU de Castagnet a été positionnée au cœur d'un îlot qui est construit sur deux de ces côtés (route de Bordeaux et Chemin de Ronde)
La zone 2AU de Castagnet était déjà identifiée comme une zone 1NA et 2NA dans le POS de 2002. Le périmètre a été modifié en raison de la proximité du ruisseau des Tanneries en frange Sud et Est. Ainsi une zone naturelle de plus grande largeur a été définie entre le ruisseau et la zone à urbaniser afin de définir une zone tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels à protéger.

L'enjeu de structuration du quartier n'a pas faibli et compte tenu du développement linéaire qui s'est produit sur les franges Nord et Est de cet îlot, il est important que le PLU apporte des outils complémentaires permettant de rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot avant que toute accès y soit devenu impossible. La définition du périmètre de la zone 1AU s'est faite en s'appuyant sur l'urbanisation existante, en transformant un secteur en zone UC du POS le long de la route de Bordeaux qui n'a pas été construite et qui constitue la façade urbaine sur secteur sur cette entrée de ville. Néanmoins compte tenu de la surface à aménager, la zone 1AU est limitée car elle sert d'un part d'amorce (voirie, façade urbaine, espace public, aménagement autour du cimetière, ...) à tout le secteur de Castagnet et d'autre part permet de favoriser l'émergence d'une zone 2AU plus facilement aménageable (seconde phase), en arrière d'îlot, afin de permettre la desserte de ce secteur par les réseaux.

L'intérieur de la zone n'est pas équipé ni viabilisé ce qui constituent autant d'arguments pour ne pas ouvrir l'urbanisation immédiatement. Une modification du PLU permettra de déterminer



l'orientation d'aménagement et de programmation adéquate pour faire basculer cette zone en zone 1AU.

A noter qu'une grande partie de cette zone était déjà classée en zone de réserve foncière 2AU dans le POS.

La zone 2AU de la Jusseline a été positionnée au cœur d'un îlot qui est en train de se refermer. La poursuite d'une application du zonage du POS conduirait inévitablement à un renfermement total des espaces intérieurs avec de grandes difficultés d'accessibilités à terme. Le présent PLU prend le motif de décaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de cette zone de la Jusseline car il est nécessaire de connecter la zone à la desserte externe de la zone sur la RD670 et la route de Bouey. Ces connexions sont inexistantes ou plus suffisante pour assumer une intensification du trafic automobile dans le secteur. De plus, il est nécessaire de connecter le secteur à l'opération de la Petite Bastide afin de développer le maillage interquartier.

L'intérieur de la zone n'est pas équipé ni viabilisé ce qui constitue autant d'arguments pour ne pas ouvrir l'urbanisation immédiatement. Une modification du PLU permettra de déterminer l'orientation d'aménagement et de programmation adéquate pour faire basculer cette zone en zone 1AU.

De plus, cette zone était partiellement classée en zone 2NA dans le POS de 2002. Néanmoins, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été réalisée, il apparaissait plus opportun de reporter l'urbanisation de cette zone dans un second temps, lorsque les aménagements de la zone 1AUe de Bonard et l'urbanisation des zones 1AU auront été réalisés.

A noter qu'une grande partie de cette zone était déjà classée en zone de réserve foncière 2AU dans le POS.



En application de l'article R. 123-6 (3^{ème} alinéa) : « Lorsque **les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement** existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

En ce qui concerne les zones 2AU, le caractère d'urbanisation à long terme nécessitant une modification ou une révision de PLU ne permet de statuer que sur les articles 1 et 2 où le caractère non urbanisable est soumis à des exceptions pour les installations et travaux divers nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions.

En application de l'article R. 123-6, les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation, jusqu'à la révision ou modification du PLU, donc inconstructibles.

En zone 2AU, tout CU sera négatif et il sera appliqué la réglementation des zones naturelles ou agricoles.

C- LES ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

a. Zonage

Le zonage du PLU comprend des zones A qui alternent avec les zones N des boisements ou des espaces humides ou identifiés au titre de Natura 2000 et du réseau hydrographique.

Les zones A couvrent une grande partie du territoire de la commune.

Le classement en zone A va permettre de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (bordure de rocade, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

D'autre part, la zone A comprend des secteurs Ah qui correspondent à des habitations isolées en zone agricole, qui n'ont aucun liens avec l'activité de cette dernière, mais qu'il convient de gérer. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est possible compte tenu du soin qui a été apporté à réduire le périmètre autour des constructions existantes.

En effet, sans constituer de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser compte tenu de la capacité insuffisante des réseaux, il est nécessaire de permettre cependant la gestion et l'adaptation des constructions existantes qui n'ont pas ou plus du tout de liens avec l'agriculture, sans possibilité de construire de nouvelles constructions quelques soit leur destination.

Cependant, compte tenu de la mixité de certains hameaux ou groupes de constructions (constructions agricoles, constructions n'ayant aucune vocation agricole et qui n'en aura jamais), certains secteurs N intègrent les constructions et secteurs agricoles en laissant la possibilité d'extension des constructions agricoles existantes mais sans possibilité d'en construire de nouvelles. »

Donc, les constructions à usage d'habitations existantes ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et **ne remettent pas en cause l'équilibre agricole de la zone que ce soit d'un point de vue agronomique, biologique ou économique des terres agricoles puisque les constructions existent déjà.**

Les zones Ah ne sont que le reflet d'une occupation du sol que les organismes de gestion des AOC, syndicats viticoles, ... ont acté.

Les zones Ah sont définies autour de constructions à usage d'habitations existantes (anciennes pour 80 à 90% d'entre elles) qui n'ont aucun lien ou qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole, mais qui sont au milieu d'entités agricoles existantes.

Il est nécessaire de permettre la gestion de ces constructions qui existent (extension limitée, garage, piscine). Si elles étaient classées en zone A stricte, les propriétaires ne pourraient pas faire d'extension limitée, de garage ou de piscine.

De plus, ces zones Ah ne permettent pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation.



Localisation des constructions agricoles



Aires de friction des tous les types de construction

b. Règlement

L'objectif est de pérenniser les exploitations agricoles existantes.

Seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement nécessaires à l'activité agricole ou à une activité complémentaire de type chambres d'hôtes, gîtes d'étape, fermes auberges,... Par ailleurs, les constructions autorisées à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

Sur le plan réglementaire, les secteurs Ah ne permettent qu'une simple gestion des constructions existantes, en autorisant annexes, extensions et piscines.

D- LES ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

a. Zonage

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU ont pour rôle de protéger des espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements remarquables. Ces derniers viennent souvent à l'appui de particularités physiques du territoire qu'il convient de protéger. Par exemple, les boisements des coteaux ont un rôle à la fois environnementale, mais aussi technique pour le maintien des sols en pente, et limiter les effets de ruissellements.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

De plus, la zone Naturelle comprend :

- Le secteur Ne, qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. C'est le cas de l'espace située en contrebas de la cave coopérative le long du ruisseau des tanneries. Dans ce secteur, un emplacement réservé permettra de réserver des terrains afin de réaliser un bassin d'orage pour tamponner les afflux massif d'eaux provenant du réseau d'assainissement unitaire de la bastide.
- Le secteur Np, qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000. Ainsi le PLU définit un grand périmètre de zone naturelle protégées (Np) en raison de la qualité des écosystèmes et habitats recensés le long de la Vignague et des ses affluents.
- Le secteur Nh : la zone N comprend des secteurs Nh qui correspondent à des habitations isolées en zone agricole, qui n'ont aucun liens avec l'activité de cette dernière, mais qu'il convient de gérer. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est possible compte tenu du soin qui a été apporté à réduire le périmètre autour des constructions existantes.

En effet, sans constituer de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser compte tenu de la capacité insuffisante des réseaux, il est nécessaire de permettre cependant la gestion et l'adaptation des constructions existantes qui n'ont pas ou plus du tout de liens avec l'agriculture, sans possibilité de construire de nouvelles constructions quelconques soit leur destination.

Cependant, compte tenu de la mixité de certains hameaux ou groupes de constructions (constructions agricoles, constructions n'ayant aucune vocation agricole et qui n'en aura jamais), certains secteurs N intègrent les constructions et secteurs agricoles en laissant la possibilité d'extension des constructions agricoles existantes mais sans possibilité d'en construire de nouvelles. »

Donc, les constructions à usage d'habitations existantes ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et **ne remettent pas en cause l'équilibre naturel de la zone que se soit d'un point de vue biologique ou écologique ou paysager puisque les constructions existent déjà.**

Les zones Nh ne sont que le reflet d'une occupation du sol que les organismes de gestion des AOC, syndicats viticoles, ... ont acté.

Les zones Nh sont définies autour de constructions à usage d'habitations existantes (anciennes pour 80 à 90% d'entre elles) qui n'ont aucun lien ou qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole, mais qui sont au milieu d'entités agricoles existantes.

Il est nécessaire de permettre la gestion de ces constructions qui existent (extension limitée, garage, piscine). Si elles étaient classées en zone N stricte, les propriétaires ne pourraient pas faire d'extension limitée, de garage ou de piscine.

De plus, ces zones Nh ne permettent pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation.

b. Règlement

L'objectif est d'assurer une simple gestion d'espaces dont le caractère naturel doit être préservé.

Néanmoins, il existe ponctuellement dans les zones N des constructions. Les règles définissant le caractère et la volumétrie des constructions en zone N doit perdurer. De ce fait, dans une logique de simple gestion des constructions existantes, une hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère.

En zone N, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que les piscines.

D'autre part, seuls les secteurs Ne permettent les constructions qui ont une portée d'intérêt publique ou d'intérêt collectif en termes d'équipements du territoire.

Enfin, la zone Np qui reprend les périmètres Natura 2000 et interdit toute construction nouvelle, annexe ou extension de construction qui existerait déjà. Cela va dans le sens de la protection d'un espace naturel majeur.

Sur le plan réglementaire, les secteurs Nh ne permettent qu'une simple gestion des constructions existantes, en autorisant annexes, extensions et piscines. Il s'agit d'y confirmer la vocation résidentielle dans les dernières disponibilités existantes, sans renforcement des réseaux.

Cette possibilité est offerte en application de la possibilité offerte par le dernier alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, de taille et de capacité limitées au sein de la zone naturelle, correspondent à des secteurs où ne sont autorisés que l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes. La volonté n'est pas de renforcer la capacité des réseaux ni l'étendre spatialement ces secteurs.



Aires de friction des tous les types de construction

E- LE PATRIMOINE CLASSE AU TITRE DU 7° ALINEA DE L'ARTICLE L123-1-5

Il s'agit de tous les éléments recensés dans le diagnostic architectural et urbain qui peut faire figure de patrimoine local sans pour autant qu'il soit inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques. Outre l'attention qui doit être prise quant à la préservation de ce patrimoine en cas de restauration, il s'agit aussi d'identifier les constructions anciennement agricoles qui peuvent changer de destination en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale (ancienne grange,...).

Le présent Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal. Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage. A noter, que le recensement ci-dessous n'intègre pas le patrimoine bâti déjà inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques, et qui bénéficie déjà de fait d'un contrôle de la part du SDAP, ou du patrimoine qui se trouve déjà inscrit dans le périmètre des 500 mètres.

Liste des éléments du patrimoine identifiés et portés sur le plan de zonage :

PATRIMOINE IDENTIFIE	ILLUSTRATIONS
Cabane à vigne - le Coustiley	
Cabane à vigne – Pigeau	

Cabane à vigne - vers Bellevue



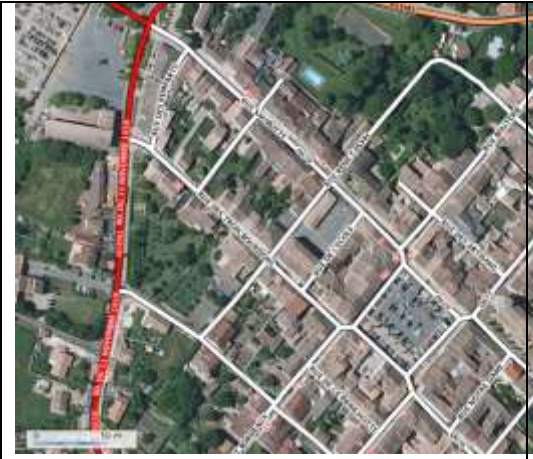
Moulin des Aynes



Cabane à vigne - L'Enclos	
Moulin au lieu-dit Les Gays	
Cabane à vigne - d'Angos	
Tour du Cabaley	

Puits de Foncroze	
Puits de Bouey	
Quai à douille Jean de Pey	
Cabane du Toulis	

Ecole des filles (rue St Léger)	
Puits de l'école des filles	
Jardin privé situé entre le chemin de ronde (boulevard du 11 novembre 1918) et la rue René Cassin : respiration verte et tampon paysager composé d'un jardin d'agrément et d'une parcelle de vigne, la dernière à l'intérieur de la bastide.	

	
Le jardin de Monsieur Raymond Guitet dit « Jardin Guitet » composé d'humbles créations populaires de style « art brut », qui rappelle les créations du Facteur Cheval, 	
Jardin privé rue René Cassin : respiration verte et tampon paysager composé de grands arbres, clos par un mur bahut. 	



Ensemble de jardins privés à l'intérieur de l'îlot entre les rues Saint Léger, du 8 mai 1945, Saint Catherine et Jean Monnet





Jardin privé jouxtant la porte de Saint Romain, rue Saint Romain. Présence de cèdres, respiration verte et tampon paysager entre la porte de Saint Romain et l'intérieur de la bastide.



F- LES ESPACES BOISES CLASSES

Concernant le classement de certains boisements de la commune en Espace Boisé Classé, le travail réalisé à travers la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme, a permis d'aller plus loin en ajoutant de nouveaux boisements à ceux déjà recensés dans le précédent document d'urbanisme.

Les raisons pour ajouter des classements supplémentaires proviennent de l'identification de boisements particuliers, qui nécessitent un classement de protection de par leur qualité environnementale (milieu humide, boisements de milieux secs, espèces végétales rares....), leur qualité paysagère, ou leur importance pour le maintien des sols.

Le classement en Espace Boisé Classé (E.B.C.) d'un ensemble végétal implique des contraintes fortes sur le végétal concerné. La volonté communale est bien de préserver par des moyens forts, des boisements particuliers, qui nécessitent un classement de protection de par leur qualité environnementale (milieu humide, boisements de milieux secs, espèces végétales rares....), leur qualité paysagère, ou leur importance pour le maintien des sols.

Dans certains cas, le classement en E.B.C. de certains boisements implique des contraintes trop fortes, et nécessiterait une révision relativement lourde du document d'urbanisme, en cas de projet spécifique. C'est pourquoi certains boisements situés le long de routes départementales ou de voies communales, sont repérés au titre de l'article L123.1.5-7°, afin de donner plus de souplesse aux aménagements.

1- PRISE EN COMPTE DES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DES MILIEUX A TRAVERS LES CLASSEMENTS E.B.C.

a. Classement des ripisylves majeures

- Classement de la ripisylve la Vignague pour la présence d'une bande de végétation arborescente de milieux humides ayant plusieurs rôles. Cette végétation en strate permet le maintien des sols par les systèmes racinaires, forme un espace de nidification, de nourrissage, et d'habitat pour de nombreuses espèces animales. Le linéaire classé assure une continuité verte (corridor écologique) le long de la Vignague. Ce type de milieux sont relativement peu nombreux sur le territoire, et se composent d'espèces végétales telles que des saules, des aulnes, des frênes, des peupliers, des chênes, ainsi que tout le cortège de strates herbacées.



Ripisylve d'aulnes et bandes enherbées le long du ruisseau de la Vignague en partie centrale



Ripisylve de la Vignague à proximité de Saint-Romain

b. Classement des ripisylves secondaires

- Dans le prolongement du ruisseau de la Vignague, les ripisylves **des affluents de la Vignague** précédemment classée en E.B.C., afin de restaurer une continuité écologique le long de la petite rivière. Les raisons du classement en E.B.C. sont les mêmes que pour la ripisylve de la Vignague (mêmes milieux, même géographie).
 - Ainsi, les ruisseaux de la Fresquine au sud, le ruisseau du Carpin (en limite sud de la commune) avec une extension vers le Bois de Ballet.
 - Le réseau hydrographique du ruisseau du Moulin de l'Eau, en contrebas du bourg avec ses deux affluents situés à l'ouest de la bastide, le ruisseau de Coustelit au sud-ouest et le ruisseau de Castagnet à l'ouest
 - Les ruisseaux de Perricau et de Bardou, qui par l'épaisseur de leurs ripisylves permettent de faire un tampon et une limite naturelle protégée entre le village de Saint-Romain de la Vignague et ses extensions vers le nord
 - Le réseau hydrographique du ruisseau de la Fontasse au centre de la commune se ramifiant par le ruisseau du Mont de Saint Fost, et par le ruisseau de Picantant.



Ripisylve de la vallée de la Fontasse

- Les 3 ruisseaux – affluents majeurs de la Vignague à l'est de la commune : le ruisseau de la Rouille, le ruisseau de Cocut-Saute, et le ruisseau de Caban à l'est du territoire.



Ripisylve de la Vignague et de ses affluents à Saint Léger

2- PRISE EN COMPTE ET PROTECTION DES PAYSAGES À TRAVERS LES CLASSEMENTS E.B.C. ET MAINTIEN DES SOLS À TRAVERS LES CLASSEMENTS E.B.C.

Le présent chapitre traite des boisements isolés, répartis sur différentes entités paysagères de la commune.

a. Bois à Gagachot

Il s'agit ici d'un bois de chêne nettoyé, de type garenne, mais non rattachée à des bâtiments « nobles ».

Ce boisement possède une valeur paysagère certaine en transition entre le vignoble et la zone d'activité de Gabachot.



Bois de chênes de Gabachot

b. Boisement ornemental de la garenne du château de Saint-Romain-de-Vignague

Le château de Saint-Romain de la Vignague est situé en lisière du hameau de Saint Romain de la Vignague, et constitue l'une des façades qualitatives de ce hameau, en venant du sud. Ce boisement accompagne l'église de Saint-Romain, et en constitue l'écrin. Le boisement ornemental de garenne composée de feuillus (chênes, platanes, tilleuls, chênes verts...) et de conifères (cèdre....) est donc à préserver.



Vue du boisement de la propriété du château de Saint Romain de la Vignague, en limite de la RD.

G- LES EMPLACEMENTS RESERVES

N° d'opérations	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Surfaces approximatives (m²)
1	Désenclavement de la zone 2AU des Jusseline (10m d'emprise)	Commune	320
2	Désenclavement de la zone 1AU de Saint Romain de Vignague (10m d'emprise)	Commune	4060
3	Elargissement à 10m de l'accès de la zone 2AU de Castagnet	Commune	554
4	Création d'une liaison piétonne entre la bastide et la zone de Bonard (5m d'emprise)	Commune	290
5	Extension du cimetière et aménagement d'espaces publics	Commune	4958
6	Equipement public (installation liée à la collecte des déchets à Saint Lèger)	Commune	66
7	Création d'une liaison piétonne entre la bastide et la zone de Bonard (5m d'emprise)	Commune	184
8	Désenclavement de la zone 2AU de la jusseline par la création d'une voie depuis l'opération de la petite Bastide (10m d'emprise)	Commune	345
9	Aménagement d'une aire de stationnement à la porte de Saint Romain	Commune	883
10	Aménagement d'une aire de stationnement dans la Bastide	Commune	720
11	Aménagement d'une aire de stationnement dans la Bastide	Commune	147
12	Aménagement d'une aire de stationnement dans la Bastide	Commune	610
13	Aménagement d'une zone de récupération des eaux pluviales à Saint Romain	Commune	1128
14	Création et aménagement d'une rue depuis la rue de la tour jusqu'à la rue du Petit Bordeaux	Commune	527
15	Elargissement de la Route de Bouey (VC n°7)		580
16	Prolongement de la piste cyclable Roger Lapébie	Département	25330

17	Aménagement d'une station d'épuration a Roussillon	Commune	1050
18	Aménagement d'un accès et d'une plateforme à un point d'eau pour assurer la défense incendie de Roussillon	Commune	1354
19	Création d'un bassin d'orage	Commune	5000
20	Recalibrage de la RD 670 et reconquête de des accotements sur une emprise totale de 18 mètres	Département	8682
21	Recalibrage de la RD 671 et reconquête de des accotements sur une emprise totale de 18 mètres	Département	13213
22	Recalibrage de la RD 230 et reconquête de des accotements sur une emprise totale de 18 mètres	Département	11984
23	Création d'une réserve d'eau afin d'assurer la défense incendie de la zone 1AUe et 1AUc à Bonard	Commune	377
24	Création d'une réserve d'eau afin d'assurer la défense incendie de la zone 1AUx et 2AUx à Pringis	Commune	241
25	Création d'une réserve d'eau afin d'assurer la défense incendie du secteur de Foncrose	Commune	217
26	Création d'une réserve d'eau afin d'assurer la défense incendie de la zone UC du Barail	Commune	241
27	Sécurisation du carrefour entre le RD672 et la voie communale au lieu-dit le Moulin des Aynes	Commune	

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisées des équipements publics, éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

La liste des projets ou ouvrages pouvant justifier la création d'un emplacement réservé est fixé par le 8° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui distingue : les voies publiques, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

De plus, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU peut aussi instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit.

Le POS approuvé de 2002 définissait 17 emplacements réservés. Après interrogations des différents bénéficiaires, un bilan sur l'état de réalisation des projets justifiant de cet outil a été effectué.

Un certain nombre d'aménagements ayant été réalisés, certains emplacements ont été naturellement supprimés de la liste. Pour le reste, ils ont maintenus avec une nouvelle numérotation. Enfin, de nouveaux emplacements réservés ont été créés et ajoutés à la liste.

Une refonte globale des emplacements réservés a donc eut lieu afin de traduire réglementairement les orientations générales du PADD et les orientations d'aménagements sur le plan de zonage et porte à 26 le nombre d'emplacements réservés.

La superficie créée par les emplacements réservés représente au total un peu plus de 8,30 hectares.

Ces emplacements réservés concernent différents types d'opérations :

- Le renforcement ou la sécurisation des voies existantes : c'est le cas des emplacements réservés n°3, 15, 20, 21, 22.
- La création d'accès pour la réalisation de futures voiries de desserte de zones urbaines ou à urbaniser : c'est le cas des emplacements réservés n° 1,2, 8, 14.
- La création de cheminements piétons et cyclables : emplacements réservés n°7, 16.
- La création d'équipements ou d'aménagements d'espaces publics particuliers : c'est le cas des emplacements réservés n°5, 6, 13, 17, 19.
- L'aménagement d'aires de stationnement : emplacements réservés n°9, 10, 11, 12.
- L'aménagement pour assurer la défense incendie : emplacements réservés n° 18, 23, 24, 25, 26.

Sur les 26 emplacements réservés du PLU, 4 sont au bénéfice du département car ils concernent des recalibrage des routes départementales 670, 671, 230. Le quatrième est spécifique au prolongement de la piste cyclable Lapébie.

Le reste des emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A – LA QUALITE DE L'EAU

B – LE MILIEU NATUREL

C – NATURA 2000

D – L'OCCUPATION DE L'ESPACE ET LE PAYSAGE

E – L'ENERGIE

F – LES ACTIVITES

G – LA QUALITE DE L'AIR ET LES ODEURS

H – LA FONCTIONNEMENT DU TRAFIC ROUTIER ET LA SECURITE

I – LA STABILITE DES SOLS

J – LA STABILITE DES SOLS

K – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cette partie comprend :

- ❑ Une analyse exposant :
 - Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ;
 - Les problèmes posés par la mise en œuvre du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 414-3 à R. 414-7 ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 et modifiant le code rural.
- ❑ La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du plan sur l'environnement ;
- ❑ La présentation des incidences pour les sites à urbaniser.

A- LA QUALITE DE L'EAU

La station d'épuration existante

Les différentes catégories de pollutions que l'on peut retrouver dans les rejets de station d'épuration vont engendrer plusieurs grands types d'impacts sur les milieux récepteurs même si la qualité des eaux rejetées est satisfaisante :

- ❑ La désoxygénation ;
- ❑ La pollution ammoniacale ;
- ❑ La dystrophisation ;
- ❑ La pollution par les matières en suspension ;
- ❑ La pollution par les toxiques.

Les incidences potentielles lors de la phase travaux pour la construction du bassin de rétention des eaux pluviales afin qu'il n'y ait plus d'eaux parasites venant saturer la station d'épuration peuvent provenir d'une pollution des fossés agricoles proches et du ruisseau des Tanneries, résultant d'un déversement accidentel de produits toxiques (graisses, hydrocarbures, huiles, etc.) susceptible d'entraîner la mort brutale de la faune aquatique par intoxication.

Le chantier devra conçu de la manière suivante :

- ❑ Aucun rejet direct d'eau pluviale ou autre dans le fossé à ciel ouvert ou à proximité ;
- ❑ Lavage des engins de chantier ;
- ❑ Aménagements d'aires spéciales pour le stockage, entretien, réparations, etc. ;
- ❑ Evacuation des huiles de vidange et autres produits toxiques.

Il n'y aura donc plus d'engorgement d la station d'épuration qui pourra fonctionner de façon optimale. Des mesures de la qualité des eaux seront menées en auto-surveillance par l'exploitant : pH, débit, DBO5, DCO, MES, NTK, NH4, NO3, NO2 et Pt. Une surveillance sera également assurée tous les 3 mois par un organisme certifié. L'ensemble de ces contrôles permettra de suivre la qualité des rejets et de s'assurer qu'elle est conforme aux normes définies et compatible avec la qualité des milieux récepteurs.

Les possibilités d'infiltration varient sur le territoire de la commune comme en atteste les investigations réalisées lors de la réalisation du schéma d'assainissement et les nappes d'eaux supérieures sont proches de la surface (l'ensemble des sols recensés présente des traces d'hydromorphie à moins d'un mètre de profondeur). L'aquifère susceptible d'être concerné est celui de l'Entre-Deux-Mers. C'est un aquifère libre utilisé pour l'agriculture et l'industrie. L'infiltration des eaux épurées reste possible au droit du fossé de dissipation et du fossé à ciel ouvert. Le rejet des eaux traitées étant superficiel et le système de traitement constitué d'une filière en bon état de fonctionnement (non

colmatée) et présentant de bons rendements épuratoires, aucune infiltration des effluents bruts dans le sol ne peut être possible au niveau du site de traitement. Il conviendra de veiller au respect des écoulements au droit du fossé d'assainissement.

Enfin, la prise en compte des demandes de la Police de l'Eau permettra d'être conforme aux prescriptions réglementaires et d'optimiser le fonctionnement et la surveillance de la station d'épuration.

Le schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif de la quasi-totalité des zones nouvelles zones bâties en centre bourg. De plus, la station végétale pour l'assainissement semi-collectif du bourg de Roussillon. Une étude de faisabilité a été menée par Phytorem en 2011.

Unité	Charge journalière/EH en g/j	Court terme	Long terme
		Charge journalière en kg/j	
DCO	120	8,4	12,00
DBO	60	4,2	6,00
MES	90	6,3	9,00
N	15	1,05	1,50
P	2	0,14	0,20

Nombre d'EH	70	100

Charges à traiter à court et long terme pour la station de Roussillon

Unité	en mg/l
DCO	125
DBO	25
MES	35
Ntk	
Ng1	0
P	0

Normes de rejet pour la station de Roussillon

La future implantation du projet est localisée sur une zone plane en bordure de ruisseau. Aucune donnée concernant le sol n'est disponible à ce jour. Toutefois, après visite de site, il semble que la perméabilité est faible : une solution hors sol pourra être envisagée. Une superficie de 1 000 m² plantée de bambous sera nécessaire pour assurer le traitement des eaux usées aux normes de rejet citées ci-dessus. Ce dimensionnement permet d'accepter une charge organique de 100 EqH à terme si la perméabilité du site le permet et un zéro de rejet dans le milieu de surface toute l'année et une évapo-transpiration totale des eaux à terme en période estivale.

Le principe retenu de faisabilité est le suivant. Les eaux usées seront prétraitées. Deux solutions sont envisagées : La fosse toutes eaux ou le tamis élévateur à 1 mm. L'objectif de ce prétraitement est de liquéfier et/ou d'éliminer les matières en suspension. Dans le cas de la mise en place d'un dégrilleur avec ensacheur/compacteur automatique, le maître d'ouvrage devra vérifier la voie d'élimination des matières ensachées (CET via ordures ménagères ou autre). Les prétraitements seront placés directement sur la parcelle localisée en point bas par rapport au bourg. Ceux-ci seront protégés par une dalle béton de propreté et protégés du regard par un écran de bambous. En sortie de prétraitement les eaux usées rejoignent un poste de relevage contenant deux pompes (vortex ou dilacératrice). Le poste de relevage aura une trappe de visite. Une surverse haute en amont de dégrilleur et dans le poste de relevage sera raccordée à une canalisation de surface ou une tranchée placée sur la plantation de bambous et assurera un épandage rustique et gravitaire en cas de dysfonctionnement (coupure d'électricité – entretien).

Les pompes du poste de relevage refoulent dans le peigne d'épandage. Afin de permettre l'entretien, de réduire le volume de bâché pour éviter toute nuisance olfactive, l'épandage sera séquencé en plusieurs sous-parcelles. Le séquençage exact sera donné au moment de l'étude d'exécution en fonction de la perméabilité du site.

L'épandage sera réalisé par tuyau percé et l'intégralité de la parcelle sera recouverte de paillage minéral. Si la parcelle destinée aux bambous est déplacée et éloignée des habitations, une répartition par micro-aspiration pourrait être envisagée avec un prétraitement par micro-aspiration uniquement. La station sera intégralement clôturée et des chemins d'accès seront créés. Un local simple de surface inférieure à 20 m² sera construit. Un automate gèrera les épandages.

Un dispositif d'autosurveillance permettra de réaliser des prélèvements. La plantation sera entourée d'une barrière à rhizome en PEHD2 mm, exceptée en point bas où elle sera remplacée par un fossé naturel profond (1 m) qu'il faudra entretenir. Ce fossé permettra de dessaturer le terrain par temps de fortes pluies

Au moins 3 espèces de bambous seront plantées en aménagement paysager.



Zone d'implantation de la station d'épuration

Concernant le secteur du Puch, prévu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement avant la révision, ce secteur passe en assainissement individuel. Toutefois, en accord avec l'ESAT du Puch, qui crée une station d'épuration, un raccordement des constructions du village sera possible par le biais d'une convention.

Le PLU

La construction d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales permettra de supprimer les dysfonctionnements des ouvrages. La station d'épuration est adaptée à l'évolution de la population et

aux normes les plus récentes : la totalité de l'urbanisation future sera raccordée à l'assainissement collectif pour les eaux usées permettant ainsi une préservation de la qualité des eaux.

La croissance urbaine de la commune de Sauveterre de Guyenne aura pour effet premier sur l'environnement et notamment les eaux de surfaces (ruisseaux, lacs, étangs) et superficielles, une augmentation du ruissellement des eaux pluviales. De plus, la croissance urbaine peut amener des risques de pollutions liées aux occupations du sol envisagées par le projet.

L'impact négatif de ce ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols ou les pollutions diverses ... qui pourraient découler du PLU par le développement de l'urbanisation projetée sont compensées de plusieurs manières :

- ❑ Une gestion efficace du stockage des eaux pluviales qui permet de réduire fortement les problèmes de ruissellement dans l'ensemble des zones ;
- ❑ Une gestion du stockage des eaux pluviales permet aussi réduire fortement les problèmes de pollution car les bassins de rétentions à mettre en place dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau dans les projets servent de décanteur et de filtre en cas de pollution potentielle ;
- ❑ Une limitation de la constructibilité voire une interdiction de constructibilité par rapport aux sites les plus sensibles (zones N et Nh) ;
- ❑ Concernant les futures zones à urbaniser de la commune, le développement de lisières plantées situées en interface avec les zones naturelles et agricoles, et développées dans le cadre des orientations d'aménagement, vise à favoriser une infiltration des eaux pluviales et limiter de ce fait les actions de ruissellement ainsi que les pollutions.

Le PADD marque la volonté et l'obligation de préserver les grandes coulées vertes qui se caractérisent également par le cheminement des principaux ruisseaux de la commune. L'identification de ces espaces en zone naturelle doit garantir la pérennisation du système hydrographique à l'échelle du territoire communal.

L'article du règlement relatif à l'assainissement pluvial (article 4) prévoit que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle soient résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les fossés à ciel ouvert devront être conservés.

Le maintien dans le zonage de la protection des boisements sur certaines parties pentues du territoire communal, ou de fond de vallée humide participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

Enfin, la création d'espaces verts (places, coulées vertes, haies en limite de zones urbanisées..) préconisés dans les orientations d'aménagement des différents secteurs, visent aussi à absorber une partie des eaux pluviales et à réduire les écoulements.

Le règlement du PLU à travers les règles communes aux zones urbaines de l'article 4 prévoit la gestion de l'assainissement de manière à limiter les impacts sur l'environnement : « Article 4 : Desserte par les réseaux ».

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif prévu en neuf (en ce qui concerne les nouvelles opérations). En ce qui concerne l'assainissement non collectif, le contrôle diagnostic ainsi que le contrôle conception-implantation des installations existantes (les nouvelles opérations seront raccordées à l'assainissement collectif) est géré.

Par ailleurs, l'ensemble du réseau de fossés et de cours d'eau est protégé. Le PLU futur a clairement défini comme enjeu (en particulier dans le PADD), la nécessité de conserver ce réseau.

B- LE MILIEU NATUREL

Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels

Cet ensemble d'objectifs repose sur les notions d'équilibre environnemental, agricole et urbain et de développement durable.

Le constat de l'urbanisation des dernières années montre qu'il y a eu étalement de l'urbanisation en particulier le long des voies. Cette modalité de développement est celle qui a prévalu pendant longtemps dans de nombreuses communes, portée en cela par les documents d'urbanisme de l'époque (POS). À Sauveterre de Guyenne, le POS avait notamment permis la création de zones UC importantes, très étendues dans plusieurs secteurs ruraux à Saint Romain notamment qui ont contribué à fragmenter les paysages naturels et agricoles.

En cela, penser l'urbanisation de demain, c'est aussi anticiper les interactions entre les nouveaux habitants et l'activité agricole présente sur le territoire communal. Il n'est plus possible d'imaginer un développement de l'urbanisation dans la même lignée que le développement passé sans compromettre :

- ❑ L'activité agricole ;
- ❑ Le cadre de vie de la commune par un mélange des fonctions urbaines d'un côté et agricole ou naturelle de l'autre qui font perdre de vue la rationalité originelle du fonctionnement communal.

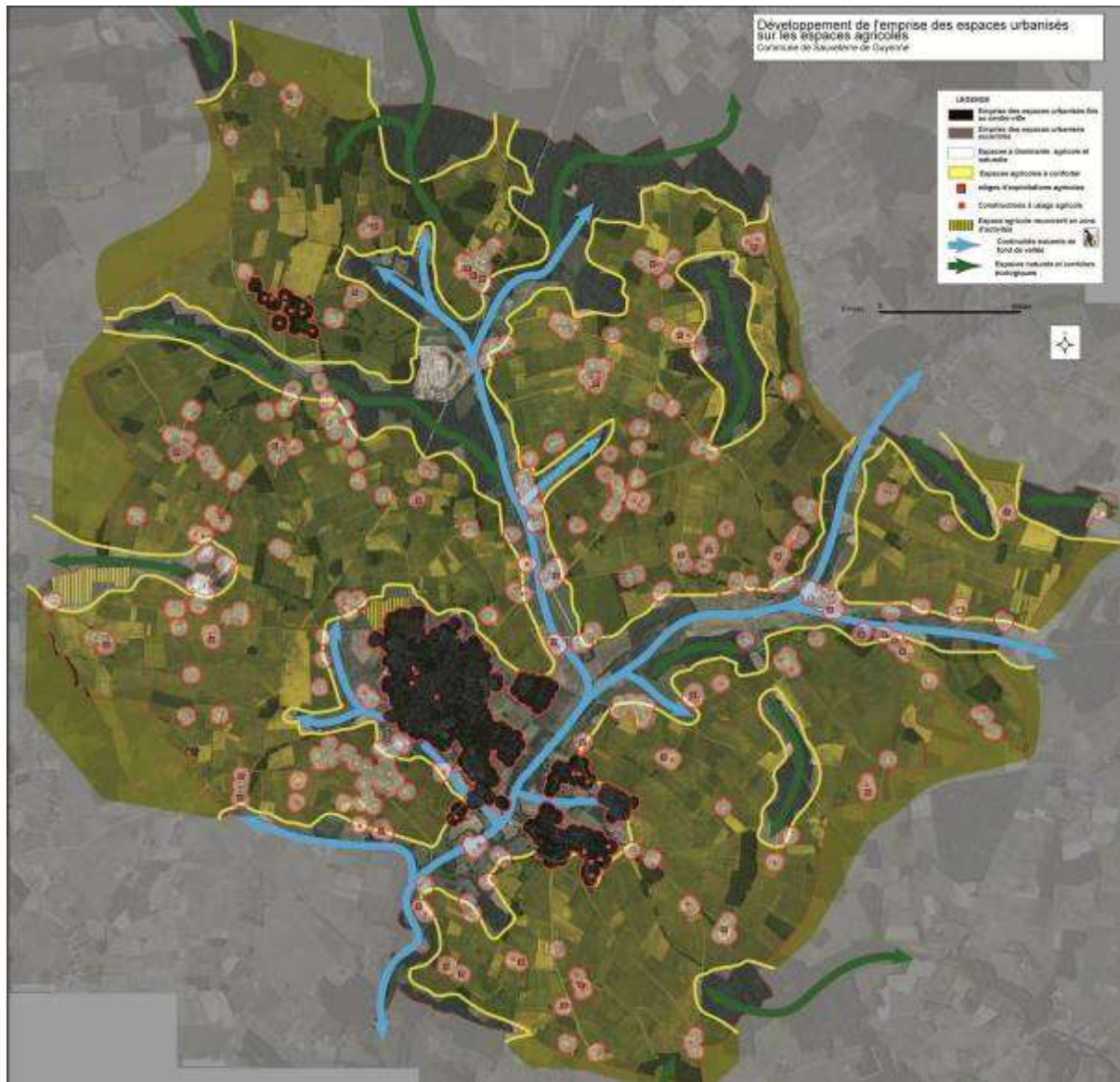
Il convient aussi de lutter contre le processus de fermeture des îlots agricoles par l'urbanisation, conduisant à « enfermer » une parcelle exploitée résiduelle. Cela est symptomatique des développements urbains ruraux actuels sur ce schéma de développement linéaire.

En outre, les constructions à proximité de sièges d'exploitation remettent en cause leur pérennisation, ainsi que les zones agricoles à proximité, par le biais des conflits d'usage entre agriculture et habitat. Afin de contrer le phénomène de fermeture des îlots agricoles, qui va à l'encontre des principes législatifs et de l'objectif communal de préservation de l'image rurale et agricole de Sauveterre, il s'agit de limiter les zones de friction entre habitat et agriculture et de permettre la valorisation des grandes entités agricoles et paysagères.

Afin de permettre la poursuite de cet objectif d'équilibre, la loi impose donc un certain nombre de principes : stopper la progression linéaire de l'urbanisation, éviter le mitage et rationaliser les réseaux.

Le diagnostic a pu montrer que le mitage existe déjà sur la commune. Le développement linéaire des constructions a contribué à la banalisation du paysage sur certaines parties du territoire. Il pose également des problèmes de sécurité routière, dans la mesure où il a conduit à la multiplication des sorties isolées ou même regroupées sur des voies au gabarit inadapté ou sur des voies départementales.

Le principe d'« utilisation économe de l'espace » qui figure à la fois dans l'article L110 et l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Néanmoins, celui-ci a d'autres conséquences.



Frictions agricoles

La station d'épuration

La prise en compte des impacts et les mesures associées pour limiter ou réduire les effets négatifs de cet équipement en chantier et en fonctionnement a déjà été décrite dans la partie « La qualité de l'eau ».

Un suivi comparatif de la qualité hydrobiologique des cours d'eau en amont et en aval de sa confluence avec le fossé à ciel ouvert pourra être mené. Il permettra de mettre en évidence une éventuelle incidence du rejet de la station de Sauveterre de Guyenne sur leur qualité biologique et le cas échéant de prendre des mesures correctives qui s'imposent. Durant les trois premières années de fonctionnement de la station, il pourra être réalisé un IBGN tous les 6 mois sur les mêmes points qui ont servi à établir l'état initial. Après ces 3 premières années d'analyse, le rythme de réalisation des IBGN pourra être de 1 tous les deux ans.

Le PLU

Le développement urbain traduit dans le PLU de Sauveterre de Guyenne a un impact limité sur les espaces naturels et agricoles. En effet, les espaces à urbaniser pris sur les espaces naturels et agricoles sont très limités.

De plus, les espaces choisis pour développer l'urbanisation se situent à proximité du bourg surtout, des équipements et des réseaux présents en capacité suffisante. Ces espaces qui perdent leur statut agricole au profit des zones urbaines et à urbaniser ont été choisis en fonction de leur faible attractivité d'un point de vue écologique car moins fréquentés par la présence d'espèces faunistiques et floristiques, présentant une faible perméabilité aux espèces animales.

En effet, ces espaces agricoles à la marge des espaces urbains du bourg sont des espaces anthropisés non caractéristiques des réseaux écologiques (corridors, zones nodales, ..) tels qu'ils peuvent exister plus loin sur le territoire communal, plus favorable à la biodiversité et aux espaces naturels.

Le projet de PLU veut protéger le plus possible les milieux sensibles constitués par les milieux humides des berges des cours d'eau, ainsi que les vastes boisements recensés au Nord et à l'Est de la commune.

Le projet ne développe aucun hameau sur la commune hormis le Puch et Roussillon. Il favorise le regroupement des zones urbaines et à urbaniser sur des secteurs qui permettent de gérer les constructions existantes, l'écoulement des eaux pluviales en amont des rejets dans le milieu naturel récepteur.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de :

- ❑ Préservation des espaces naturels liés aux activités sylvicoles et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.123-8. De plus, le règlement interdit dans ces secteurs bien définis toutes constructions nouvelles ;
- ❑ Limiter les hameaux éloignés et de l'habitat dispersé, afin de limiter les rejets des assainissements individuels autonomes dans le milieu naturel avec exutoire pérenne ;
- ❑ Favoriser une urbanisation pouvant aisément se raccorder au réseau d'assainissement collectif (stations d'épuration) ;
- ❑ Classer en zone N la majorité des grands boisements et notamment les plus pentus, afin de limiter le ruissellement, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....) ;
- ❑ Limiter le développement des hameaux dispersés (gestion de l'existant par les zones N) qui se rattachent le plus souvent à des zones naturelles identifiées.

Enfin, la création d'espaces verts (places, coulées vertes, haies en limite de zones urbanisées..) préconisés dans les orientations d'aménagement des zones urbanisées et à urbaniser, permet de reconstituer des espaces libres et une certaine trame bocagère avec les haies en limite d'urbanisation.

Un certain équilibre a été recherché entre les zones agricoles et naturelles, permettant une augmentation sensible des zones naturelles classées N.

En effet, la réalisation du zonage a été effectuée en s'appuyant à la fois sur un recensement et une localisation précise des sièges d'exploitations agricoles et l'occupation agricole des terres. Elle a également pu s'appuyer sur un travail d'identification de la qualité du terroir viticole.

Le classement en zone A ou en zone N s'attache à :

- ❑ Protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et de permettre la pérennisation de cette activité sur la commune et rendre l'évolution des sièges d'exploitations identifiés en zone A possible ;
- ❑ Identifier les espaces naturels (bois, boisement, prairies humides, vallées, terrains moins propices à l'activité agricole, ...) et à favoriser la préservation des ces espaces à toutes anthropisation.

Le long des ruisseaux au niveau desquels se développe le périmètre Natura 2000, les bourgs et hameaux existants ne peuvent plus se développer malgré une situation paysagère remarquable : orientation, ensoleillement, paysage de qualité, etc. Ces qualités figurent parmi les justifications qui ont présidé au choix de ne pas les développer. Cependant, la problématique de la gestion de ces sites demeure. En effet, ces bourgs et hameaux où se localisent une majorité de constructions anciennes

qui sont progressivement réhabilités, ont vu la construction de nouveaux logements. Le choix des élus de réaliser un PLU était de mieux intégrer les constructions dans le paysage. Cependant, étant déjà des lieux de vie, il est nécessaire de permettre la gestion des constructions existantes.

C- NATURA 2000

Le site Natura 2000 constitue une des principales zones humides associées au Dropt. On y trouve un grand nombre d'habitats caractéristiques des zones humides. La ZSC est principalement marquée par la présence du Vison d'Europe.

Le maintien de ces habitats et espèces est en grande partie dépendante :

- ❑ De la bonne fonctionnalité hydraulique des marais et du réseau hydrographique de la Vignague qui ne semble plus assurée aujourd'hui : fonctionnalité des ouvrages hydrauliques, gestion des niveaux d'eau, libre circulation des espèces dans les cours d'eau ;
- ❑ Du maintien sur place d'activités humaines favorables à la biodiversité, en premier lieu l'élevage dont l'avenir est incertain mais aussi de la chasse et de la pêche.

Par ailleurs, le site est marqué par une forte dynamique des espèces exotiques envahissantes qui est une des principales causes de la perte de biodiversité.

Au vu de ces spécificités locales, la stratégie de conservation porte d'une part, sur le maintien des habitats et espèces d'intérêt communautaire et le confortement des activités garantes de ce maintien et d'autre part, sur la restauration des conditions favorables à leur préservation.

Les objectifs généraux répondant à cette stratégie de conservation ont été définis comme suit :

- ❑ Maintenir des surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitat d'espèces d'intérêt communautaire ;
- ❑ Reconquérir la qualité et la fonctionnalité des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire ;
- ❑ Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux des sites ;
- ❑ Améliorer la connaissance des enjeux biologiques et évaluer les résultats par un suivi des actions du DOCOB lorsque celui-ci sera terminé.

L'analyse de l'état initial précise les enjeux et les objectifs des sites Natura 2000. Les objectifs principaux à long terme s'appuieront probablement sur la conservation et/ou la restauration des principales caractéristiques des milieux. Au vu des spécificités locales, la stratégie de conservation portera :

- ❑ D'une part, sur le maintien des habitats et espèces d'intérêt communautaire et le confortement des activités garantes de ce maintien ;
- ❑ Et d'autre part, sur la restauration des conditions favorables à leur préservation.

Les stations d'épuration

Les cours d'eau de la commune présente un intérêt biologique et écologique reconnu justifiant leur inscription dans le réseau Natura 2000. Par leur caractère permanent, leur qualité hydrobiologique possède des enjeux biologiques et écologiques importants.

La phase d'exploitation de la filière de traitement ne présente pas de risque majeur de mortalité et de perturbation pour la faune environnant le site. Pendant les phases de travaux, les rejets en matières en suspension dans les rivières risquent de provenir des sols remaniés qui n'ont pas encore reçu leur protection définitive (revêtement de fossé, végétalisation de talus, etc.). Le résultat est l'apport de matières en suspension dans les cours d'eau récepteurs où il peut apparaître une modification de la granulométrie des fonds et un colmatage du lit par dépôt de fines. L'une des conséquences est la réduction temporaire des habitats de la faune aquatique et une baisse de la diversité biologique du cours d'eau. L'ampleur limitée des travaux et les précautions prises devront permettre de conclure à l'absence d'incidences notables sur le milieu aquatique en phase travaux.

En phase exploitation, l'installation des stations d'épuration permet de limiter l'impact des rejets directs sur le cours d'eau. En période de fonctionnement normal des stations d'épuration et par temps sec, l'impact sur la qualité des eaux sera limité car les effluents traités subiront un traitement tertiaire. Le rejet se faisant par l'intermédiaire d'un fossé, une infiltration dans le sol est toujours possible et plus particulièrement pendant la période la plus critique pour la vie des ruisseaux : l'étiage. Ainsi, le

rejet des eaux traitées n'aura que peu d'effet sur la vie piscicole. La bonne qualité du rejet et la fiabilité des filières retenues permettront de conclure à l'absence d'impact sur le milieu piscicole en période de fonctionnement des stations d'épuration.

Le PLU

La commune de Sauveterre de Guyenne dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui recouvre la quasi intégralité des zones urbanisées de la bastide, de ces quartiers périphériques jusqu'au village de Saint Romain. La station d'épuration a une capacité de 3 200 éq/hab. Elle fonctionne à 50% de sa charge ce qui permet d'appréhender sereinement une augmentation du nombre de constructions raccordées.

Afin d'avoir la meilleure compatibilité possible avec le projet de développement communal, la commune est en train de réviser son schéma directeur d'assainissement. Ainsi, les eaux usées des sites ouverts à l'urbanisation seront traitées de la façon suivante :

- ☐ Castagnet pourra être à terme raccordé à l'assainissement collectif ;
- ☐ Le village de Saint Romain verra une extension de son réseau afin de raccorder un maximum de constructions existantes ;
- ☐ La Bastide est raccordée à l'assainissement collectif ;
- ☐ Pringis, Bonard, Les Granges, La Jusseline seront raccordés au réseau collectif
- ☐ Lafon de Médouc et Saint Léger ne seront pas raccordables au réseau collectif d'assainissement ;
- ☐ A Roussillon, une station d'épuration va être construite ;
- ☐ Au Puch, le raccordement au réseau sera pas réalisé par une convention avec l'ESAT.

Le réseau d'assainissement collectif est majoritairement de type unitaire : il récupère les eaux usées et les eaux pluviales les traiter dans la station d'épuration de la commune. Seuls quelques lotissements périphériques bénéficient d'un réseau de type séparatif. En outre, de par le caractère majoritairement unitaire du réseau d'assainissement de la commune et l'augmentation de la charge hydraulique lors d'épisodes pluvieux, la municipalité souhaite installer un bassin d'orage pour réguler les pointes de débits du réseau responsable de dysfonctionnements du système d'épuration. Le rejet s'effectue dans le ruisseau des Tanneries.

Afin de résoudre ce problème, des travaux sont prévus afin de transformer le réseau unitaire de la bastide en réseau séparatif. Cependant, dans l'attente de transformation complète du réseau d'assainissement collectif unitaire en séparatif, une solution réside en la réalisation d'un bassin d'orage à proximité de la station d'épuration qui viendrait récupérer et stocker l'afflux supplémentaire des eaux à traiter. Ce stockage permettrait de traiter le surplus. En attendant les conclusions des études techniques de dimensionnement de l'ouvrage, il est nécessaire de mettre en place un emplacement réservé pour créer ce bassin d'orage à proximité de station d'épuration et dans un point bas.

Concernant le secteur de Roussillon, il est maintenu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement car un problème d'assainissement individuel se pose dû au peu de terrains autour des constructions pour le réaliser. La nécessité d'un emplacement réservé dans la vallée de la Fontasse se fait sentir pour créer une station d'épuration « naturelle » par roseaux.

Concernant le secteur du Puch, prévu en assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement avant la révision, ce secteur passe en assainissement individuel. Toutefois, en accord avec l'ESAT (Etablissement et Service d'Aide au Travail) du Puch qui crée une station d'épuration, un raccordement des constructions du village du Puch pourront être raccordé à cette station par conventionnement.

Le reste du territoire de Sauveterre est en assainissement individuel et notamment les sites de Lafon de Médouc et de Saint Léger. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est différente pour ces deux zones :

- ☐ Pour Lafon de Médouc, le site est inapte présentant des contraintes majeures de nappe permanente ; la filière préconisée est le tertre d'infiltration avec dispersion dans la nappe ;
- ☐ Pour Saint Léger, le site est moyennement satisfaisant pouvant présenter quelques

contraintes de perméabilité locale réduite. Les filières préconisées sont les tranchées d'épandage surdimensionnées ou les filtres à sable drainés. La dispersion se fait directement dans le sol ou dans un exutoire de surface. La faisabilité technique de l'assainissement individuel ne présente aucune contrainte significative.

Des analyses particulières de sol devront être faites pour ces deux sites avec peut-être la mise en place pour le site de Lafon de Médouc d'une station dédiée afin de respecter la qualité des eaux des espaces naturels. Cette zone fera l'objet d'étude réglementaire pour être aménagée et notamment d'un dossier loi sur l'eau intégrant une notice Natura 2000, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Une étude d'impact sera également réalisée.

Le développement urbain traduit dans le PLU de Sauveterre a un impact limité sur les espaces naturels et agricoles. En effet, les espaces à urbaniser pris sur les espaces naturels et agricoles sont très limités.

De plus, les espaces choisis pour développer l'urbanisation se situent à proximité du bourg, des équipements et des réseaux présents en capacité suffisante. Ces espaces qui perdent leur statut agricole au profit des zones urbaines et à urbaniser ont été choisis en fonction de leur faible attractivité d'un point de vue écologique car moins fréquentés par la présence d'espèces faunistiques et floristiques, présentant une faible perméabilité aux espèces animales.

En effet, ces espaces agricoles à la marge des espaces urbains du bourg sont des espaces anthropisés non caractéristiques des réseaux écologiques (corridors, zones nodales, ..) tels qu'ils peuvent exister plus loin sur le territoire communal, plus favorable à la biodiversité et aux espaces naturels.

Le projet de PLU veut protéger le plus possible les milieux sensibles constitués par les milieux humides des cours d'eau, ainsi que les vastes boisements recensés au Nord et à l'Est de la commune.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de :

- ❑ Préservation des espaces naturels liés aux activités sylvicoles et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.123-8. De plus, le règlement interdit dans ces secteurs bien définis toutes constructions nouvelles ;
- ❑ Limiter les hameaux éloignés et de l'habitat dispersé, afin de limiter les rejets des assainissements individuels autonomes dans le milieu naturel avec exutoire pérenne ;
- ❑ Favoriser une urbanisation pouvant aisément se raccorder au réseau d'assainissement collectif (station d'épuration) ;
- ❑ Classer en zone N la majorité des grands boisements et notamment les plus pentus, afin de limiter le ruissellement, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....) ;
- ❑ Limiter le développement des hameaux dispersés (gestion de l'existant par les zones N) qui se rattachent le plus souvent à des zones naturelles identifiées.

Enfin, la création d'espaces verts (places, coulées vertes, haies en limite de zones urbanisées..) préconisés dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser et urbanisées, permet de reconstituer des espaces libres et une certaine trame bocagère avec les haies en limite d'urbanisation.

Un certain équilibre a été recherché entre les zones agricoles et naturelles, permettant une augmentation sensible des zones naturelles classées N.

En effet, la réalisation du zonage a été effectuée en s'appuyant à la fois sur un recensement et une localisation précise des sièges d'exploitations agricoles et l'occupation agricole des terres. Elle a également pu s'appuyer sur un travail d'identification de la qualité du terroir viticole.

Le classement en zone A ou en zone N s'attache à :

- ❑ Protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et de permettre la pérennisation de cette activité sur la commune et rendre l'évolution des sièges d'exploitations identifiés en zone A possible ;
- ❑ Identifier les espaces naturels (bois, boisement, prairies humides, vallées, terrains moins

propices à l'activité agricole, ...) et à favoriser la préservation de ces espaces à toutes anthropisation.

Le long des ruisseaux au niveau desquels se développe le périmètre Natura 2000, les bourgs et hameaux existants ne peuvent plus se développer malgré une situation paysagère remarquable : orientation, ensoleillement, paysage de qualité, etc. Ces qualités figurent parmi les justifications qui ont présidé au choix de ne pas les développer. Cependant, la problématique de la gestion de ces sites demeure. En effet, ces bourgs et hameaux où se localisent une majorité de constructions anciennes qui sont progressivement réhabilités, ont vu la construction de nouveaux logements. Cependant, étant déjà des lieux de vie, il est nécessaire de permettre la gestion des constructions existantes.

Estimation des impacts directs et indirects

La zone Natura 2000 constitue des écosystèmes particulièrement riches et sensibles tant du point de vue de la diversité de ses habitats, de la faune et de la flore qui s'y trouvent que par le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique ou par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune.

De ce fait, l'ensemble des secteurs adjacents a été classé en zone naturelle dans le PLU afin de préserver ce milieu. Ce zonage répond ainsi aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels. Il contribue également à la limitation des risques de pollutions directes ou diffuses et au maintien du rôle auto-épurateur de la ripisylve. Enfin, il évite d'installer des biens et des personnes en zone vulnérable.

Conclusion sur l'incidence Natura 2000 du PLU futur

Dans cette partie sont analysés les effets des possibilités d'aménagement induites par le zonage proposé sur le fonctionnement des écosystèmes, à savoir :

- ☐ Impacts sur les corridors biologiques ;
- ☐ Impacts sur la qualité des eaux ;
- ☐ Risques de perturbation des milieux et des espèces (bruit, lumière, pollution de l'air).

Corridors biologiques

Les milieux naturels en présence font entrevoir des corridors à conserver :

- ☐ Corridors terrestres sur le pourtour des limites communales et au sein de la commune ;
- ☐ Corridors aquatiques représentés par l'ensemble des cours d'eau et des fossés.

Ainsi, les corridors recensés à l'état actuel seront conservés dans le zonage du PLU. L'extension future de l'urbanisation sera très limitée.

Qualité des eaux

Plusieurs grandes sources de pollution sont possibles :

- ☐ Pollution par les eaux usées domestiques ;
- ☐ Pollution par les eaux pluviales ruisselant sur les chaussées ;
- ☐ Pollution par les activités industrielles.

Tous les cours d'eau sont concernés par l'enjeu de préservation de la qualité des eaux puisqu'ils se rejettent dans le Dropt qui est un site Natura 2000. Les incidences sur la qualité des eaux ont été évaluées au paragraphe « La qualité de l'eau ». L'urbanisation limitée du futur PLU induisent des impacts faibles.

Risques de perturbation

Des zones tampons sont prévues entre les cours d'eau et les zones urbanisées ou à urbaniser. Ces zones tampons sont des zones naturelles, agricoles ou des Espaces Boisés Classés.

Globalement, le zonage du projet engendrera des risques négligeables de perturbation, la majeure partie du site Natura 2000 étant séparée des zones urbanisées ou à urbaniser par des zones Naturelles et des EBC qui forment alors des zones tampons de bonnes épaisseurs.

D- L'OCCUPATION DE L'ESPACE ET LE PAYSAGE

1- UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

a. La prise en compte de l'existant

Le principe légal d'utilisation économe de l'espace sur Sauveterre de Guyenne implique un certain nombre de principes qui permettent de favoriser une certaine qualité urbaine et qui participent ainsi à la sauvegarde voire à l'amélioration du cadre de vie.

Le premier principe qui est à l'origine de la loi SRU est le principe du « renouvellement urbain ».

Ce principe, à Sauveterre, trouve à s'appliquer au sein de la Bastide, qui possède un grand nombre de logements vacants (103 en 2008) et un commerce de proximité parfois en difficulté. Ces questions doivent notamment être reliées à celles du traitement des espaces publics, de l'amélioration de la desserte et de la création de stationnements en centre ville. Le travail réalisé dans le cadre de la CAB et du plan bastide va dans le sens de certains de ces objectifs, de susciter le renouvellement urbain au sein des logements et commerces du centre-ville et de prolonger les actions de réhabilitation initiées par la municipalité.

Ce principe du renouvellement urbain trouve également à s'appliquer au sein des espaces urbanisés actuels. La commune possède à l'heure actuelle un POS qui comporte un grand nombre d'espaces libres et de friches, au sein de ses zones urbanisées et à urbaniser, qu'il conviendra d'urbaniser en priorité si la commune est amenée à se développer.

De plus, avant de penser aux modalités d'un développement futur, il existe aussi un potentiel non négligeable de réappropriation de constructions délaissées, notamment dans la bastide. De part leur configuration ces constructions pourraient effectivement être des leviers privilégiés de mise en œuvre de logements plus petits porteur d'une certaine mixité sociale. Cela viendrait contrebalancer l'évolution analysée précédemment de création de logements toujours plus importants (T5 et plus) au profit de logements plus petits (T2 et T3).

b. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser

Le développement de l'urbanisation doit effectivement permettre l'accueil du plus grand nombre sur le territoire. Cela passe par l'émergence de zones potentiellement urbanisables répondant aux différentes spécificités du territoire : physiques (relief,...), équipements (proximité des services,...) et de réseaux (assainissement,...). C'est au regard de tous ces éléments qu'une diversité de réponse à la question du logement peut être proposée. C'est donc logiquement que les formes urbaines et la nature des logements créés émergera de cette réflexion.

Sur ces espaces libres et ces zones de friches, les principes de continuité et de hiérarchisation des voiries trouvent à s'appliquer lorsque l'on souhaite les urbaniser et les aménager.

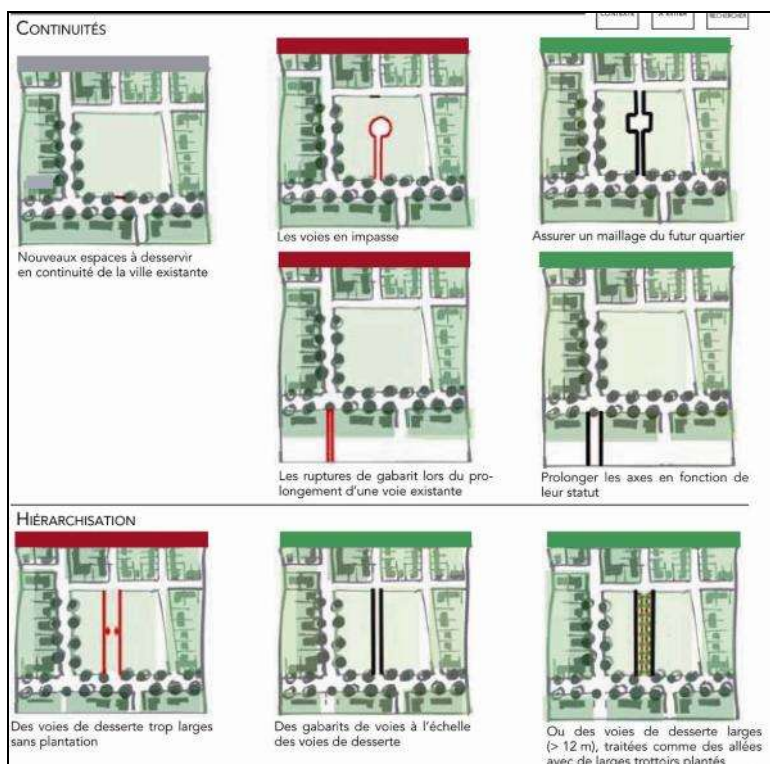
En effet, une voie n'est pas qu'un simple moyen d'aller d'un point A à un point B. Par l'apport de nouvelles populations, de services complémentaires ou d'équipements, elle doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

De la qualité des relations et liaisons établies entre les quartiers existants et futurs, dépend la réussite et l'intégration des nouvelles opérations :

- ❑ Le prolongement des voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes permet d'insérer le nouveau quartier dans un maillage urbain global et cohérent ;
- ❑ La hiérarchisation du maillage d'espaces publics au cœur du nouveau quartier, en distinguant les voies structurantes et secondaires, participe d'une meilleure organisation et lisibilité ;
- ❑ Des rues au tracé rectiligne et régulier sont préférables aux voies courbes et sinueuses (plus adaptées aux sites pentus) qui perturbent l'orientation et génèrent des délaissés fonciers ;
- ❑ L'organisation et le traitement des voies doivent permettre de pacifier le trafic automobile au sein des quartiers ;
- ❑ Tous les modes de déplacements (notamment piétons et deux roues) doivent être pris en

compte dans les aménagements d'espaces publics des quartiers.

L'usage de l'automobile constitue aujourd'hui une part quasi exclusive des déplacements. Les continuités de liaisons piétonnes ou deux-roues nécessitent une plus grande prise en compte dans les projets de développement urbain afin de développer un maillage continu entre les quartiers.



c. Développer la diversité fonctionnelle de la ville

Le modèle de la « ville de proximité » repose sur une organisation des quartiers autour des centralités, des polarités et de ses équipements pour une maîtrise des déplacements autour des nœuds attractifs en transport en commun. Ainsi une utilisation plus efficace du foncier peut s'appuyer sur la recherche d'un équilibre entre logement, emploi, équipements, services afin de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture en réduisant les distances.

La composition des quartiers peut s'appuyer sur des principes fondateurs du projet tels que :

- ❑ Promouvoir les solutions alternatives à l'utilisation du véhicule personnel ;
- ❑ Donner plus de place aux cheminements piétons et cyclables (partage de l'espace public, cheminements doux, etc.) ;
- ❑ Affirmer des liaisons entre les quartiers et les centralités ou polarités ;
- ❑ Favoriser les trajets courts par un rapprochement des fonctions urbaines (village mixte et compact) ;
- ❑ Favoriser le report du stationnement en périphérie des quartiers (mutualisation du stationnement, garages collectifs, etc.) ;
- ❑ Intégrer dans toute opération des aires de stationnement deux-roues confortables et abritées.

d. Le travail sur les formes urbaines

Ensuite, le principe légal d'utilisation économe de l'espace implique aussi un principe de compacité et de densification au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Comme le montre le diagnostic, les notions de compacité et de densité est toute relative et plusieurs éléments réglementaires pourront contribuer à matérialiser une densité propre et adaptée à Sauveterre.

Pour cela, des bâtiments de référence existent déjà sur la commune et apportent une certaine « urbanité » spécifique, à travers une valorisation des espaces publics attenants aux habitations, une forme urbaine respectueuse des densités et formes urbaines environnantes, une orientation des bâtiments qui optimise l'orientation des pièces de vie par rapport au soleil, etc.



Photos de bâtiments qui ont contribué à fonder l'image de Sauveterre

À l'inverse, des contre-exemples démontrent la nécessité de prendre en compte l'objectif de préservation du cadre de vie des habitants de Sauveterre de Guyenne.

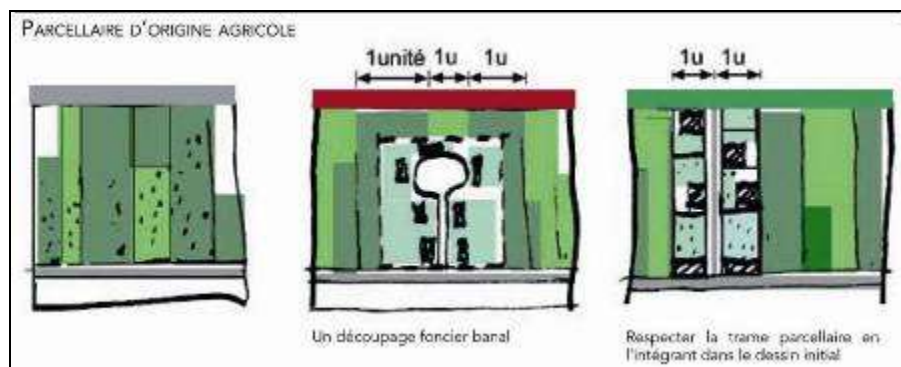


Photos de bâtiments qui contribuent à la standardisation des paysages urbains et périurbains

L'objectif doit être de définir la référence urbaine, au cas par cas, selon les quartiers, qui définit le mieux l'identité bâtie et qui participe le mieux à la qualité des espaces publics et du cadre de vie. La relative homogénéité du cadre bâti est importante car aujourd'hui c'est elle qui définit le mieux ce que pourrait être l'urbanisation de demain, que ce soit en terme d'implantation, de hauteur ou de densité.

e. L'intégration des projets urbains dans leur environnement

Un travail de composition urbaine qui tient compte des spécificités du site est donc à mener afin de permettre l'insertion de toute opération d'habitat nouvelle dans son environnement. Parmi les principes du code qui permettent d'orienter la planification urbaine de manière à ce qu'elle favorise la préservation et l'amélioration du cadre de vie, celui de l'intégration des spécificités paysagères et écologiques du site est donc également à satisfaire.

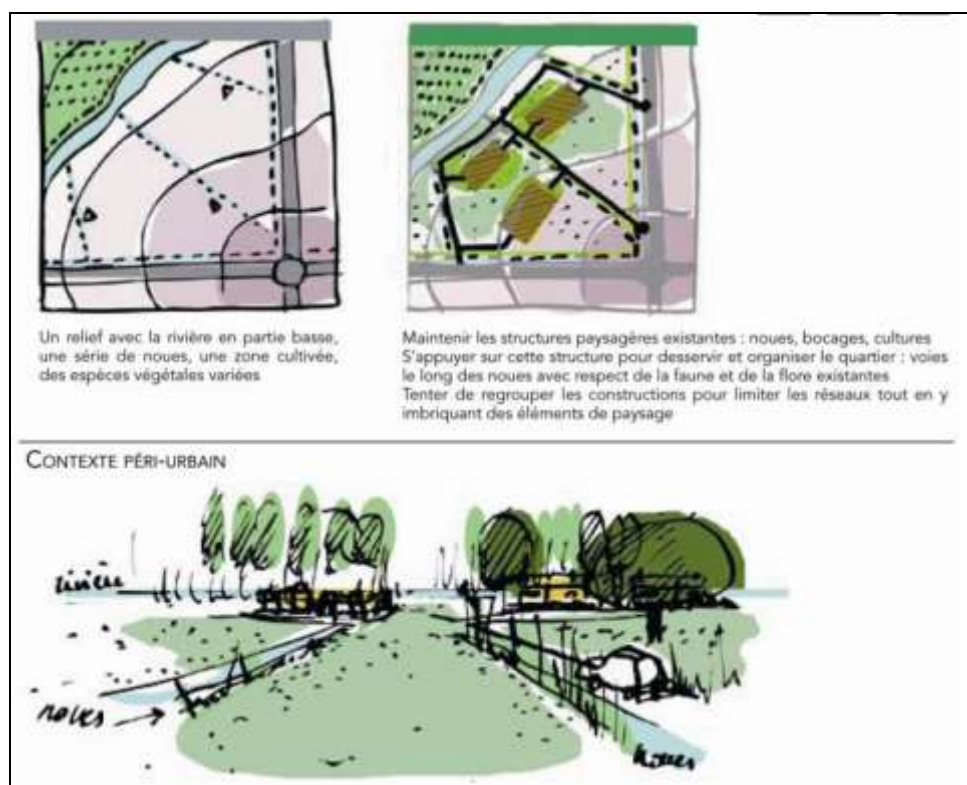


Le code de l'urbanisme a récemment intégré dans l'article L110 des dispositions qui visent à faire participer les collectivités « à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. » à travers « leur action en matière d'urbanisme ».

Le maintien de la biodiversité permet de réagir aux changements environnementaux et aide les écosystèmes à absorber la pollution à fixer les poussières, à maintenir la fertilité des sols et à se protéger contre les maladies. Malgré les protections existantes sur certains périmètres (Natura 2000, ZNIEFF ...), les pratiques actuelles liées au développement urbain tendent à appauvrir ces écosystèmes. Si plus de trente espèces végétales sont recensées dans une prairie, il n'en subsiste pas plus de sept dans un gazon tondu et désherbé.

Les voies, les talus et les haies, ainsi que les espaces verts peuvent faire l'objet d'un aménagement spécifique et d'une gestion innovante pour plus de diversité. Outre l'intérêt paysager et d'usage qu'offrent ces nouveaux espaces végétalisés, ils constituent une continuité du milieu naturel à valoriser dans les futurs aménagements.

Il s'agit donc d'augmenter et de diversifier la palette végétale dans les espaces publics ou privés afin de maintenir la faune et la flore.



Comme le montre le document ci-dessus, les secteurs à urbaniser ou de renouvellement urbain, afin de permettre la préservation du cadre de vie, doivent prendre en compte les continuités écologiques, édifier des constructions en tenant compte des spécificités topographiques et paysagères des sites, et favoriser le paysagement et l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement. À Sauveterre, le réseau hydrographique est un élément fort des paysages. Au-delà du sentiment préalable de contrainte, cela peut être au contraire un véritable atout de valorisation des projets et de spécifications aux réponses d'aménagements données.

2- PAYSAGE NATUREL ET HISTORIQUE

La station d'épuration

La création de la station d'épuration sur lits de roseaux va apporter un élément original et favorable à une partie de la faune. Le site sera sans aucun doute une zone de ressources (insectes, graines) pour les passereaux locaux ainsi qu'un site de breuvage. Il faudra veiller à ne pas trop traiter drastiquement les abords des bassins. Le caractère naturel de ce type de filière ne nécessite pas de mesures particulières quant à son intégration dans l'environnement visuel global. Les lits de roseaux ont une bonne intégration paysagère, contrairement aux filières plus compactes (boues activées, etc.). Toutefois, le déficit d'intégration peut provenir de la clôture, de l'absence de haies encerclant la totalité du site et de la couleur grisâtre des ouvrages maçonnés.

On préférera des essences feuillues autochtones paysagères mieux intégrées, en mélange si nécessaire, avec des espèces sempervirentes, et plus bénéfiques à la faune locale qu'une haie monospécifique d'essences exogènes.

La Vignague forme un élément paysagé typé qu'il conviendra de ne pas perturber ni dégrader le paysage rivulaire. C'est la raison pour laquelle il ne sera pas créé de nouveau point de rejet. En effet, le point de rejet de la future station d'épuration de fera par l'intermédiaire du fossé mère existant, les berges de la Vignague ne seront donc pas touchées.

Le PLU

La cohérence en termes de paysage est menacée par le processus d'étalement urbain et d'urbanisation diffuse qui s'accélère depuis quelques décennies. Des continuités fonctionnelles et paysagères pourraient être menacées, notamment par un développement linéaire de l'urbanisation. Construire un paysage porteur d'identité, c'est préserver les équilibres entre les espaces urbains et les espaces non bâtis, en tenant compte de la trame des espaces naturels identifiés (les coupures naturelles, les massifs boisés, etc.).

L'objectif du PLU futur de répondre aux différents besoins en logement, équipements et infrastructures pourrait constituer un risque en terme de dégradation de la qualité du paysage naturel. La mise en œuvre de modalités de protection des milieux est un premier vecteur de protection des paysages dans le cadre du PLU :

- ❑ La protection des espaces naturels dont la valeur environnementale et paysagère a déjà été identifiée (espaces naturels SDAU/SCOT, Natura 2000, ZNIEFF, ...). Le PLU s'est attaché à protéger l'ensemble des vallées et des bois (trames vertes et bleues), ainsi que les corridors écologiques qui se prolongent sur les communes limitrophes ;
- ❑ La protection de l'activité agricole. Cette protection est d'autant plus nécessaire que l'activité agricole, bien présentée aujourd'hui, est un enjeu de demain. Il s'agit donc de protéger les sièges d'exploitation, les terres agricoles ou potentiellement agricoles, de façon à favoriser leur maintien et leur extension future ;
- ❑ La définition des zones U et AU de la commune. Cette définition s'est inscrite dans la double dynamique de protection des espaces non bâtis (agricoles et naturels) et de gestion plus « économe » de l'espace. L'accueil des nouvelles constructions se réalisera donc au sein des espaces encore libres au cœur du bourg. En revanche, le PLU a été l'occasion de marquer un coup d'arrêt à la densification non maîtrisée notamment des anciens hameaux.

Le zonage N en interdisant toute constructibilité évite la banalisation et le mitage des paysages de la commune. La maîtrise de l'urbanisation, par le respect de coupures d'urbanisation et par la limitation stricte de l'urbanisation linéaire ou diffuse, contribue à maintenir des continuités naturelles et paysagères de qualité en préservant les zones naturelles, forestières et agricoles.

La prise en compte de la spécificité paysagère mixte (viticole, agricole et forestière) de la commune de Sauveterre de Guyenne a été l'un des objectifs prioritaires du PLU. A ce titre, de nombreuses mesures compensatoires ont été développées de façon à ce que l'urbanisation nécessaire à l'évolution de la commune ne se réalise pas au détriment de cette dimension identitaire :

- ❑ Préservation de hameaux existants et distants du bourg ;
- ❑ Préservation du caractère architectural des constructions du village et des hameaux (maisons de ville, châteaux viticoles, fermes isolées, ...) ;
- ❑ Préservation des cônes de visibilité depuis les axes de circulation, ainsi que des panoramas les plus remarquables identifiés dans le rapport de présentation ;
- ❑ Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation ;
- ❑ Arrêt du mitage et de l'habitat dispersé ;
- ❑ Densification de secteurs à faible impact paysager notamment depuis les voies principales et épaississement de l'urbanisation existante ;
- ❑ Redéfinition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux, et notamment le réseau d'assainissement projeté à court/moyen terme ;
- ❑ Identification en zones N des éléments de paysage tels que les reliefs, les cours d'eau, les vallées alluviales ou les boisements ;
- ❑ Identification des garennes les plus remarquables (grands feuillus et conifères – cèdres, chênes,...).

3- PAYSAGE URBAIN

Les conséquences de la densification de l'urbanisation sont globalement favorables à l'environnement dans la mesure où celle-ci permet diverses économies (déplacements, équipements...). Néanmoins, il convient d'être vigilant aux impacts négatifs d'opérations de densification (obstruction de vues ou de liaisons intéressantes avec l'environnement...).

La préservation de cœurs d'îlots permet d'éviter des phénomènes de densification préjudiciables à l'environnement. Ainsi, une série d'éléments végétaux qui viennent ponctuer le paysage urbain de la commune sont pris en compte dans le PLU futur.

Afin de conserver des espaces de respiration dans le tissu bâti du centre-ville, plusieurs éléments végétaux (parcs, jardins, etc.) sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Les articles 11 et 13 du règlement intègrent également le paysage urbain.

E- L'ÉNERGIE

La croissance démographique contribue à une augmentation rapide de la consommation d'énergie, aux niveaux local et national. La maîtrise de cette consommation énergétique est impérative pour l'avenir, compte tenu du risque d'épuisement des ressources non renouvelables, de l'accroissement des besoins mondiaux, de la dégradation de la qualité de l'air et de l'effet de serre générant un dérèglement du climat.

La maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables participent à la réduction des émissions de CO₂. L'une des actions les plus efficaces pour la gestion de l'énergie à l'échelle d'un quartier consiste à mutualiser la production de chauffage, d'eau chaude et d'électricité. En effet, à capacité égale, les réseaux de chaleur et la production d'électricité à l'échelle d'un quartier offrent un meilleur rendement et permettent une meilleure efficacité et gestion.

L'article 11 « aspect extérieur des constructions » des zones UA, UY et 1AU assouplit les conditions d'insertion des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en ce qui concerne les constructions.

De plus, les besoins en énergie générés par l'accueil d'extension des activités existantes et de population devront être compensés par des économies à réaliser dans les consommations, soit par des changements d'habitude des usagers, soit par des dispositifs techniques.

Enfin, l'implantation d'un parc solaire (et à condition qu'elle soit validée par la réglementation en vigueur) permettra la contribution de la commune au développement des énergies renouvelables et à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

Recommandations bioclimatiques

De la conception et de l'implantation du bâti et des espaces extérieurs (espaces verts, de loisirs...) est importante par le rôle que ceux-ci jouent dans les apports énergétiques dont peuvent bénéficier les habitations ainsi que le confort de vie des habitants et des usagers.

Ainsi, l'orientation et l'architecture des constructions devraient être pensées de façon à ce que les vents dominants entraînent le minimum de déperdition de chaleur au niveau des façades et génèrent le moins d'inconfort possible (zones de courant violent, turbulences) au niveau des espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses) ou collectifs (espaces verts, aires de jeux, abords des habitations...).

Les bâtiments devraient être conçus de manière à bénéficier au maximum des apports caloriques du soleil en hiver tout en se protégeant des rayons brûlants de l'été. L'ensoleillement dont bénéficie la commune doit être pris en considération dans l'orientation des bâtiments et l'architecture. Les ouvertures au Sud et à l'Est peuvent être privilégiées à celles donnant sur le Nord. Les fenêtres situées à l'Ouest doivent être dimensionnées de façon à limiter les phénomènes de surchauffe en été.

F- LES ACTIVITES

Commerces

Le souhait est de permettre le maintien et l'accueil de petits commerces, de services de proximité ou d'activités artisanales qui pourraient vitaliser la vie du village.

Agriculture

La pérennité de l'activité agricole et viticole est également un objectif majeur, puisqu'elle constitue le gros pôle d'activités. Elle est un élément de l'identité communale car elle contribue à l'entretien des paysages. Le but est donc de protéger autant que possible les espaces à vocation agricole pour garantir l'image rurale de la commune. Certaines zones urbanisables.

Activités diverses

La valorisation de certaines activités majeures de la commune telles que les zones d'activités, seront développées autant que possible. Dans une commune dominée par l'activité viticole, l'objectif est également de diversifier les activités présentes à Sauveterre de Guyenne. Ces nouvelles activités seront règlementées par le code de l'environnement avec dépôt d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'Eau pour la gestion des eaux pluviales et d'incidence Natura 2000. Le respect de l'environnement en termes d'impact sera garanti.

G- LA QUALITE DE L'AIR

La station d'épuration

Le déroulement précis du chantier de construction du bassin de rétention des eaux pluviales n'est pas connu à l'heure actuelle. Il ne devrait cependant pas générer d'impacts particuliers car les travaux devront se dérouler entièrement sur la parcelle du projet. Les travaux vont tout de même entraîner l'émission de gaz d'échappement et de poussières. Ce projet devra la démarche Haute Qualité Environnementale dans la mise en œuvre. La cible 3 « chantier à faibles nuisances » sera traitée à un niveau très performant ce qui assure une réduction optimale des émissions polluantes de chantier : nettoyage systématique en cas de salissures des voies, mise en place de bâches afin de protéger les habitations à proximité, utilisation d'engins munis de filtres à poussières, etc.

Les stations d'épuration peuvent être la source d'odeurs. Les émissions d'odeurs ont principalement pour cause des dysfonctionnements du système d'épuration. Une inspection et un entretien régulier de chaque organe seront nécessaires. Cependant, l'existence d'odeurs ne peut-être totalement exclue. De plus, la propagation des odeurs est directement liée au sens du vent, et notamment des vents dominants. La rose des vents présentée dans l'état initial permet de distinguer les principales zones sous influence. L'orientation principale des vents est l'axe Ouest/Est.

Le PLU

La qualité de l'air est relativement bonne comme le montre les données de l'AIRAQ. Les principales émissions polluantes sont issues du trafic routier et contribuent à l'émission de gaz à effet de serre. Or, la voiture est le mode de déplacement prédominant sur la commune de Sauveterre.

L'augmentation des trafics liée à la croissance démographique de la commune n'est pas de nature à générer du trafic ayant un impact négatif sur la qualité de l'air.

Face à un constat de développement urbain contemporain non maîtrisé auparavant qui s'est réalisé au détriment de la centralité et l'attractivité du centre-ville, le PLU projette, à travers les orientations du PADD de définir une organisation urbaine basée sur une gestion plus économe du territoire et un travail de recomposition des espaces mutables.

Par conséquent, le PADD affirme la volonté communale de maîtriser et d'organiser le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines constituées par l'urbanisation existante. De plus, afin de rompre avec la logique de bourg-rue le long des RD, le PADD préconise un confortement en épaisseur des pôles situés à l'intérieur d'un rayon de proximité autour du bourg.

Enfin, la pression immobilière qui s'est opérée sur la commune depuis quelques années nécessite de phaser dans le temps l'urbanisation des secteurs de développement et de renouvellement urbain.

Ce modèle de la ville de proximité repose sur une organisation des quartiers autour des centralités, des polarités et de ses équipements pour une maîtrise des déplacements autour des nœuds attractifs. Cette utilisation plus efficace du foncier permet de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture en réduisant les distances et favorise les trajets courts par un rapprochement des fonctions urbaines (ville mixte et compacte).

H- LE FONCTIONNEMENT DU TRAFIC ROUTIER ET LA SECURITE

La station d'épuration

Le déroulement précis du chantier de construction des stations d'épuration et du bassin de rétention des eaux pluviales ne sont pas connus à l'heure actuelle. Il ne devrait cependant pas générer d'impacts particuliers car les travaux se dérouleront entièrement sur la parcelle du projet. Les travaux vont tout de même entraîner l'augmentation des véhicules sur les voies. Ce projet devra intégrer la démarche Haute Qualité Environnementale dans la mise en œuvre. La cible 3 « chantier à faibles nuisances » sera traitée à un niveau très performant ce qui assure l'élaboration et le respect d'un plan de circulation aux abords du chantier mettant en sécurité les accès et les voiries.

L'évacuation des sous-produits, sera effectuée hebdomadairement et mis avec les ordures ménagères.

Le PLU

L'augmentation des trafics liée à la croissance démographique peut accentuer les points de conflit, générateurs d'insécurité routière. Différents emplacements réservés ont donc été créés afin de résoudre ces points de conflits.

Des trafics seront induits par le développement des activités économiques (zone d'activités de Lafon de Médouc) de manière occasionnelle (travaux) et de manière permanente (livraisons, visiteurs, etc.) mais ne seront pas de nature à entrer en conflit avec le fonctionnement urbain puisque cette zone est à l'extérieur du centre.

Les mesures prises pour renforcer les pôles de centralité de la ville sont de nature à améliorer le fonctionnement du trafic par la maîtrise des flux (cf. incidences sur l'air).

I- LE BRUIT

La station d'épuration

Le déroulement précis du chantier de construction des nouvelles stations d'épuration et du bassin de rétention des eaux pluviales ne sont pas connus à l'heure actuelle. Il ne devrait cependant pas générer d'impacts particuliers car les travaux se dérouleront entièrement sur la parcelle du projet. Les travaux vont tout de même entraîner l'émission de bruit. Le projet devra intégrer la démarche Haute Qualité Environnementale dans la mise en œuvre. La cible 3 « chantier à faibles nuisances » sera traitée à un niveau très performant ce qui assure une réduction optimale des bruits de chantier avec le respect des horaires de chantier, le bon entretien des matériels, la limitation des avertisseurs sonores, utilisation d'engins insonorisés, etc.

S'agissant d'un équipement, les impacts résiduels liés à la présence des futures stations d'épuration devront être minimisés par des mesures spécifiques. L'impact sonore de la future filière de traitement est minime voire nul du fait d'un fonctionnement de l'installation principalement gravitaire. Sur le site de la future station en bambous, le procédé des lits plantés ne nécessite pas l'utilisation de matériel électromécanique lourd (turbines, etc.). Seul le déplacement des véhicules pour l'entretien régulier des ouvrages et du poste de relevage sont à noter.

Le PLU

Concernant les règles propres aux secteurs des zones urbanisables situées dans la zone de bruit, on retrouve bien dans le règlement la nécessité de respecter les règles d'isolement acoustique aux abords de l'autoroute afin d'être conforme aux dispositions du Code de la Construction.

J- LA STABILITE DES SOLS

Les zones ouvertes à l'urbanisation se localisent en zones d'aléa faible à moyen où parfois des sinistres ont été recensés : centre bourg. Aucune nouvelle opération ne se situe dans une zone d'aléa fort.

Des mesures permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre seront éventuellement à prévoir : les maîtres d'ouvrage et/ou les constructeurs conviendront de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet d'aménagement en adaptant celui-ci au site.

K- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun d'impact du projet de PLU sur l'exposition aux risques technologiques n'a été relevé. En grande partie, ces impacts sont liés à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'activités pour lesquels il n'est pas possible de dire s'ils vont accueillir des établissements à risques.

Les projets d'extension doivent faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation d'exploiter (réglementation ICPE) qui comprend notamment une étude d'impact et une étude des dangers.

LE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLU

L'objectif de ce chapitre est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU. Ils doivent permettre de décrire l'évolution des enjeux environnementaux et la contribution du PLU, par des actions programmées, à la protection, la valorisation et la restauration de l'environnement.

Règlementairement, ces indicateurs doivent être à minima :

- ☐ A l'état zéro, soit en 2011 ;
- ☐ Au moment du bilan environnemental du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Les indicateurs proposés ci-après sont proposés au vu des principales problématiques et enjeux présents sur le territoire communal. Ils doivent être considérés comme de véritables outils permettant de suivre l'évolution de certains paramètres et non pas seulement comme une accumulation de données chiffrées.

Il apparaît judicieux de définir suffisamment tôt le mode opératoire pour remplir ces indicateurs et en particulier :

- ☐ La personne responsable ;
- ☐ Les organismes, services internes de la commune auprès de qui collecter les informations ;
- ☐ Les données précises à obtenir. Dans quel but ?
- ☐ Quand collecter ? Ce point peut se révéler important pour les données qui demanderaient un certain traitement ou difficile à obtenir.

Au vu des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, la liste d'indicateurs ci-dessous peut-être proposée.

Indicateurs	Unité	Mesure « zéro » ^T	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 1 : Lutte contre le réchauffement climatique					
Nb de PC intégrant des énergies renouvelables	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Nb de PC intégrant des installations solaire thermiques individuelles	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Nbre d'installation de systèmes sur les toitures	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Nbre de réhabilitation avec amélioration des performances énergétiques	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Nbre de PC avec isolation thermique extérieure	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Linéaire de pistes cyclables et de cheminements doux	Km	A compléter	Tous les 5 ans	Informations à centraliser	Commune

Indicateurs	Unité	Mesure « zéro » ^T	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 2 : Préservation de la biodiversité					
Artificialisation dans les zones Natura 2000	ha	A compléter	Tous les 5 ans	Informations à centraliser	Commune
Artificialisation au sein de la trame verte et bleue, y compris les corridors	ha	A compléter	Tous les 5 ans	Informations à centraliser	Commune
Artificialisation dans les zones naturelles	ha	A compléter	Tous les 5 ans	Informations à centraliser	Commune
% moyen de l'unité foncière aménagé en espace vert	%	0	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Localisation des espèces envahissantes terrestres (espaces publics)	ha	A compléter	Tous les 5 ans	Relevés à réaliser	Commune

Indicateurs	Unité	Mesure « zéro » ^T	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 3 : Gestion durable de la ressource en eau					
Volume d'eau potable consommé	m ³ /j	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Volume d'eaux usées traitées par la station d'épuration	m ³ /j	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Qualité des eaux de l'aquifère « Entre-Deux-Mers », état chimique	/	Bon	Annuelle	Informations à centraliser, objectif bon état 2021	Agence de l'Eau, BRGM
Linéaire de fossé pour la gestion des eaux pluviales	Km	A déterminer après étude schéma d'assainissement	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Linéaire de réseau d'eaux usées	Km	0	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Nbre de systèmes de récupération des eaux de pluie	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune

Indicateurs	Unité	Mesure T « zéro »	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Recours des dispositifs de gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, récupération pour usages extérieurs, etc.)	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Thème 4 : Rationalisation de la consommation des sols					
Consommation d'espaces dans les zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU et 2AU A, N du PLU	ha	A compléter	Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Thème 5 : Préservation des paysages et du patrimoine					
Artificialisation dans les zones agricoles du PLU	ha	/	Annuelle		Commune
Surface Agricole Utilisée sur la commune	ha	A compléter	Durée du PLU	Informations à centraliser	Commune
Suivi photographique de points de vue emblématique	/	A compléter	Tous les 5 ans	Etude à réaliser	A définir

Indicateurs	Unité	Mesure T « zéro »	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 6 : Gestion des risques naturels et technologiques					
Surface ouvertes à l'urbanisation en zone de risques connus (mouvement de terrain, etc.)	ha		Annuelle	Informations à centraliser	Commune
Thème 7 : Réduction des nuisances					
Surfaces constructibles aux abords des voies classées bruyantes	ha	A compléter		Informations à centraliser	Commune
Taux de valorisation énergétique	%	A compléter		Informations à centraliser	USERCTOM
Taux de déchets stockés	%	A compléter		Informations à centraliser	USERCTOM
Taux de performance de la collecte sélective (emballages+verre+papier) hors déchetterie	Kg/hab.	A compléter		Informations à centraliser	USERCTOM

LE RESUME NON TECHNIQUE

Présentation de la révision du PLU

Sauveterre de Guyenne, chef-lieu de canton et commune centre de la communauté de communes du Pays de Sauveterre-de-Guyenne, est une commune attractive, au centre d'un bassin de vie d'environ 15000 habitants. Elle dispose de nombreux équipements, commerces et services, et offre un cadre de vie de grande qualité. La commune a su tirer avantage de sa localisation géographique, à la fois centrale et relativement éloignée des bassins d'emploi et de vie de Bordeaux, Libourne et Langon, qui a permis de créer et de maintenir un dynamisme socio-économique tout en conservant son caractère de ville centre rurale. L'histoire de Sauveterre, « ville bastide » ou « ville neuve », ainsi que son organisation urbaine originale, ont renforcé cette dynamique, si bien qu'elle a connu un développement démographique et urbain continu au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Néanmoins, le changement progressif des mentalités, des habitudes de déplacement, reflet des changements socio-économiques contemporains, amène aujourd'hui à s'interroger sur les modalités d'un développement soutenable de la commune. Également incité par des évolutions législatives majeures, le projet d'aménagement et de développement durable de Sauveterre de Guyenne doit, de fait, engager la commune vers une nouvelle stratégie d'accompagnement du développement urbain, démographique et économique qui sera un contre-pied historique par rapport aux évolutions passées.

La commune ne peut plus assumer un étalement urbain tel qu'il a pu se produire ces dernières années. Cela irait à l'encontre d'une gestion économe en espaces (notamment naturels et agricoles) alors que des opportunités de développement existent à proximité des équipements publics, des services de proximité et des principaux axes de transport. Cela irait à l'encontre d'une gestion raisonnée des réseaux, alors même que des renforcements doivent être prioritairement réalisés sur des zones déjà habitées. L'enjeu phare pour le développement de la commune réside dans cet équilibre entre ville et campagne.

Les nombreux hameaux qui ponctuent les espaces à dominantes naturelles et agricoles n'ont donc plus vocation à se développer. Ils doivent être pérennisés dans leur vocation mixte agricole et résidentielle. Cela va dans le sens d'une préservation du cadre de vie des habitants et de la protection d'espaces qui ont, globalement, été les principaux touchés par l'urbanisation au détriment d'un renforcement légitime du centre-ville.

L'identité rurale et agricole de Sauveterre de Guyenne existe encore. Elle passe par le maintien des espaces naturels et agricoles existants, ainsi que par la pérennisation, voire le développement, de l'activité agricole. Le projet de développement communal s'appuie sur le souhait d'une part importante de la population de « vivre à la campagne » pour valoriser ses principales composantes :

- l'activité agricole ;
- le terroir agricole ;
- les espaces naturels ;
- les cours d'eaux, permettant les écoulements hydrauliques sur la commune.

Pour que Sauveterre puisse continuer à proposer un cadre de vie rural à ses habitants dans les années à venir, le projet de développement communal ne peut aller dans le sens d'une urbanisation continue des espaces au caractère rural le plus affirmé.

L'ambition des élus pour Sauveterre est de proposer un projet durable, respectueux de son environnement, soucieux de protéger son milieu naturel et capable de gérer de façon économe son patrimoine et ses ressources. Un projet ouvert, permettant l'accueil de nouveaux habitants et d'activités, dans un souci de mixité sociale et urbaine, tout en conservant les habitants du secteur et en leur offrant un logement adapté à leurs besoins. Un projet solidaire, soucieux d'offrir des équipements, des commerces et des services de qualité répondant aux besoins des habitants de Sauveterre et des communes avoisinantes.

Analyse de l'état initial

L'analyse générale des paysages de Sauveterre de Guyenne a permis d'identifier un certain nombre d'entités fortes qui structurent le territoire communal. Les différents ruisseaux, qui structurent et traversent le territoire, sont souvent accompagnés d'espaces naturels et de milieux écologiques particuliers (ripisylves). Dans le domaine Une partie du territoire communal est marquée par la

présence de boisements, zones naturelles importantes à préserver. Sur une grande partie de la commune, l'agriculture est très présente, et en particulier la viticulture. Les terroirs agricoles et les sièges d'exploitations qui y sont rattachés ont été identifiés de manière à assurer la pérennité de cette activité économique majeure de Sauveterre de Guyenne.

Le réseau hydrographique de Sauveterre de Guyenne se situe dans le bassin versant de la Vignague, affluent du Dropt. Il est constitué principalement par les cours d'eau de la Vignague, de La Fontasse, de Trinquine, du Carpin, du Breuil et du Gourmeron.

L'Entre-Deux Mer de Sauveterre, localisé au cœur de l'Entre-Deux-Mers, limité au Nord par la dorsale boisée, couvre environ vingt kilomètres par quinze. Situé à la naissance de plusieurs vallons, il n'est pas marqué par des reliefs importants, et constitue un plateau doucement ondulé, principalement dédié à la viticulture. Targon, sur l'itinéraire de la route RD11, et Sauveterre-de-Guyenne, au croisement des RD 670, RD671 et RD672, forment les deux communes principales, autour desquelles l'habitat reste assez peu dense, réparti de façon lâche sur le maillage des nombreuses petites voies.

La commune est caractérisée par la diversité et la qualité des milieux naturels au sein du massif forestier; le caractère exceptionnel des zones humides associées aux cours d'eau, une faune et flore diversifiées et spécifiques (milieux rares – espèces rares et adaptées).

D'après les informations recueillies auprès de la DREAL Aquitaine, la commune de Sauveterre de Guyenne n'est pas concernée par des arrêtés préfectoraux de protection de biotope, de parc national, de parc naturel régional, de réserve naturelle nationale, de réserve naturelle régionale et de sites classés.

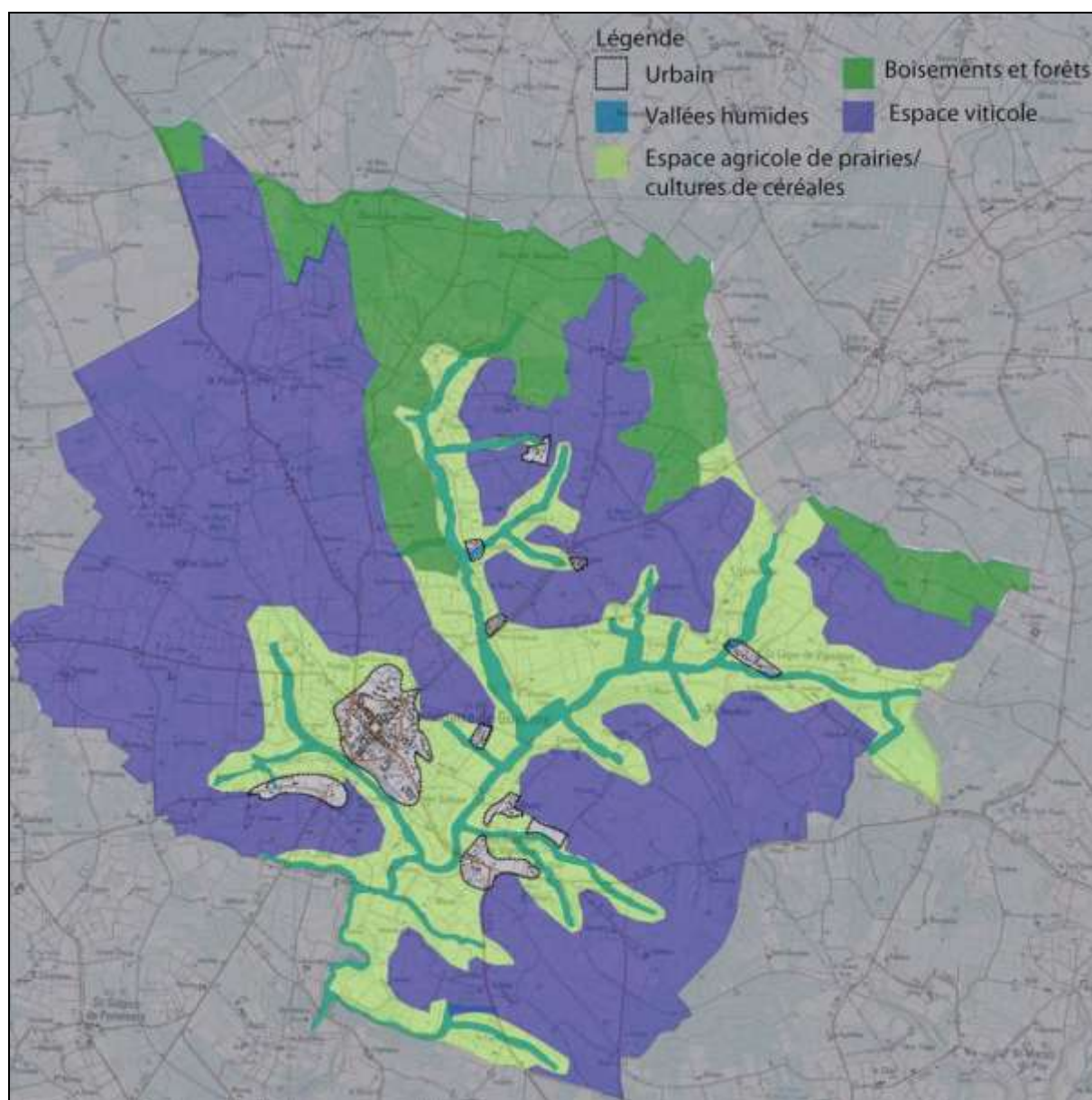
Par contre, il existe :

- ❑ Un site Natura 2000 FR7200692, directive Habitat « Réseau hydrographique du Dropt » d'une superficie de 2182 ha ;
- ❑ Un site inscrit en 1952 « Place à Arcade ».

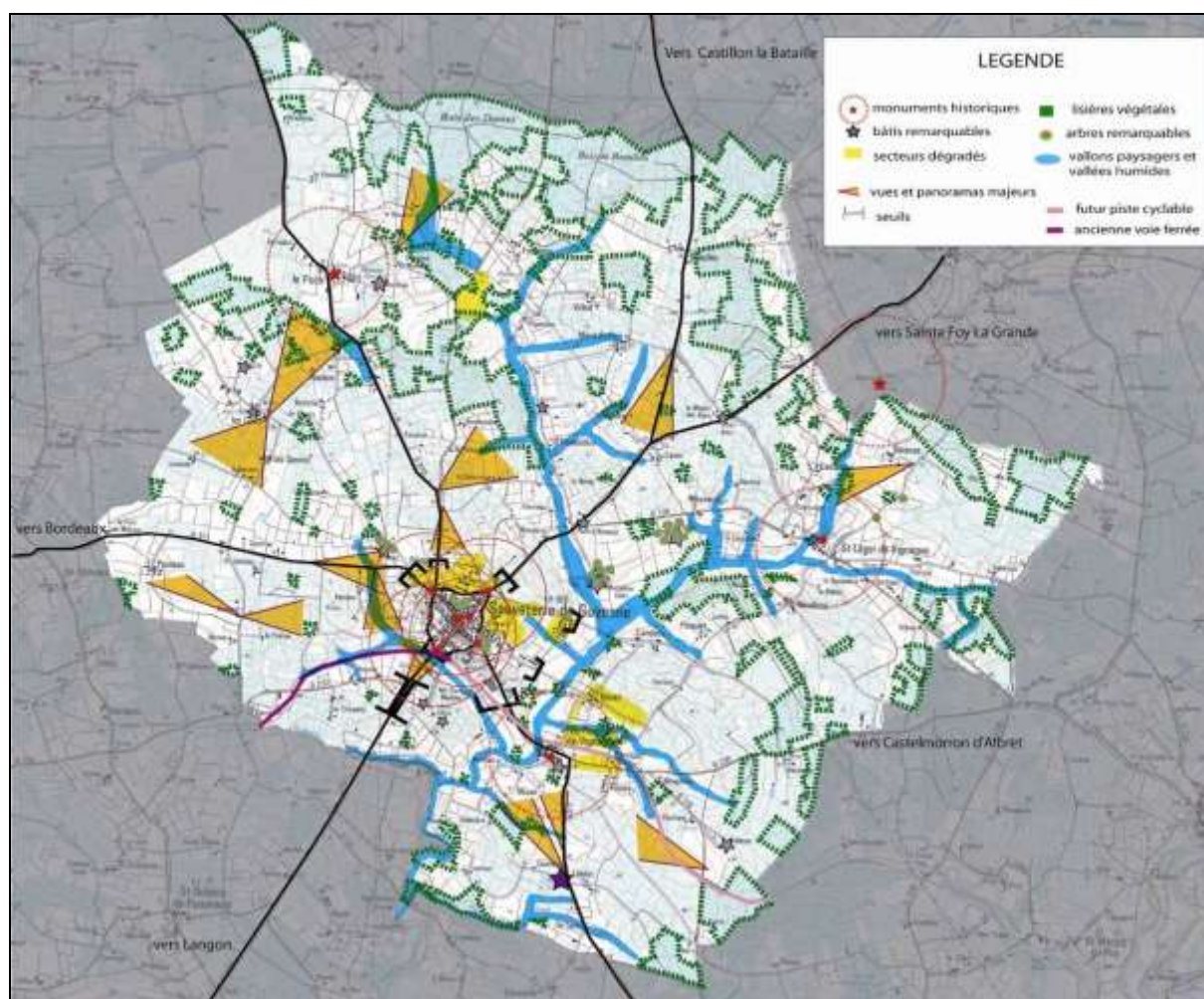
Les cours d'eau et leurs forêts galeries au Nord et à l'Est ont une fonction importante de corridors écologiques, ou axes de déplacements privilégiés entre les habitats de plus grande taille, en particulier pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques. La Vignague et les cours d'eau associés sont des zones très importantes de dispersion et d'échanges des populations de mammifères aquatiques et semi-aquatiques (notamment le Vison d'Europe) entre plusieurs bassins versants.

La commune de Sauveterre de Guyenne comporte un patrimoine bâti diversifié : des absides d'église, des portes, une place à arcades, etc. Quelques châteaux et propriétés remarquables par leur situation et leur architecture ponctuent le territoire communal. La qualité de ces demeures réside à la fois dans leur architecture propre mais aussi dans leurs implantations particulières et leurs parcs arborés. Les secteurs urbains peuvent se décomposer en plusieurs sous-ensembles : la Bastide et ses faubourgs à l'intérieur des boulevards, les extensions des quartiers récents à l'extérieur des remparts, les grands équipements (collège, stade, commerces, etc.), les zones d'activités (coopérative viticole notamment). Deux risques sont identifiés sur la commune de Sauveterre de Guyenne : les risques « Affaissement minier » et « Séisme ». Située à l'intérieur des terres et loin des principaux cours d'eau, la commune de Sauveterre n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.). Elle a cependant connu deux arrêtés de catastrophes naturelles avec pour cause « inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues » en 1999 et en 2009, correspondant à des tempêtes, montrant que le risque n'est pas complètement à écarter.

Enfin, Sauveterre représente un pôle économique important entre la vallée de la Dordogne et le Libournais au Nord et la vallée de la Garonne et le langonnais et le Réolais au Sud. Premièrement, le territoire communal présente des caractéristiques de bastide rurale, éloignée de la métropole bordelaise et de son aire d'influence métropolitaine, mais également à l'écart des grands axes de communication. Deuxièmement, la bastide constitue un véritable « pôle relais » pour les territoires ruraux situés à proximité. Troisièmement, le territoire bénéficie d'une viticulture à la fois l'acteur majeur de l'aménagement de l'espace et un pilier du développement économique local. Enfin, le territoire communal présente un développement économique endogène qui constitue un véritable particularisme local, structurant pour le bassin de vie et aux effets de levier pour l'ensemble du territoire intercommunal.



Repérage des grands ensembles paysagers sur la commune de Sauveterre de Guyenne



Repérage du patrimoine paysager (lisières et boisements)

Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement – recommandations et mesures pour éviter, réduire ou compenser les dommages sur l'environnement.

L'analyse de l'espace rural montre le lien entre l'occupation des sols, la gestion des terroirs agricoles et la diversité des paysages de la commune, et permet de dégager de grands ensembles :

- ❑ Des espaces contraints par les différentes réglementations (AOC, zone NATURA 2000) réseau hydrographique classé, à l'Est, au Nord et au Sud de la commune ;
- ❑ Des paysages et panoramas remarquables sur le vignoble et sur un territoire équilibré entre vignes, boisements et terres agricoles labourées ou pâturées ;
- ❑ De larges terroirs viticoles faisant partie de l'identité de la commune, à préserver ;
- ❑ Des secteurs en cours de développement ayant un impact paysager fort (la zone industrielle, les zones d'activités autour de la bastide, viticole au Sud-est et commercial au Nord, les secteurs d'urbanisation futures autour de la bastide, le secteur péri urbain de Saint Romain de Vignague).

Cette analyse paysagère, et les enjeux en découlant, sont à mettre en parallèle avec la prise en compte des intérêts de l'agriculture, véritable garant du maintien de ces paysages, dans tous les secteurs de la commune. Le repérage des sièges d'exploitation permet dans un premier temps d'identifier les hameaux ou constructions isolées pouvant entrer en conflit d'usage avec un usage du bâti strictement résidentiel.

Il s'agit dans un second temps de définir quelles sont les entités agricoles viables et à préserver (par leur surface, leur situation, la qualité agronomique des sols....). Cette identification est opérée pour tous les types de cultures, et notamment les exploitations dédiées à l'élevage, qui présentent en plus la contrainte de « geler » un périmètre autour des stabulations les plus importantes.

Concernant les autres grands enjeux environnementaux et paysagers du territoire, se pose la question de constitutions de corridors écologiques. Ces couloirs fonctionnent avec le réseau hydrographique, la Vignague et la Fontasse, et leurs affluents répartis sur le territoire.

Concernant ces continuités naturelles, se pose notamment l'élargissement de la zone naturelle de la Vignague au droit du centre-ville. Dans cet environnement global, les entités urbaines sont nombreuses et éparpillées sur l'ensemble du territoire.

Les sensibilités environnementales issues de l'état initial de la commune de Sauveterre de Guyenne sont liées au végétal, aux cours d'eau, aux espaces de respiration et aux continuités qu'il procure :

- ❑ La protection du réseau hydraulique et de ses abords :
 - Identification en zones naturelles, en protégeant particulièrement les espaces faisant l'objet de mesures de protection et d'inventaire écologique (Natura 2000) ;
 - Protection des boisements, des ripisylves et des haies (espaces boisés classés et éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme).
- ❑ La protection des corridors écologiques et leur maintien ;
- ❑ La protection et le renforcement de la trame verte dans le bourg :
 - Continuités écologiques avec les espaces proches ;
 - Insertion paysagère des nouvelles opérations.
- ❑ L'arrêt des extensions urbaines linéaires.

Les enjeux concernant les nuisances et les risques liés à l'activité humaine sont les suivants :

- ❑ La réduction des pollutions atmosphériques :
 - Modérer la consommation des énergies conventionnelles (électricité, gaz) et les émissions de gaz à effet de serre ;
 - Favoriser les déplacements doux au quotidien.
- ❑ La prise en compte des nuisances et risques liés à certaines activités :
 - Réserver les espaces nécessaires à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat ;
 - Limiter les conflits d'usages dans le bourg.

Les enjeux concernant les ressources naturelles et leur gestion se déclinent de la façon suivante :

- ❑ Une qualité de l'air qualifiée de « très bonne » ;
- ❑ Des activités susceptibles de générer des nuisances et des risques regroupées dans des zones d'activités (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement par exemple) ;
- ❑ La lutte contre les pollutions de la ressource en eau :
 - Protection des ripisylves des vallées et des haies au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et le maintien de bandes enherbées le long des cours d'eau, qui participent, par l'action conjointe du ralentissement des écoulements et de la dégradation des polluants par la matière organique, à l'épuration du milieu naturel. En effet, la disparition des prairies et la suppression des haies réduisent, de façon significative, la fonction épuratoire : les eaux de ruissellement des terres agricoles des plateaux, régulièrement amendées en fertilisants (organiques ou minéraux) et produits phytosanitaires, s'écoulent alors dans les cours d'eau, sans subir une filtration suffisante ;
 - La gestion, le plus en amont possible, des eaux de pluies des nouveaux quartiers ;
- ❑ La réduction de la consommation énergétique et le recours aux énergies renouvelables :
 - Assurer la mise en place de dispositifs utilisant les énergies renouvelables respectant l'architecture ;
 - Concevoir des nouveaux quartiers où les nouvelles implantations pourront bénéficier au mieux :
 - des apports des ressources naturelles, et notamment du meilleur apport solaire (orientation des façades principales au Sud) ;

- d'une protection contre les agressions climatiques, en particulier contre les vents dominants.

Concernant les réseaux :

- ❑ La réhabilitation d'une station d'épuration communale permettra d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la population ;
- ❑ La protection des secteurs défavorables à l'assainissement individuel et non destinés à être desservis par l'assainissement collectif.

Compte tenu de la richesse paysagère de Sauveterre de Guyenne, mais aussi du développement urbain récent que le diagnostic a pu mettre en lumière, un certain nombre d'enjeux ressortent, qui s'appuient sur différentes problématiques.

Les points suivants ont servi de base à une réflexion plus poussée sur l'avenir de la commune :

- ❑ La préservation des paysages à travers la gestion des espaces naturels (boisements et abords des ruisseaux) et agricoles (viticulture) doivent guider l'intégration de l'urbanisation dans la structure paysagère locale ;
- ❑ La préservation de véritables qualités architecturales de bâtiments anciens sont à prendre en compte dans les travaux de réhabilitation à venir ou dans les constructions futures ;
- ❑ La nécessité de favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions, notamment par l'amélioration de leur aspect extérieur doit être envisagée afin de ne pas reproduire l'hétérogénéité de l'habitat pavillonnaire qui s'est développé ces dernières années ;
- ❑ L'arrêt de l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des axes de communication pour privilégier aujourd'hui un développement du tissu urbain dans l'épaisseur et ce, dans un souci de rationalisation et d'économie de l'espace ;
- ❑ Le renforcement du bourg sur le plan du développement urbain (densification, accueil de nouvelles habitations, commerces, activités,...) afin d'en faire un véritable pôle de vie à l'échelle communale ;
- ❑ La nécessité, compte tenu de la récente hausse des constructions de logements sur Sauveterre de Guyenne, preuve de son attractivité, de diversifier l'offre de logement et poursuivre des politiques en faveur de la réappropriation du patrimoine bâti ;
- ❑ La sélection judicieusement les hameaux pouvant raisonnablement être confortés compte tenu de la grandeur du territoire communal à considérer, mais aussi de l'état des différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, assainissement,...) ;
- ❑ Les enjeux de réhabilitation et de gestion de l'espace agricole, ainsi que les questions de mitage au niveau des extensions des bourgs, qui s'inscrivent dans les reliefs adoucis de l'Entre-deux-Mers et une large ampleur du paysage. Les vues sont très ouvertes et le paysage est très lisible grâce à une occupation du sol équilibrée.

La mise en œuvre de la révision du PLU de Sauveterre n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement du fait des mesures prises afin de préserver au maximum l'environnement. Ainsi, la commune, dans le cadre de la révision de son PLU, a choisi :

- ❑ De protéger ses espaces naturels par une réglementation stricte des espaces naturels fragiles :
 - Maintien d'une vaste zone naturelle inconstructible afin de protéger de manière très stricte les espaces dont le classement en zone Natura 2000 a été proposé par l'Etat ;
 - Création d'Espaces Boisés Classés ;
 - Prise en compte des coupures vertes entre les zones de frictions agricoles et urbaines ;
 - Création d'une zone N inconstructible pour l'ensemble de la forêt ;
- ❑ De préserver la qualité de ses eaux :
 - Limitation de l'urbanisation dans les secteurs non prévus en assainissement collectif ;
 - Protection du réseau de cours d'eau et de fossés permettant la gestion des eaux pluviales ;
 - Limitation de l'imperméabilisation des sols (limitation de l'emprise au sol, emplacements réservés, espaces publics non minéralisés) ;
 - Abords des cours d'eau protégés par un classement en zone naturelle inconstructible ;
 - Protection des espaces bordant ces cours d'eau en zone Np ;
 - Aménagement d'une station d'épuration à Roussillon ;
 - Aménagement d'un bassin d'orage à la station d'épuration existante pour gérer l'apport supplémentaire d'eau en cas d'orage ;
 - Aménagement d'une zone de récupération des eaux pluviales à Saint Romain ;
- ❑ D'assurer la protection des paysages :
 - Urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités longeant la RD670 en entrée nord de la ville ;
 - Zonages N et A empêchant le mitage des paysages ;
 - Classement en zone naturelle et en espaces boisés classés permettant de préserver les paysages forestiers ;
 - Classement en zone agricole des espaces en AOC et des secteurs viticoles au sens large ;
 - Conservation des espaces de respiration du centre (série d'éléments végétaux venant ponctuer le paysage urbain de la commune) ;
 - Création d'un emplacement réservé pour une installation liée à la collecte des déchets à Saint Léger ;
 - Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'espaces publics proche du cimetière ;
- ❑ D'améliorer le fonctionnement du trafic :
 - Création d'emplacements réservés pour le désenclavement à la Jusseline, à Saint Léger de Vignague ;
 - Création d'emplacements réservés pour des aires de stationnement dans la Bastide (3 zones), à la Porte de Saint Romain ;
 - Recalibrage des RD 670, 671 et 230 et reconquête des accotements ;
 - Elargissement de la route de Bouey (VC 7) ;
 - Création et aménagement d'une rue depuis la rue de la Tour jusqu'à la rue du Petit Bordeaux ;
 - Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la zone d'accès à Castagnet ;
 - Incitation à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs par la création d'emplacements réservés pour le développement des liaisons douces entre la Bastide et la zone de Bonard (2 emprises) et le prolongement de la piste cyclable Roger Lapébie ;
- ❑ De limiter l'exposition de la population :
 - Au risque « affaissement minier » par le classement en zone N inconstructible au PLU de la carrière au lieu-dit Mizan ;

- Au risque incendie par la création de 4 réserve d'eau (Pringis, Bonard, Foncrose et Barail) et l'aménagement d'un accès et d'une plateforme à un point d'eau à Roussillon.

D'une manière générale, la volonté communale de maîtriser et d'organiser le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines constituées par l'urbanisation existante permet une gestion plus économe du territoire. Ce modèle de proximité ainsi défini reposant sur une organisation des quartiers autour des centralités, des polarités et de ses équipements permet une maîtrise des déplacements autour des nœuds attractifs. Cette utilisation plus efficace du foncier permet de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture en réduisant les distances et favorise les trajets courts par un rapprochement des fonctions urbaines.

Cette urbanisation maîtrisée, connectée aux transports collectifs et favorisant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile contribuera notamment à limiter les émissions de gaz à effet de serre et ainsi améliorer la qualité de l'air, limiter le mitage des paysages, protéger les espaces naturels sensibles de la commune.

Il conviendra, de plus, de systématiser les prescriptions environnementales à l'échelle des zones d'aménagement notamment en termes de qualité environnementale des bâtiments (prise en compte du climat, et plus particulièrement du vent et de l'ensoleillement, lors de la conception et de l'implantation du bâti et des espaces extérieurs, incitation à l'usage des énergies renouvelables, etc.)

Enfin, il conviendra d'être attentif aux études d'impact réalisées dans le cadre de la réalisation d'aménagements afin de mettre en place des mesures compensatoires adaptées aux projets.

Justification du projet de révision du PLU

Le projet s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le diagnostic réalisé a permis de confronter les réalités du contexte communal (spécificités physiques du territoire, données techniques,...) avec la perception que les élus et les habitants ont de leur cadre de vie au quotidien, notamment grâce à un volet de concertation qui a été très développé durant la phase de diagnostic. Ce regard croisé a permis de clarifier un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU doit répondre, sur la base d'objectifs qui avaient été préalablement définis par la municipalité afin d'élaborer un véritable projet de territoire.

Ce projet de territoire, porté par les élus, et traduit dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du dossier de PLU) a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, l'équipe d'études et les autres partenaires du comité de pilotage.

Il ne s'agit pas ici de faire une énumération exhaustive du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune mais plutôt de rappeler les principes fondamentaux qui ont orienté les choix communaux, au regard des objectifs préalablement établis :

- ❑ Mieux centraliser l'urbanisation autour des pôles existants
 - Un centre de Bastide à requalifier : la stratégie communale est d'agir prioritairement sur les espaces publics, en attendant que la coordination d'une action intercommunale se mette en place par le biais d'un Programme Local de l'Habitat. De même, la commune souhaite garantir la sauvegarde de la vitalité du petit commerce local dans la bastide, ce qui n'est pas contradictoire avec l'émergence de zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles à Pringis et la Fon de Médouc.
 - Le village de Saint Romain de Vignague à structurer : dans un contexte de réflexion sur les meilleures modalités d'urbanisation et de structuration des quartiers en devenir à mettre en œuvre le plus près de la bastide et des équipements, la priorité est donnée à court terme au renforcement urbain de Saint Romain de Vignague. Il s'agit simplement d'« achever l'urbanisation de ce village » et de lui donner une consistance plus urbaine.
- ❑ Organiser les quartiers en devenir
 - Le quartier de Bonard – Les granges : Bonard-Les Granges doit simplement poursuivre son développement dans la logique des vocations déjà présentes sur site. Il s'agit donc de renforcer les vocations d'habitat et d'équipement dans une logique d'ouverture plus grande aux autres quartiers de la commune que ce qui a pu être réalisé jusqu'à aujourd'hui.

- La mutation du site du centre commercial : le site « Super U » se situe en entrée nord de la ville. La reconversion du bâtiment une fois le centre commercial déplacé, ne valorise pas l'entrée de ville de Sauveterre. A terme, il serait intéressant que cette construction ou le secteur accueillent de nouveaux services à la population, à vocation sociale, d'équipement et de services, compte tenu de sa proximité avec le centre-ville. Le commerce et l'artisanat y conserveront leur place, mais le renouvellement urbain de ce secteur ne devra pas, d'une manière ou d'une autre, pouvoir concurrencer la vocation d'accueil de commerces et services de proximité du centre-ville.
- Le quartier de Castagnet : ce quartier était déjà identifié en tant que réserve foncière dans le POS. La commune réaffirme le caractère stratégique de ce quartier en devenir et va plus loin dans le lancement des études pré-opérationnelles.
- ❑ Accompagner le développement urbain
 - L'ambition de Sauveterre en termes de développement économique est importante. Plusieurs grands axes se dégagent : l'émergence d'un pôle d'activités économiques de portée intercommunale à la Font de Médouc, le renforcement du commerce de proximité au centre-ville, la gestion et le renforcement de la zone d'activité commerciale existante à l'entrée nord de la bastide sur la RD670, l'extension à prévoir pour le site de la cave coopérative viticole et de la Guyennoise ;
 - Le développement économique accompagne la croissance de la population souhaitée mais aussi de la conservation et le renforcement des équipements existants (poste, école, collège...).
- ❑ Améliorer le cadre de vie des habitants
 - Donner plus de place aux piétons et cyclistes : cette politique doit être favorisée à la fois dans la requalification des espaces publics existants et prise en compte dans l'aménagement des futurs quartiers d'habitation.
 - Aménager de nouveaux espaces de respiration : l'objectif est d'ouvrir de nouveaux espaces verts à proximité de l'urbanisation : espaces boisés, jardins publics, etc. De même, il doit y avoir valorisation de certains espaces tels que les bords de la Vignague et de son réseau hydrographique
 - Formaliser des continuités vertes : Sauveterre de Guyenne dispose de grands ensembles présentant un intérêt environnemental. Ils constituent des corridors à préserver hors d'atteinte de toute urbanisation
 - Préserver le patrimoine commun : la volonté municipale est de préserver, en plus du patrimoine classé monuments historiques, les éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager commun aux sauveterrois.
 - Consacrer des espaces spécifiques à l'agriculture : l'objectif est de mieux tenir compte des spécificités culturelles locales et des différents secteurs agricoles, afin de coller le mieux possible aux réalités de l'activité de l'agriculture sur le terrain.

Suivi

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation. Des indicateurs de suivi sont donc définis afin de prendre dès à présent les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan.

LES METHODES ET TECHNIQUES UTILISEES POR L'EVALUATION DES IMPACTS

Le rapport d'évaluation environnementale a été réalisé conformément à la réglementation : article R.122-20 du Code de l'Environnement concernant l'évaluation environnementale. La méthodologie utilisée pour l'évaluation est basée sur le « guide méthodologique pour l'évaluation environnementale du PLU » (CERTU, 2012).

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- ❑ Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont été bien pris en compte lors de l'élaboration du PLU ;
- ❑ Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement ;
- ❑ Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux ;
- ❑ Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Le rapport environnemental peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. Pour les programmes mentionnés au d du 1° de l'article R. 414-19 auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section, le contenu du rapport environnemental est décrit au IV de l'article R. 414-21.

Présentation de la révision du POS actuel

Présentation de la révision et des objectifs du PLU

Un tableau récapitulatif présentant les différences entre les zonages du POS et du futur PLU a été réalisé en indiquant l'évolution observée et les objectifs du règlement correspondants.

De plus, les objectifs du futur PLU sont décrits à partir des orientations du PADD.

Articulation du PLU avec les autres documents

Elle doit permettre d'apprécier les relations et la cohérence du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes également soumis à une procédure d'évaluation environnementale, dans les formes prévues par les décrets n°2005-608 et 613 du 27 mai 2005.

Dans cette partie, il est rappelé brièvement les orientations des plans concernés et la manière dont le PLU les prend en compte.

Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution

L'objectif de l'analyse de l'état initial est de :

- ❑ Décrire la géographie des milieux ;
- ❑ Identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : Eaux, sols et espaces, biodiversité et milieux naturels, paysage et patrimoine, énergie, déchets, air, bruit, risques naturels et technologiques, milieu humain, cadre de vie ;
- ❑ Hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale ;
- ❑ Définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Collecte des données nécessaires et suffisantes à l'évaluation environnementale

La première étape de l'analyse de l'état initial du site et de son environnement correspond à la collecte des données documentaires et bibliographiques la plus exhaustive possible sur la commune de Sauveterre de Guyenne.

Les données documentaires utilisées sont les suivantes :

- ❑ Porter à connaissance
 - Porter à la connaissance, Commune de Sauveterre de Guyenne, Plan d'Occupation des Sols ;
- ❑ Urbanisme
 - Rapport de présentation de la révision du POS, Agence Métropolis, mai 2012 ;
 - POS, Commune de Sauveterre de Guyenne ;

- ↗ Recensement de la population, INSEE, 2008 ;
- Trafic et sécurité routière
 - ↗ Données d'accidentologie et comptage routier, Conseil Général Gironde ;
- Milieux et paysages naturels
 - ↗ DOCOB « Grottes du Trou Noir », Diagnostic du site, octobre 2008 ;
 - ↗ Diagnostic préalable DOCOB FR7200692 « Réseau hydrographique du Dropt », 2010 + atlas cartographique + méthodologie ;
 - ↗ Site Internet DREAL
- Eaux
 - ↗ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Agence de l'Eau Adour Garonne, 1996, SDAGE révisé, 2009 et programme de mesures ;
 - ↗ Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales, Commune de Sauveterre de Guyenne, 2001 ;
 - ↗ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, « Nappes profondes », 2003 et document de révision
- Déchets
 - ↗ Plan de gestion des Déchets Ménagers et assimilés de la Gironde, Conseil Général de la Gironde, octobre 2007 ;
 - ↗ Plan de Réduction et d'Élimination des Déchets Dangereux en Aquitaine, Région Aquitaine, décembre 2007 ;
- Sites internet consultés
 - ↗ DRIRE : <http://www.aquitaine.drire.gouv.fr/>
 - ↗ BRGM : <http://infoterre.brgm.fr/>
 - ↗ Géoportail : <http://www.geoportail.fr/>
 - ↗ Agence de l'eau Adour Garonne : <http://www.eau-adour-garonne.fr/>
 - ↗ DDASS : <http://aquitaine.sante.gouv.fr/> (site de la DDASS)
 - ↗ BASOL : <http://basol.ecologie.gouv.fr/>
 - ↗ DREAL Aquitaine : <http://www.aquitaine.ecologie.gouv.fr/> et <http://carto.ecologie.gouv.fr>
 - ↗ Portail de la prévention des risques majeurs : <http://www.prim.net/>
 - ↗ Etc.

Une synthèse de l'état initial pour chaque thématique étudié en indiquant leur sensibilité.

Caractérisation de l'état de chaque thème environnemental

L'état initial est analysé selon une approche systémique et dynamique, en prenant en compte l'évolution dans le temps des différents paramètres de l'environnement et des milieux concernés, sans réalisation du projet. Cette évolution peut résulter de tendances naturelles ou de pressions humaines. L'analyse de l'évolution probable de l'environnement est décrite à partir d'un scénario de référence qui décrit l'état actuel de l'environnement dans toute la zone concernée et son évolution « au fil de l'eau », c'est-à-dire en l'absence du projet de PLU.

Les données ont permis la caractérisation de l'état de l'environnement et l'évaluation de la sensibilité et les potentialités des territoires et milieux concernés, pour définir les conditions environnementales de la réalisation du projet.

Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU révisé sur l'environnement – recommandations et mesures pour éviter réduire ou compenser les dommages sur l'environnement

Dans cette partie, il s'agit de préciser les pressions additionnelles sur le milieu liées à la mise en œuvre du PLU. Une attention particulière est portée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial. Les incidences positives pour la protection et une meilleure gestion de certaines parties du territoire sont soulignées.

Une réflexion sur la possibilité d'éviter, minimiser et/ou compenser les impacts prévisibles relevant de la planification est également réalisée.

Il convient dans un premier temps d'éviter les incidences négatives. Si cela n'est pas possible, le document d'urbanisme devra les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires. Leur mise en œuvre relève directement des domaines que réglementent le PLU.

Ces mesures sont parfois présentées sous forme de recommandations, en particulier dans le cas où leur mise en œuvre est du ressort de porteurs de projets prévus par le PLU.

Justification du projet de révision du PLU

Cette partie a été réalisée à partir du document de présentation de la révision du POS en fonction des orientations du PADD.

Elle a pour objet d'expliquer la prise en compte des textes réglementaires de protection de l'environnement dans le cadre du projet de PLU, en fonction de la spécificité du territoire communal.

Les choix dans les grandes orientations du PLU sont décrits ainsi que les prescriptions retenues pour répondre à des enjeux spécifiques (déplacements, gestion de l'eau ...).

Suivi environnemental du futur PLU

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

Il est donc mentionner des indicateurs de suivi, assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi). Il conviendra de préciser, pour chacun des indicateurs prévus, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU.

Le suivi porte sur l'analyse des résultats de l'application du PLU et non sur les surfaces déjà protégées par ailleurs, en vertu de réglementations nationales, applicables indépendamment de sa mise en œuvre.

Un tableau de bord de suivi environnemental a été proposé et doit être affiné lors de groupes de travail. Il décrit pour chaque orientation du futur PLU quelques indicateurs qu'il serait intéressant de suivre. Une fois que le choix sera finalisé et validé, il sera précisé la localisation des données, la valeur actuelle et sa source, ainsi que la périodicité de mise à jour de l'indicateur et la personne chargée de cette tâche.

Résumé non technique

Ce résumé a pour objectif de rendre les thèmes et les résultats essentiels accessibles et facilement compréhensibles pour le grand public et les décideurs.