

Commune de TABANAC

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROCEDURE ANTERIEURE		ÉLABORATION DU P.L.U EN COURS	
P.O.S. approuvé le 21/06/1988 P.O.S. révisé le 11/06/2002	Prescrite le 11/06/2002	Arrêté le 19/02/2004	Approuvé le
Laurent Mutelet, Urbaniste 15, rue Paul Louis Lande 33 000 Bordeaux Tél : 05 56 91 16 52 – Fax : 05 56 31 25 57 e-mail : lmutelet @ yahoo.fr			1.1

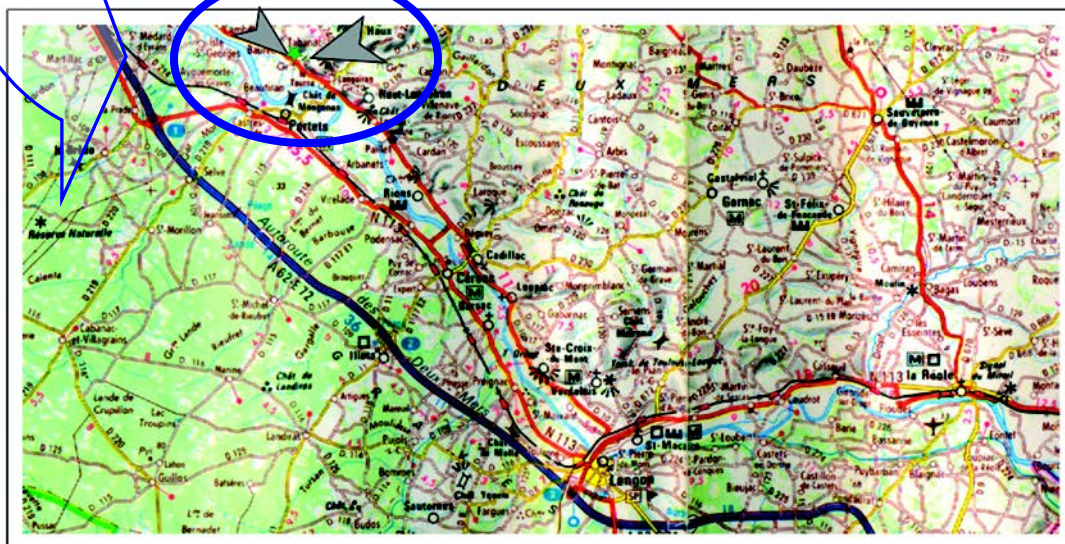
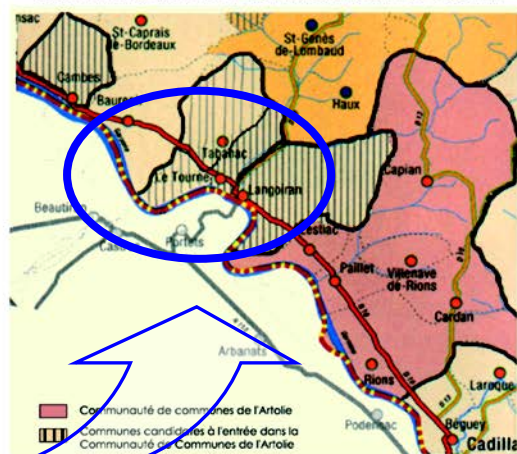
SOMMAIRE

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	p. 3
I. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	p. 4
I.1 ELEMENTS DE GEOGRAPHIE	p. 4
I.2 ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE	p. 5
I.3 AMBIANCES ET ENTITES PAYSAGERES	p. 6
I.4 ATOUTS ET CONTRAINTES DE TERRITOIRE	p. 10
II. POPULATION ET HABITAT	p. 19
II.1 DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	p. 19
II.2 HABITAT	p. 21
III. ECONOMIE	p. 23
III.1 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	p. 23
III.2 PANORAMA ECONOMIQUE	p. 24
IV. EQUIPEMENTS	p. 26
V. FONCTIONNEMENT URBAIN, URBANISATION ET RÉSEAUX	p. 28
V.1 FONCTIONNEMENT URBAIN	p. 28
V.2 URBANISATION	p. 29
V.3 RESEAUX	p. 32
VI. ANALYSE DU P.O.S. DE 1988, IDENTIFICATION DES ENJEUX ET OBJECTIFS ACTUELS	p. 34
VI.1 PRESENTATION DU P.O.S. DE 1988	p. 34
VI.2 ENJEUX	p. 34
VI.3 OBJECTIFS COMMUNAUX	p. 37
VII. P.L.U. : DÉFINITION DES ZONES ET RÉCAPITULATIF DU ZONAGE	p. 39
VII.1 DEFINITION DES ZONES DU P.L.U.	p. 39
VII.2 TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU P.L.U.	p. 40
VII.3 INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 41

CARTE DE LOCALISATION



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ARTOLIE



I. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sources : Mairie de Tabanac

D.I.R.E.N. Aquitaine / Espaces Naturels Sensibles

D.R.A.C. Aquitaine / Service Régional de l'Archéologie

Conseil Général de la Gironde / Service des Carrières souterraines abandonnées

I.N.A.O. / Appellation d'Origine Contrôlée

Concessionnaires : E.D.F. / G.D.F./ Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable et d'assainissement de la région de Langoiran

I.1 ÉLÉMENTS DE GEOGRAPHIE

La commune de Tabanac se situe à moins de 30 km au sud de Bordeaux. Elle est reliée à l'agglomération bordelaise par la RD10, axe à grande circulation qui relie Langon et Cadillac à Bordeaux mais aussi axe touristique plus connu sous l'appellation « route François Mauriac ».

Par cet axe de desserte, la commune bénéficie de la proximité immédiate de la métropole bordelaise, en particulier en tant que principal bassin d'emplois.

Attractive, elle bénéficie d'une situation de proximité privilégiée par rapport à la grande agglomération bordelaise. Tabanac revêt un caractère résidentiel.

La commune de Tabanac jouxte les communes du Tourne et Haux à l'Est, Baurech à l'Ouest, Saint-Genes-de-Lombaud au Nord, au Sud. Elle est limitée au Sud par la Garonne et les communes de Bautiran, Castres-sur-Gironde et Portets.

Des terres hautes en passant par les coteaux pour ensuite atteindre la plaine alluviale, Tabanac regroupe une multitude de paysages différents et attrayants. Le relief accidenté ne fait qu'ajouter au charme.

Traversée par deux routes départementales, la commune voit son urbanisation se développer principalement autour de ces axes.

Tabanac est de petite superficie 800 hectares et offre une densité de population de 122 hab / km²

Deux grands axes routiers permettent l'accès à la commune :

- La RD10 qui relie Bordeaux à Cadillac et Langon
- La RD 240 relie Saint-Caprais-de-Bordeaux à la commune du Tourne

Éléments de géologie

Les formations géologiques observées :

- La plaine alluviale de la Garonne est constituée d'argiles limoneuses et tourbeuses formant les palus inondables
- Les versants boisés sont recouverts d'éboulis fluviatiles et calcaires ou de limons argilo-sableux.
- Les terres hautes, plateau vallonné où sable argileux, graviers et petits galets forment une terre riche pour la vigne de qualité supérieure à celle des palus.

Relief

Le relief de la commune est accidenté et présente des courbes NGF minimales de 5m et maximales de 94m. Il existe de nombreux points hauts sur la commune avoisinant les 90 m.

I. 2 ÉLÉMENTS D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

La commune de Tabanac appartient au territoire de l'Entre-Deux-Mers. Ce dernier se compose de plateaux et de collines couverts principalement de bois et de vignes par opposition aux couloirs dessinés par les vallées.

Malgré une superficie réduite, la commune de Tabanac possède la particularité d'offrir une grande richesse et diversité paysagères.

Cinq entités majeures structurent le paysage et organisent le fonctionnement communal :

- La vallée de la Garonne organisée autour de la présence imposante du fleuve qui marque la limite communale Sud et s'ouvre sur des zones humides. Celles-ci s'étirent sur une superficie non négligeable et donnent lieu à la palus et aux terres basses cultivées.
- Le plateau se structure autour d'un relief vallonné offrant une déclivité naturelle assez douce qui s'étire finalement vers un plateau supérieur ouvrant sur des perspectives visuelles lointaines
- Un réseau hydrographique assez conséquent fait de ruisseaux et d'esteys innervent les terres basses et pénètre l'intérieur du plateau
- Les « accidents » géomorphologiques mettent en lumière la présence du coteau et de bassins versants des ruisseaux
- Les agglomérations sont organisées de part et d'autre des RD 10 et RD240, mais également de façon plus dispersée dans les espaces naturels

Dans les terres basses, la Garonne et la route départementale 10 s'imposent historiquement comme deux lignes d'organisation du paysage et du développement urbain local.

Dans les terres hautes, la vie locale semble s'être organisée selon le bon vouloir de la déclivité du paysage et des voies de communication.

Le réseau hydrographique :

- Un ensemble d'esteys innervant la palus dont l'estey de Rouquey plus communément appelé « La Rouille » et rejoignant le fleuve
- Ruisseau des Landes
- Ruisseau de Contou

Occupation du sol

La plaine alluviale de la Garonne est principalement occupée par la maïsiculture, des peupleraies, des vignes destinées essentiellement à la production de vins rouges.

Le plateau est occupé par un vignoble renommé destiné à la production de vins blancs et rouges

Précisons l'existence de carrières souterraines abandonnées qui ont longtemps servies à l'exploitation de champignonnières (Carrelet).

Récapitulatif des propriétés non bâties

DÉNOMINATION	SUPERFICIE	%
TERRES	137 ha 67 a 34 ca	17.2
PRÉS	84 ha 63 a 76 ca	10.6
VERGERS	3 ha 94 a 02 ca	0.5
VIGNES	233 ha 26 a 36 ca	29.2
BOIS	161 ha 01a 70ca	20.1
LANDES	33 ha 12 a 71 ca	4.1
JARDINS	8 ha 82 a 85 ca	1.1
TERRAINS A BÂTIR	2 ha 53 a 72 ca	0.3
TERRAINS D'AGRÉMENT	42 ha 77 a 59 ca	5.4
SOLS	33 ha 58 a 08 ca	4.2
CONTENANCE NON CADASTRÉE	58 ha 79 a 34 ca	7.4
CONTENANCE DE LA COMMUNE	800 ha 17 a 47 ca	100

Source : Récapitulatif des propriétés non bâties/cadastre 2002

I.3 AMBIANCES ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

Ce territoire rural et naturel est le lieu d'ambiances très diversifiées, liées à la multiplicité des espaces rencontrés.

La vallée de la Garonne

La Garonne et les paysages qui lui sont liés offrent une ambiance particulière empreinte de silence, et les séquences rencontrées offrent une alternance de visions de charme et d'austérité. L'eau constitue la première présence naturelle du territoire, à travers la Garonne qui s'impose franchement dans la structure paysagère. Les caprices du fleuve ont laissé une empreinte sensible, toujours présente dans la mémoire des hommes.

L'approche du fleuve ouvre sur des perspectives visuelles très disparates.

Elles offrent parfois au regard, la vision de berges nues et maltraitées ou à contrario, l'agréable perspective de la vie de l'autre côté du fleuve sur les rives et le port de Portets. Les berges de la Garonne sont aujourd'hui fragilisées par la répétition de travaux liés aux exploitations de gravières, dragages et stations de pompage pour l'essentiel. La végétation des berges n'est d'ailleurs plus, à elle seule, suffisante pour retenir celles-ci et nécessite couramment l'intervention publique. La disparition du chemin de halage est d'ailleurs à relever.

L'arrivée sur un domaine privatif ferme brutalement l'accès aux berges et aux perspectives sur le fleuve et ce, sur une longue distance.

La vallée de la Garonne offre un environnement naturel fait de palus et de terres cultivées. Les terres basses, marécageuses ou cultivées, offrent une atmosphère particulière, humide, confinée. Un ensemble d'esteys innerve la palus et se jette dans le fleuve. La platitude du relief est accentuée par la présence de monocultures de peupliers, maïs, et vignes. L'inaccessibilité aux berges du fleuve dans certains secteurs, renforce encore la fermeture du paysage en interdisant les ouvertures visuelles aérées qui auraient été appréciables.

Des perspectives visuelles à partir des voies communales de la plaine permettent de découvrir avec attrait les premières agglomérations et les coteaux de Tabanac et des communes limitrophes.

Le coteau

Juste au-dessus de l'agglomération de Tabanac linéaire à la RD10 et profitant du ruisseau de Rouquey, le coteau prend naissance. Il s'impose dans la structure paysagère comme un véritable contrefort calcaire occupé principalement par des boisements denses paraissant peu accessibles tant sur un plan physique que visuel. Cependant, la richesse écologique de cet espace n'est plus à démontrer puisqu'il abrite une Z.N.I.E.F.F. (Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). D'autre part, les coteaux constituent partiellement des zones d'instabilité de falaise et donnent naissance à un réseau de carrières souterraines abandonnées.

Les coteaux annoncent par ailleurs, un changement radical de rythme du paysage.

Le plateau

Le plateau offre un paysage vallonné, aux courbes arrondies verdies par les plantations régulières de vignes. C'est une perception douce au regard.

Les chemins de crête permettent d'accéder au plateau supérieur et à des points de vue généreux et agréables en direction des communes voisines et de la vallée.

La végétation basse constituée par le vignoble ouvre sur des paysages découverts et lointains ainsi qu'à des boisements épars encore présents dans les accidents du relief situés en contrebas.

Les routes sinueuses du plateau présentent parfois un caractère intimiste lié à la présence de galeries végétales offrant un ombrage esthétique et apprécié à la belle saison.

La viticulture reste l'activité dominante de Tabanac et s'organise en châteaux et domaines, particulièrement mis en valeur et participant largement à la découverte du paysage communal.

La richesse patrimoniale

La découverte paysagère se lit aussi dans le patrimoine communal. Celui-ci s'est principalement organisé en deux bourgs communément appelés « bas » et « haut » Tabanac. Chacun des bourgs présente une identité et une ambiance propres. La richesse patrimoniale des bourgs et de l'habitat ancien épars, agrmente agréablement l'identité rurale de Tabanac.

Le « bas » Tabanac a organisé sa centralité autour du lieu-dit de Rouquey et de son bourg. La présence du ruisseau de Rouquey ainsi que d'une fontaine et d'une place dans le cœur du village ont historiquement organisé la vie locale autour de ces éléments. Des ruelles étroites et de nombreuses venelles confortent encore cette perception de petit village très typique. En comparaison au bourg de Tabanac, celui de Rouquey offre une perception apparente quelque peu déstructurée mais à contrario très intimiste, invitant à la découverte. Les typologies architecturales et urbaines révèlent un bourg historiquement plus ancien que le bourg de Tabanac.

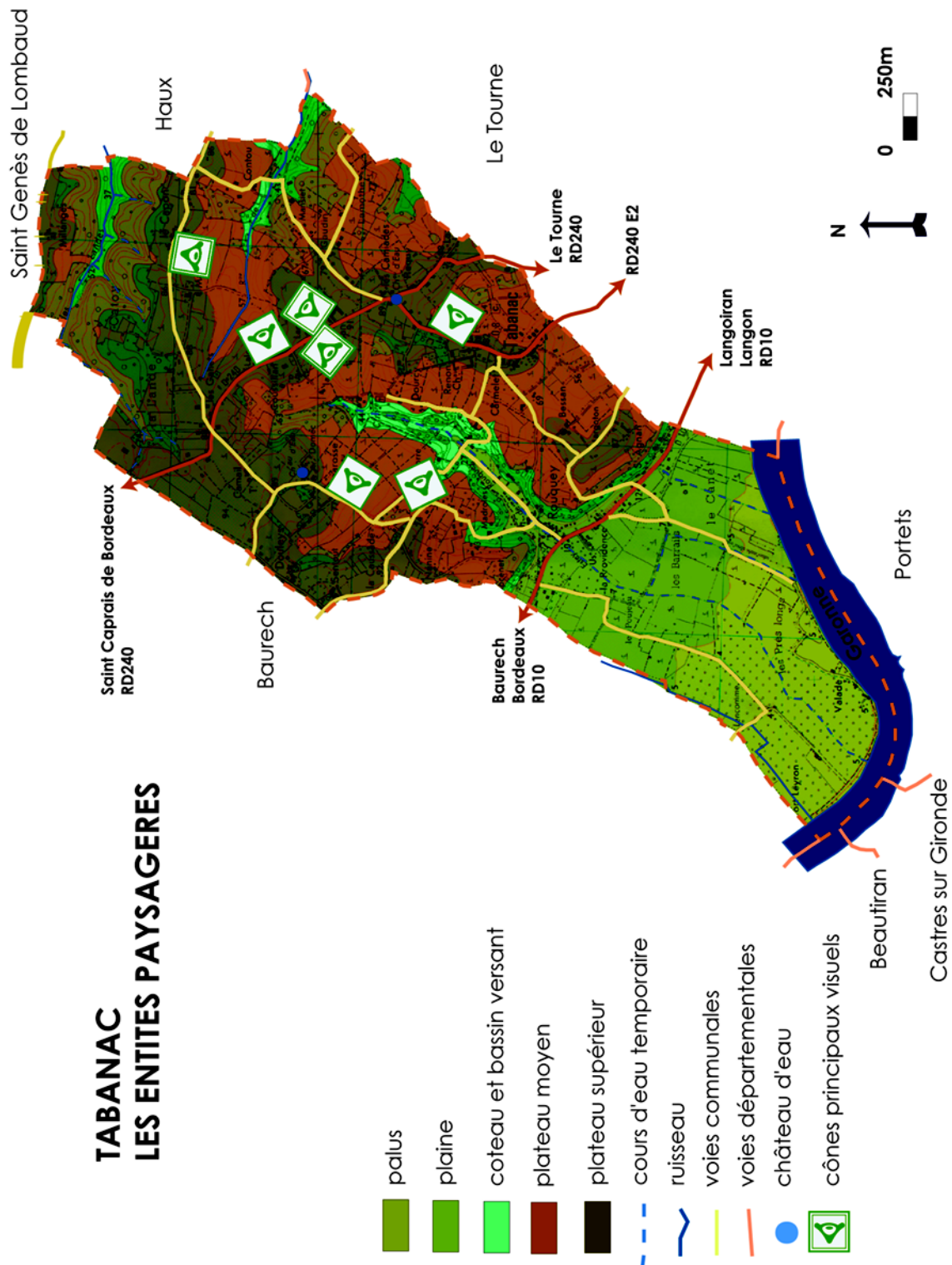
Le « haut » Tabanac a organisé sa centralité autour du bourg historique et administratif.

Façades hautes, typologie architecturale relativement homogène, murs anciens de pierres serpentant l'agglomération, église, école et place, offrent in fine une perception qualitative du bourg de Tabanac. Celui-ci dégage une perception globale minérale liée à la forte présence de la pierre. L'ensemble du langage urbain témoigne de sa fonction administrative et centrale.

Les jardins privés, les espaces publics paysagers et les plantations d'arbres, adoucissent quelque peu la minéralité et la force des lieux.

En règle générale, les bâtisses du bourg datent plutôt des 18^{ème} et 19^{ème} siècles et présentent des lignes simples ou ornementées. La maison girondine traditionnelle alterne avec la présence de demeures nobles.

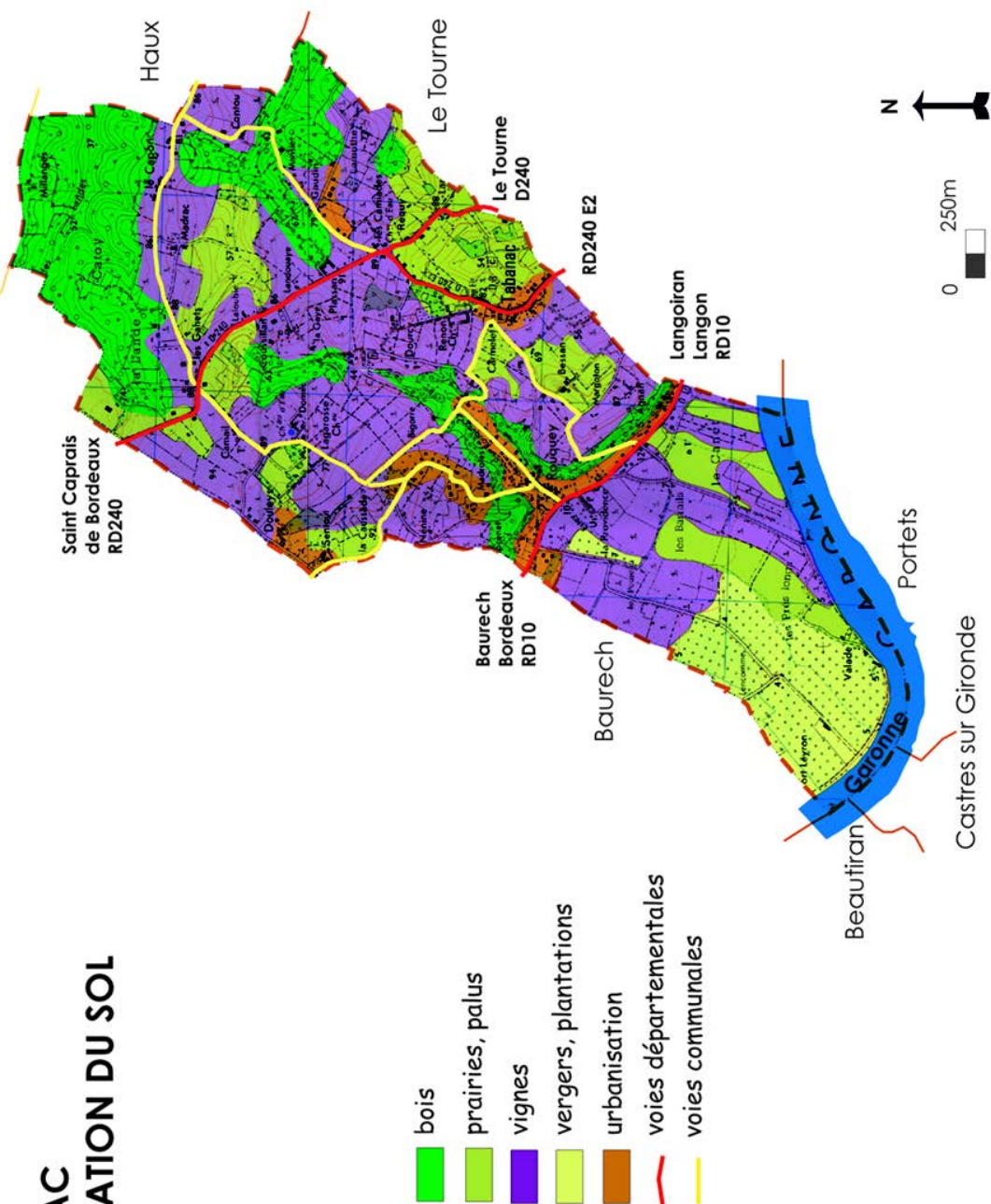
TABANAC LES ENTITES PAYSAGERES



Source: carte IGN-I/25000-1987

Saint Genès de Lombaud

TABANAC OCCUPATION DU SOL



sources: carte IGN-1/25000-1987

I. 4 ATOUTS ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Les richesses naturelles et historiques de la commune de Tabanac constituent également pour certaines des contraintes non négligeables qu'il est nécessaire de prendre en considération en vue d'assurer une gestion plus adaptée des risques sur l'ensemble du territoire :

Risque « Inondation »

Risque lié à la présence de la Garonne, Tabanac est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation et en particulier sa basse plaine.

Risque « Carrières souterraines abandonnées», « Éboulement de falaises » : le territoire communal est classé dans le dossier départemental des risques majeurs, en cours de diffusion, en zone sensible au titre du risque « carrières souterraines abandonnées » et « instabilité de falaises »

Zones archéologiques sensibles reconnues

Le service régional de l'archéologie a communiqué la liste des zones archéologiques sensibles reconnues sur le territoire de la commune de Tabanac :

Liste des secteurs sensibles :

- 0215609. Eglise Notre Dame. Moyen âge classique, époque contemporaine.
- 0215610. Cimetière, sépulture. Haut moyen âge.
- 0215613. Château Renon, Renou, château non fortifié, maison forte ? Moyen âge classique ?
- 0215614. Carmelet, maison forte ? Bas moyen âge ? Epoque moderne.
- 0220128. Château Rouqueys, château fort. Moyen âge classique, bas moyen âge.
- 027744. Château Rouqueys, éperon barré. Age du bronze ? Age du fer.

« Cette liste n'est pas exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours des 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 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 au Code du Patrimoine, art. L 531-14. » Source : Direction régionale des affaires culturelles d'Aquitaine/Service régional de l'archéologie

Sites classés et inscrits

Site de Lacaussade/site inscrit par arrêté du 09/05/1980.

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

- Z.N.I.E.F.F. de type 1, n°3548, coteaux calcaires de Tabanac et Baurech : forêt, bois, paroi rocheuses, carrières, grotte, amas rocheux, lande , garrigue, maquis, friche.
- Z.N.I.E.F.F. de type 2, n°3652, vallées et coteaux du Grillardon et du Lubert : cours d'eau lent, forêt, bois, colline, vallée, lande, garrigue, maquis, friche.

Appellation d'Origine Controlée

L'existence d'un périmètre A.O.C. qui occupe une part importante du territoire communal : les zones viticoles AOC situées sur la commune sont les « Premières Côtes de Bordeaux », « Cadillac », « Bordeaux » et « Bordeaux Supérieur ».

Compatibilité avec les schémas en application

Les documents de planification urbaine de la commune doivent être compatibles avec :

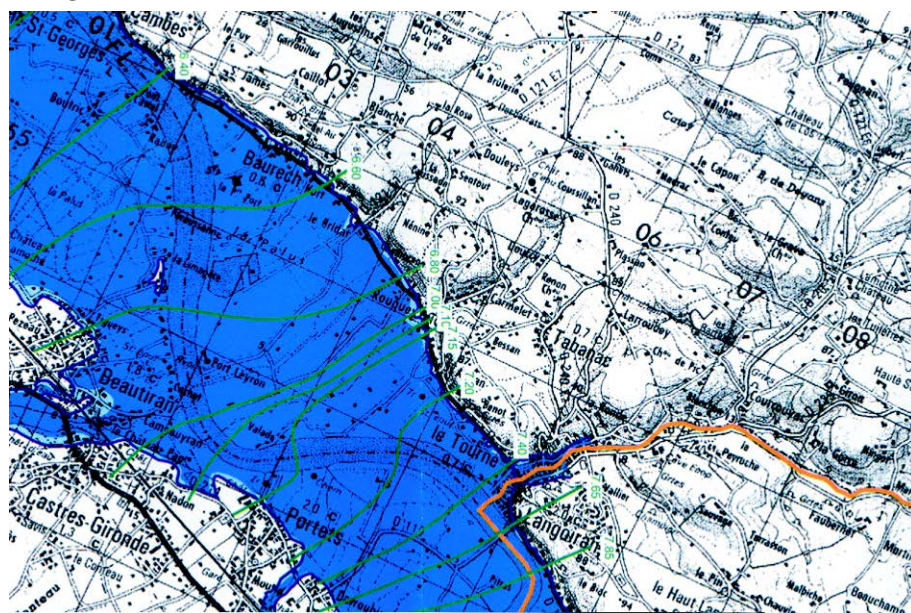
- Le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 26/09/2001
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E. du Bassin Adour-Garonne.

Intercommunalité

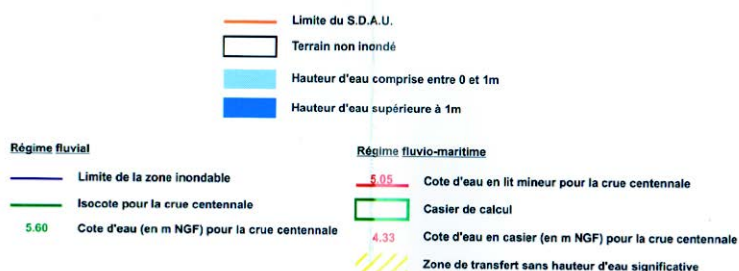
La commune appartient depuis le 1^{er} janvier 2003 à la Communauté de Communes du « Vallon de l'Artolie », créée le 1^{er} janvier 2000. Elle réunit les 9 communes, Capian, Cardan, Lestiac-sur-Garonne, Paillet, Rions, Langoiran, Le Tourne et Villenave-de-Rions, Tabanac soit une population de 8046 habitants.

La C.D.C. a pour compétences l'aménagement de l'espace communautaire, le développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement social et cadre de vie, la voirie (Tabanac ne transfère les charges que d'une portion de sa voirie soit, 3,5 km), les équipements sociaux, culturels et sportifs.

RISQUE INONDABILITÉ



LEGENDE





Préfecture de la Gironde

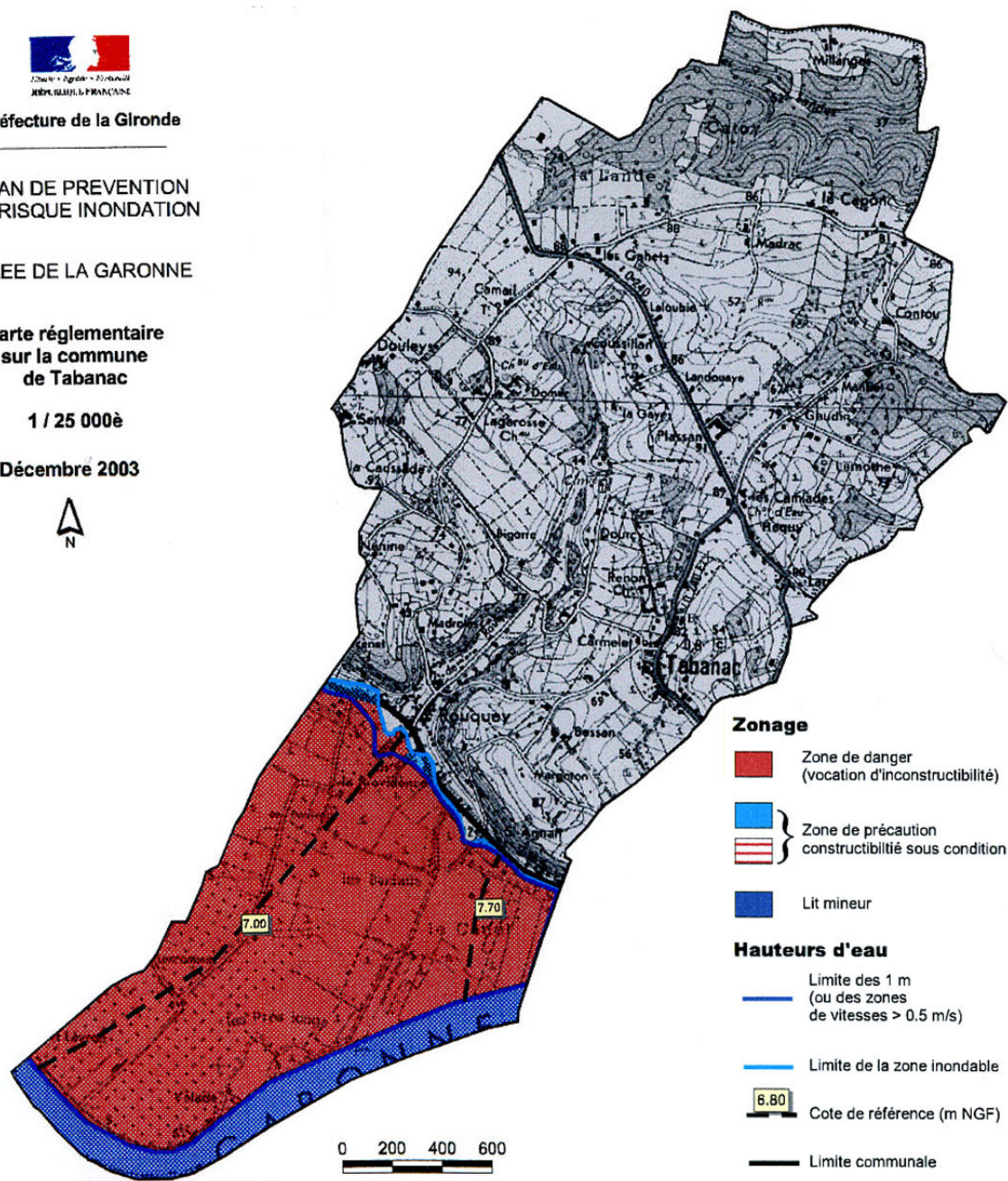
PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

VALLEE DE LA GARONNE

Carte réglementaire
sur la commune
de Tabanac

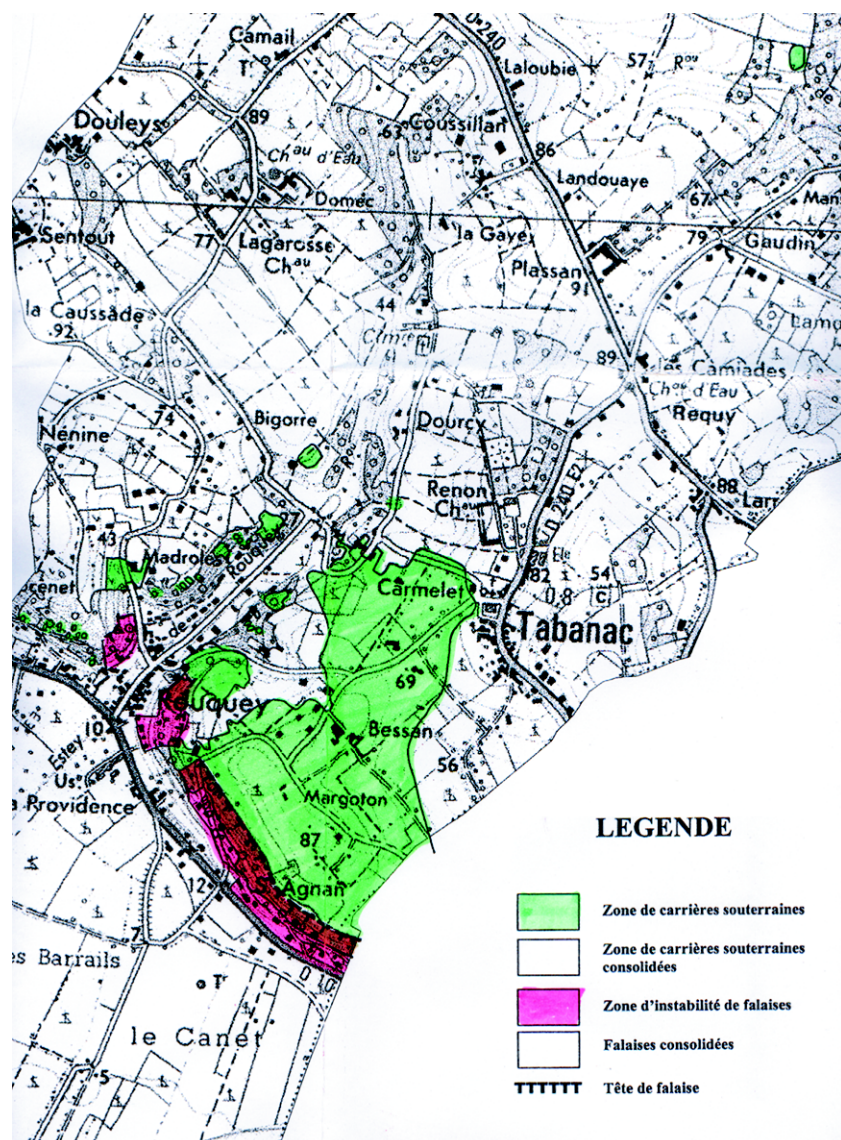
1 / 25 000è

Décembre 2003

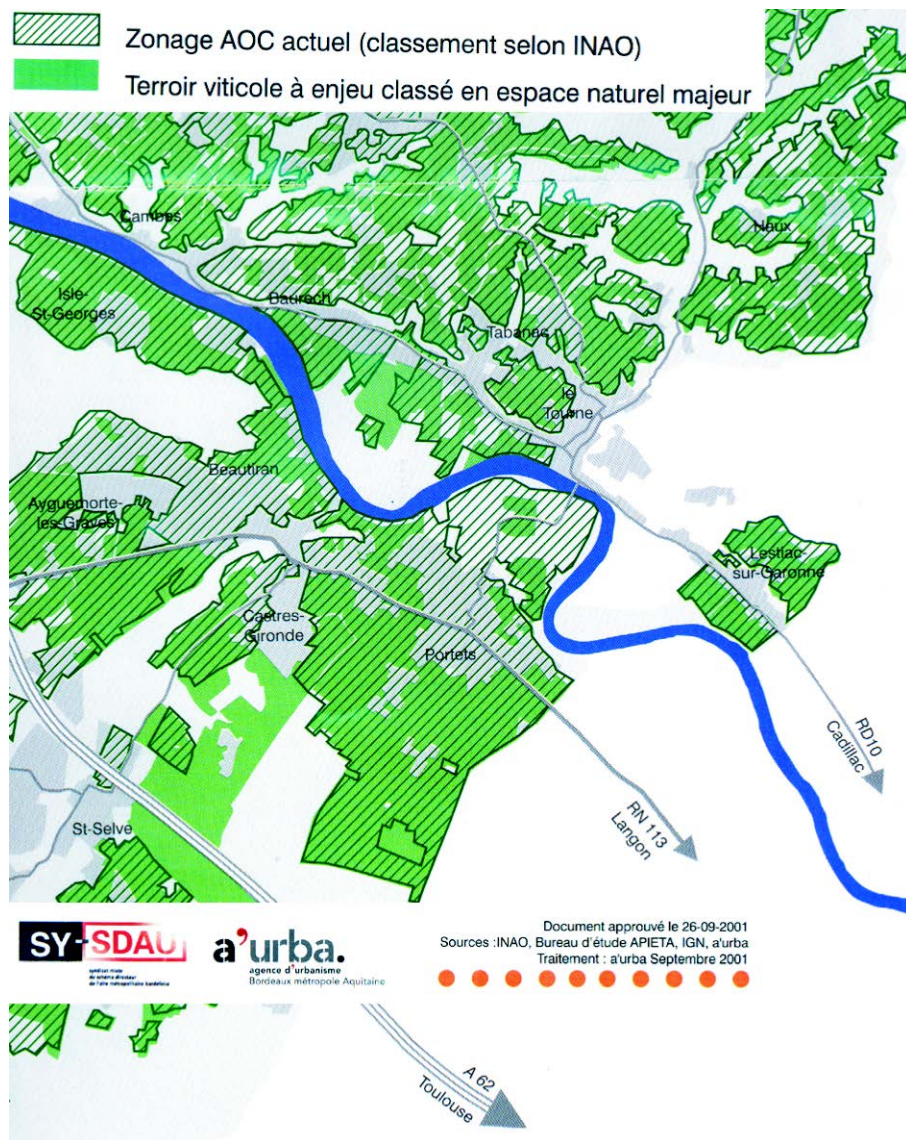


RISQUES CARRIÈRES SOUTERRAINES ABANDONNÉES ET ÉBOULEMENT DE FALAISES

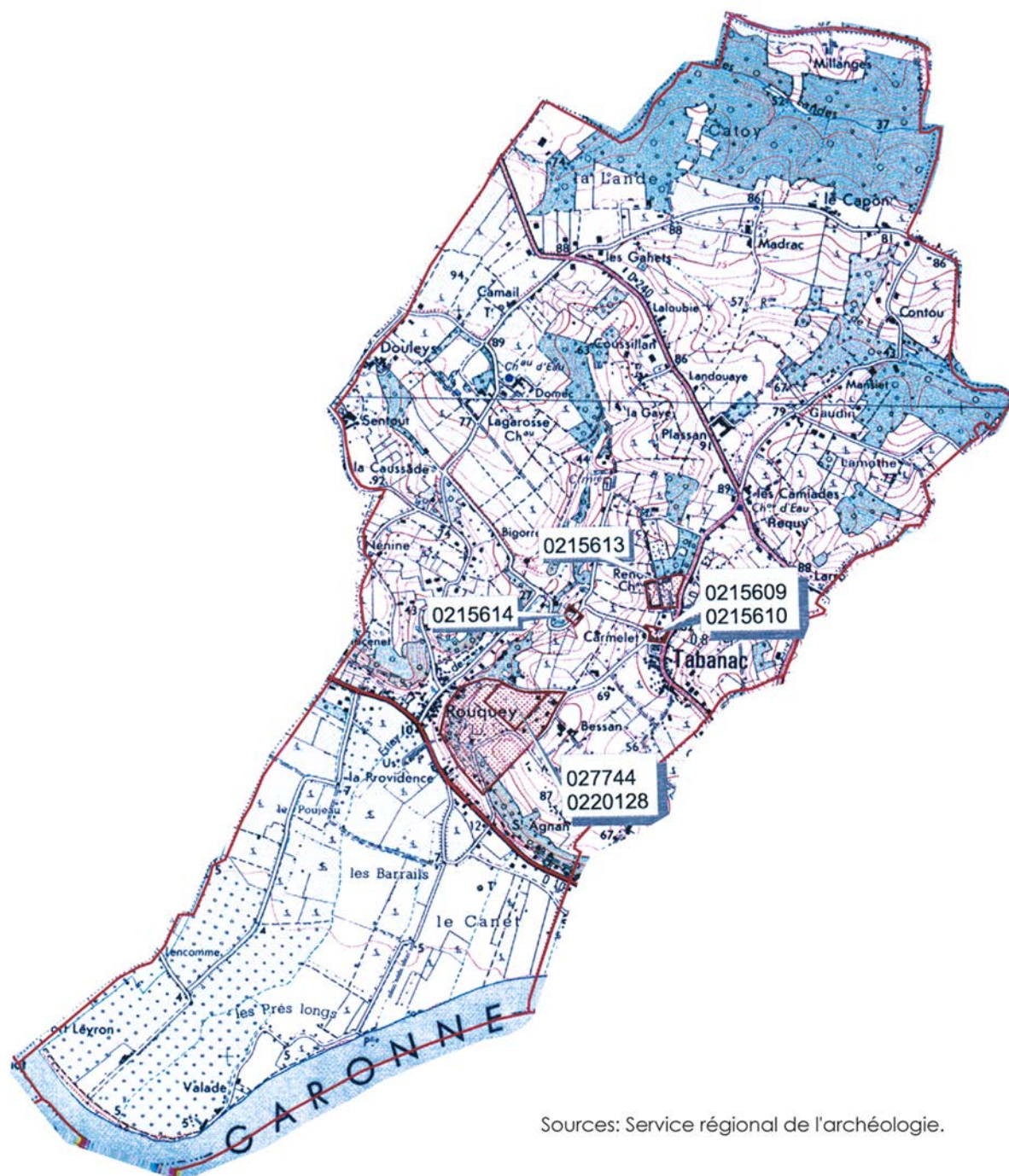
Source : Conseil Général de la Gironde/Service des Carrières



TERROIR VITICOLE

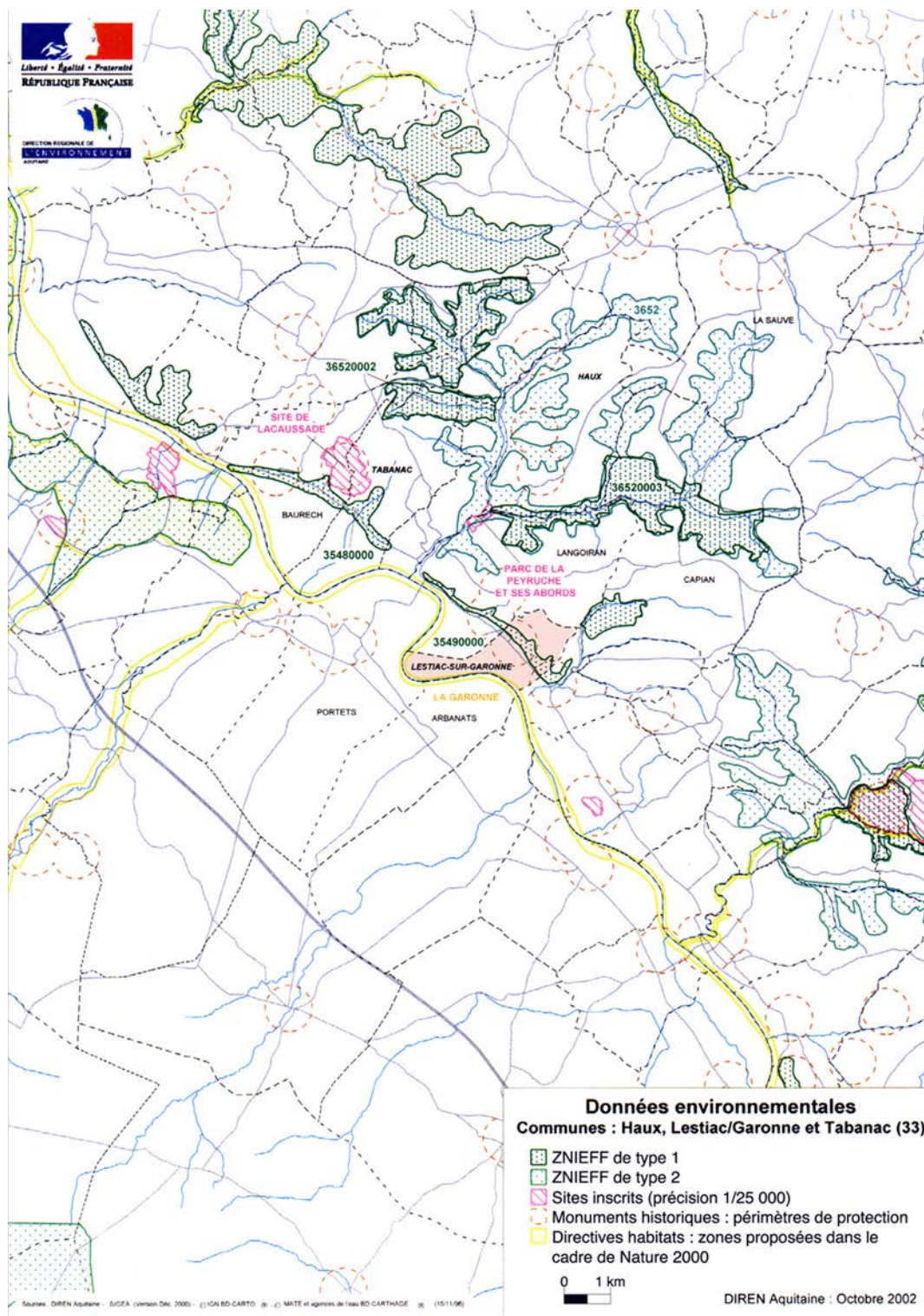


SITES SENSIBLES ARCHÉOLOGIQUES



Sources: Service régional de l'archéologie.

ESPACES NATURELS SENSIBLES

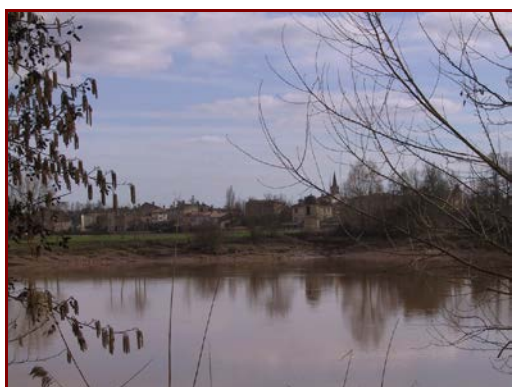




La vigne a colonisé l'essentiel du paysage. La vallée et son relief mouvementé a permis de maintenir une épaisseur de boisements : coulées vertes qui apportent une agréable touche de diversité dans l'environnement naturel



Tabanac offre des points de vue généreux et fréquents depuis les hauteurs.



Retirée, la Garonne et sa plaine imposent une atmosphère de silence. Ici, une agréable vue sur le port de Portets.

Les coteaux de Tabanac sont colonisés par des boisements de qualité. Un réseau de carrières y prend naissance. L'urbanisation s'y est parfois installée.





Un patrimoine ancien qui participe largement à l'expression d'une identité rurale et d'un cadre paysagé très recherché. L'urbanisation des 20 dernières années jusqu'à nos jours a grignoté et altéré les espaces naturels.



La commune s'est organisée historiquement autour d'une bipolarité. Le bourg de Tabanac s'impose par sa fonction administrative publique tandis que celui de Rouquey s'affirme par sa proximité à la RD10 et sa vocation d'activités et de services.



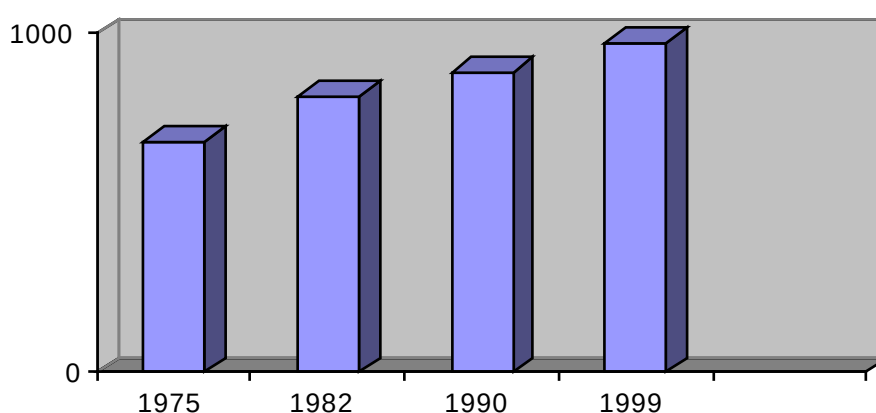
II. POPULATION ET HABITAT

Sources : RGP 1990, RGP 1999 / INSEE
DRE Aquitaine
Mairie de Tabanac

II.1 DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une croissance démographique régulière

La population totale de la commune en 1999 s'élevait à 974 habitants.



Source : INSEE / RGP 1999

Sur la période 1975-1999, la commune a gagné 296 habitants.

Tabanac appartient au canton de Créon ainsi qu'à la communauté de communes du Vallon de l'Artolie créée administrativement en Janvier 2000. Elle réunit 6 communes soit une population de 4286 habitants sur 41 km². Elle ne comprend aucun chef-lieu de canton et aucune ville centre d'unité urbaine.

Une population vieillissante

Structure de la population selon l'âge :

	1975		1982		1990		1999	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
0-19 ans	213	31,4	250	36,0	237	26,6	226	23,2
20-39 ans	172	25,4	222	27,3	218	24,5	259	26,6
40-59 ans	154	22,7	192	23,6	259	29,1	273	28,0
60-74 ans	97	14,3	106	13,0	113	12,7	158	16,2
75 ans et +	42	6,2	43	5,3	62	7,0	58	6,0
	678		813		889		974	

Source : INSEE / RGP 1999

La part des moins de 20 ans diminue progressivement depuis 1975.

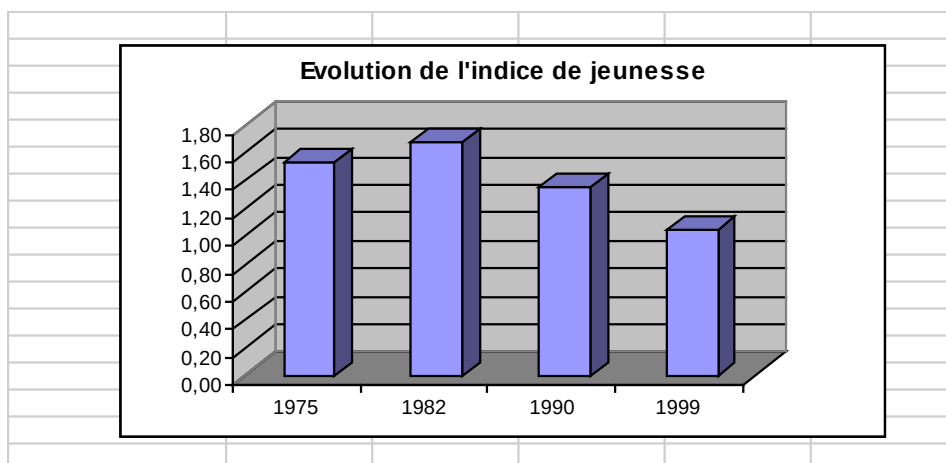
La tranche d'âge 20-39 ans a fortement augmenté de 1975 à 1982 puis elle s'est stabilisée après 1990.

La tranche d'âge 40-59 ans, elle, a augmenté à partir de 1975 pour globalement se stabiliser à partir de 1990.

La proportion des plus de 60 ans est relativement stable depuis 1975.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) connaît une baisse 1975 malgré un pic en 1982, ce qui montre les prémices d'un vieillissement de la population.

Source : INSEE /RGP 1990

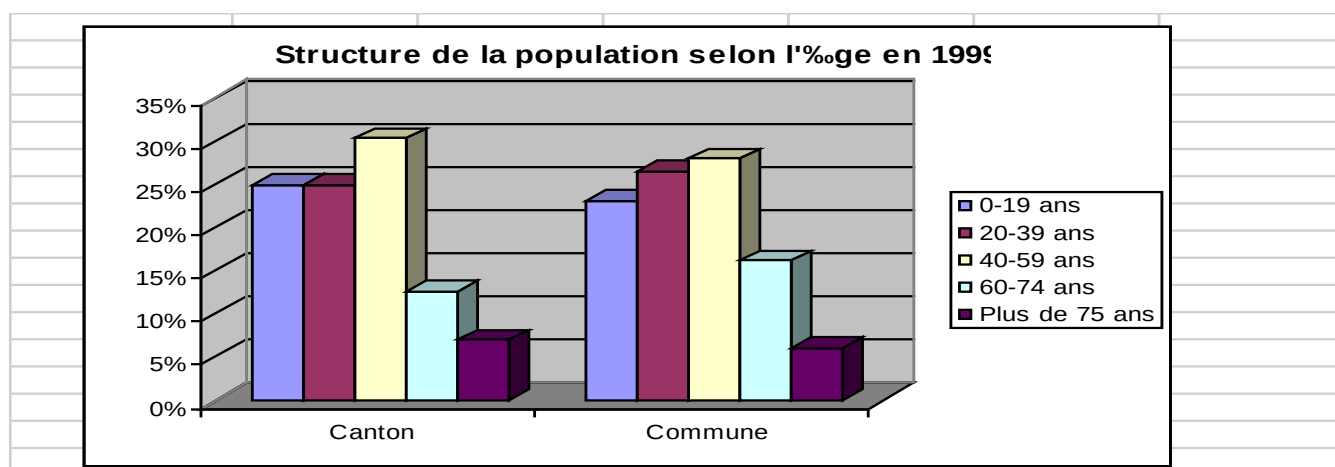


L'indice de jeunesse de la commune de Tabanac reste inférieur à celui du canton.

Evolution de l'indice de jeunesse / comparaison commune - canton

	Commune	Canton
1975	1,53	1,59
1982	1,68	1,86
1990	1,35	1,62
1999	1,05	1,26

En 1999, la commune connaissait une structure de la population par âge assez distincte de celle du canton. À noter une proportion des personnes de 0-19 ans, des personnes de plus de 75 ans et des personnes entre 40 et 59 ans inférieure sur la commune par rapport au canton. Par ailleurs les personnes entre 60 et 74 ans sont plus représentées sur Tabanac par rapport à la représentation sur le canton.



Source : INSEE /RGP 1999

Renouvellement de la population

On constate un mouvement de renouvellement de la population, issu d'une part à la production d'une offre de nouveaux logements et d'autre part à la cession de patrimoine existant par des propriétaires devenus trop âgés pour l'entretenir et recherchant la proximité des services du chef-lieu de canton de Créon.

Peu de mutation dans la structure des ménages

Ainsi, le nombre de ménages a augmenté, passant de 220 en 1975 à 358 en 1999, mais la taille moyenne de ces ménages a diminué de 3,1 à 2,7.

	1975	1982	1990	1999
Nombre de ménages	220	280	321	358
Population des ménages	674	812	882	974
Taille moyenne des ménages	3,1	2,9	2,7	2,7

Source : INSEE/RGP 1999

Répartition géographique de la population

La densité de population n'est pas élevée. Elle était ainsi de 85 habitants au Km² en 1975 et de **122 habitants au Km²** en 1999.

La densité de population entre le « haut » Tabanac et le « bas » Tabanac semble équivalente.

II.2 HABITAT

Données de cadrage

Le nombre total de logements est passé de 321 en 1990 à 382 en 1999.

Parmi les 382 logements en 1999, 358 sont des résidences principales, 93,7 % du parc total.

Le nombre de logements secondaires ou occasionnels est très faible, concernant 10 logements, soit 2,6 % du parc total.

Enfin le nombre de logements vacants est lui aussi très faible, 14 logements soit 3,7 % du parc total, et il a tendance à diminuer depuis 1982.

Répartition du parc total de logements :

			1990		1999	
			Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales			280	87,2	358	93,7
Résidences secondaires			17	5,3	10	2,6
Logements vacants			24	7,5	14	3,7
Ensemble des logements			321		382	

Source : INSEE /RGP 1999

La part des logements anciens dans le parc total est légèrement plus importante

- 146 logements sont antérieurs à 1949, soit 38,2 % du parc total.
- 73 logements ont été construits entre 1949 et 1974, soit 19,1 % du parc total
- 61 logements ont été construits entre 1975 et 1981, soit 16 % du parc total
- 50 logements ont été construits entre 1982 et 1989, soit 13,1 % du parc total.
- 52 logements sont postérieurs à 1990, soit 13,6 % du parc total.

En 1999, quelques résidences principales ne disposent pas encore de confort :

- 14 logements n'ont pas de WC intérieurs (3,9 %)
- 7 ne disposent ni de douche ni de baignoire (2,0 %)

En 1999, 23 ménages ne disposent pas de voitures (6,4 % des ménages).

Un parc dominé par le statut de propriétaire occupant

En 1990

Parmi les résidences principales, on comptait 260 propriétaires occupants, soit **81,0 %** du parc résidentiel.

44 résidences principales étaient occupées sous la forme de location, soit **13,7 %** du parc résidentiel.

Les autres ménages étaient logés gratuitement (5,3 %).

En 1999

Il y a **12,8 %** de logements locatifs.

La proportion de logements locatifs a diminué alors que les propriétaires représentent toujours **82,1 %**.

La demande résidentielle

La demande résidentielle est importante et quotidienne sur la commune. Elle concerne autant le secteur locatif que celui de l'accession.

Elle émane de populations recherchant tout d'abord un cadre de vie rural. Il s'agit souvent de ménages souhaitant quitter un tissu d'habitat de lotissements pour un habitat plus isolé. La demande concerne également des ménages originaires des communes limitrophes et en particulier Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Les logements sociaux

La commune ne compte pas de logements sociaux.

Évolution de la construction neuve

De 1993 à 2002, 38 permis de construire ont été délivrés ce qui représente une moyenne annuelle de 4 P.C./an ces 10 dernières années. Précisons que l'année 2002 n'a donné lieu qu'à des extensions ou garages mais non des constructions neuves proprement dites. Sur l'ensemble de la période 1981-1997, les constructions neuves ne sont que de l'habitat individuel.

L'évolution du logement neuf est donc très modérée bien que régulière.

L'impact sur le paysage de la construction neuve est indéniable.

III. ÉCONOMIE

Sources : Mairie de Tabanac
INSEE/RGP 1999

III.1 DONNEES SOCIO ECONOMIQUES

La population active

Évolution de la population active :

	1975		1982		1990		1999	
	Nbre	% par rapport à la population totale	Nbre	% par rapport à la population totale	Nbre	% par rapport à la population totale	Nbre	% par rapport à la population totale
Population active	260	38,3	340	41,8	379	42,6	441	45,3
Actifs avec emploi	243	35,8	303	37,3	341	38,4	399	41,0

Source : INSEE /RGP 1990

Un taux d'activité avec emploi est supérieur à celui du département :

Gironde : 39,2%

Tabanac : 41,0 %

Répartition des actifs :

	1975		1982		1990		1999	
	Nbre	% par rapport à la population active avec emploi	Nbre	% par rapport à la population active avec emploi	Nbre	% par rapport à la population active avec emploi	Nbre	% par rapport à la population active avec emploi
Actifs ayant un emploi sur la commune	69	28,4	98	32,3	95	27,8	50	12,5
Actifs salariés	187	76,9	222	73,3	270	79,2	329	82,5

Source : INSEE /RGP 1999

Le taux d'emploi sur place a diminué depuis 1982. Il baisse très fortement de 1990 à 1999. Ce taux est faible ce qui signifie que la majorité des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune.

La part des actifs salariés a augmenté depuis 1982 jusqu'en 1999

Part du salariat dans les actifs ayant un emploi :

	Commune	Canton
1975	76,9 %	80,1 %
1982	73,3 %	81,3 %
1990	79,2 %	84,4 %
1999	82,5 %	85,4 %

Source : INSEE /RGP 1999

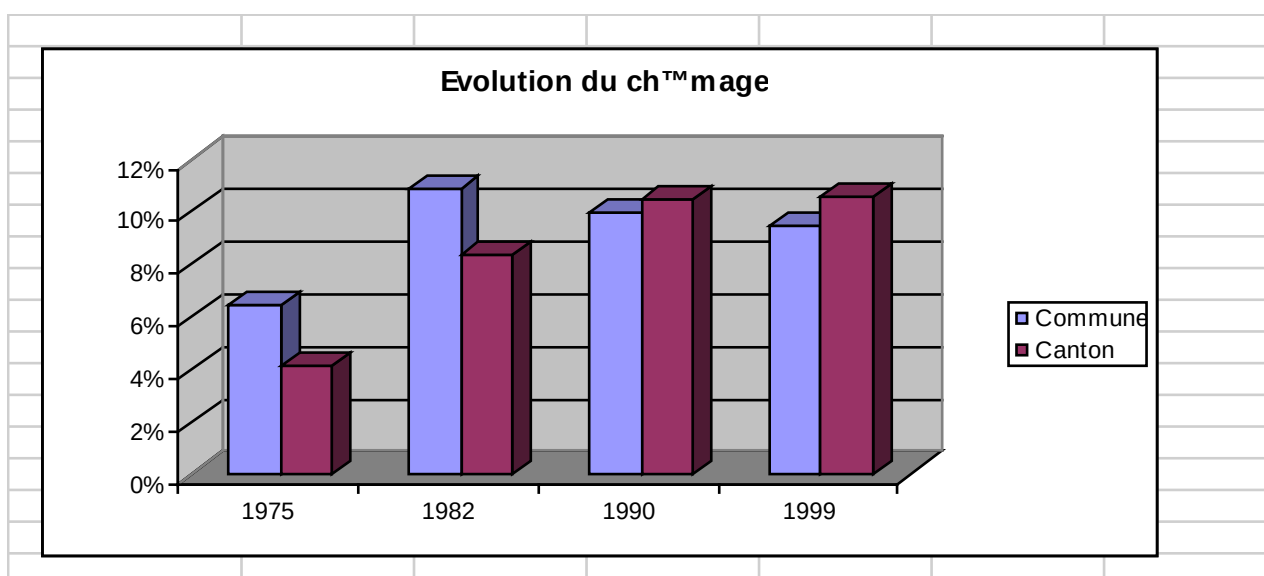
Le chômage

Évolution du chômage depuis 1975 sur la commune :

	Nombre	% de la population active
1975	17	6,5 %
1982	37	10,9 %
1990	38	10,0%
1999	42	9,5%

Source : INSEE / RGP 1999

Le chômage a fortement augmenté dans les années 1980 puis il connaît une diminution modérée et progressive à partir de cette période jusqu'à nos jours. En ce sens, il ne semble pas suivre l'évolution cantonale qui va croissant.



Source : INSEE / RGP 1999

III.2 PANORAMA ÉCONOMIQUE

Tabanac dispose d'une infrastructure commerciale, artisanale et de services composée d'une trentaine d'entreprises environ :

- 13 entreprises dans le secteur du bâtiment
- 13 entreprises de commerces et de services dont : 4 garages, 3 salons de coiffure, 1 magasin de retouches de vêtements, 1 traiteur, 2 pépinières, 1 agence immobilière, 1 gîte rural
- 1 cabinet médical avec 2 médecins

Il n'existe pas de gros pourvoyeurs d'emplois sur la commune.

La majorité des métiers de l'artisanat est représentée dans la commune.

Le secteur ne semble pas manifester de difficulté particulière de reprise d'activité après les départs en retraite.

Les commerces de base sont quant à eux peu représentés et les résidents se dirigent vers des espaces mieux organisés :

L'essentiel des comportements de consommation se comprend au regard des liaisons domicile-travail et de la proximité de pôles attractifs offerts par l'agglomération bordelaise. Tabanac

s'intègre également dans la vaste zone de chalandise du centre commercial Auchan-Bouliac. Il faut noter par ailleurs que l'agglomération de Bordeaux se situe à environ une demi-heure ce qui explique l'attractivité des divers centres commerciaux.

Notons de plus, la présence d'une petite et moyenne offre commerciale et de services sur les communes limitrophes ou proches comme Langoiran, Paillet, Cadillac ainsi que le chef-lieu de canton Créon. De même pour les marchés.

En ce qui concerne les services médicaux et paramédicaux, les habitants de la commune se tournent vers Langoiran, le Tourne, Paillet, Portets, Cadillac et Créon.

Précisons que la commune de Tabanac compte également une zone d'activités à La Lande créée en 1988. 4 lots sont encore actuellement disponibles. L'occupation est mixte, artisanale et résidentielle.

La collectivité s'interroge sur le devenir de cette zone concernant les lots encore libres mais également face aux fins d'activités des entrepreneurs. Elle envisage ainsi sa possible reconversion en vocation strictement résidentielle.

• **Dynamique viticole :**

La commune possède une tradition viticole de qualité portant l'appellation « Premières Côtes de Bordeaux », « Cadillac et Bordeaux » et « Bordeaux ».

Elle abrite ainsi 6 Châteaux :

- Château Plassan
- Château Renon
- Château La Clyde
- Château Le Clos de Menudey
- Château Lagarosse
- Château Bessan

D'une façon générale, le marché est globalement assez morose et d'ores et déjà l'on entre dans une période de récession sur le plan viticole :

- L'arrivée sur le marché mondial de nouveaux concurrents tels que l'Australie, le Chili, l'Argentine, l'Afrique du Sud ainsi que le poids concurrentiel déjà établi de l'Espagne et l'Italie participe à l'installation d'un cours du vin assez bas (rouge ou blanc).
- L'évolution des normes techniques concernant les effluents viticoles et les matériels fixes (chais) mais aussi l'organisation du temps de travail à 35 heures apporte également des contraintes d'investissement et de gestion plus lourdes.

Organisation de l'économie viticole, localement :

- Les viticulteurs se tournent vers les centres d'œnologie de Cadillac et Grézillac et les caves coopératives de Langoiran et Quinsac. Ils n'ont pas recours à des caves d'approvisionnement.

IV. ÉQUIPEMENTS

Sources : Mairie de Tabanac

Les sites remarquables

Le site de Lacaussade est inscrit par arrêté du 09/05/1980.

Administration et services publics : mairie, C.C.A.S., château d'eau.

Entre autres, un service d'aide à domicile géré par le Syndicat Intercommunal d'Aides Ménagères à Domicile (SIAMD), une Association Intercommunale de Transports Transversaux (AITT).

Équipements scolaires : Ecole primaire avec cantine, garderie. Le nombre d'élèves est de 93 organisés en 4 classes. Les effectifs ont régulièrement augmenté ces dernières années pour se stabiliser plus récemment.

Des travaux de rénovation (sécurité, portes coupe-feu, matériel d'équipement, peintures...) ont été réalisés en 2002 et devraient être poursuivis en 2003.

L'enseignement au collège est assuré à Latresne et à Cadillac

L'enseignement au lycée est assuré à Cadillac et à Langon.

Équipements sportifs : cours de tennis, terrain d'évolution, section tennis de table, section tennis, section randonnée, section danse, section gym tonic, section théâtre

Équipements socio-culturels : salle des fêtes du Moulin Careyre sur la commune du Tourne, gestion intercommunale SIVOM, bibliothèque. Quelques travaux de sécurité ont été effectués dans la salle des fêtes (isolation, portes coupe-feu).

Vie associative : Tabanac est animée par une dynamique associative reposant sur l'existence de 6 associations : Foyer Rural, Club Grappe d'Or, Chasse, Anciens Combattants, Association Sportive de Tabanac, Section de Randonnées Pédestres.

Les manifestations communales ont lieu habituellement Place de Rouquey à Tabanac ou salle du Moulin Careyre au Tourne. Il s'agit de la fête des quartiers de Tabanac le 21 juin, du repas du 14 juillet et autres manifestations associatives.

Besoins et projets :

La collectivité locale réfléchit à l'émergence de nouveaux équipements mais en gestion intercommunale.

- Ainsi, un projet de C.L.S.H. intercommunal est en gestation et qui devrait être situé à Langoiran.
- Une réflexion est également menée concernant un besoin de crèche à envisager en intercommunalité, à Rouquey.
- Projet de rénovation de la bibliothèque : mise à neuf et agrandissement

Commune de TABANAC

Propriétés et équipements public



V. FONCTIONNEMENT URBAIN, URBANISATION ET RÉSEAUX

Sources : Mairie de Tabanac

D.D.E./C.D.E.S.

Conseil Général/Service de l'urbanisme et du patrimoine

V.1. FONCTIONNEMENT URBAIN

La commune de Tabanac s'intègre à la deuxième couronne de l'agglomération bordelaise et appartient au territoire de l'Entre-Deux-Mers.

Elle est située à moins de 30 kilomètres au Sud de Bordeaux sur la rive droite de la Garonne. La liaison à l'agglomération peut se faire par la RD10 traversant la commune de Tabanac ou par la RN113 puis l'A62 sur la rive gauche.

La commune de Tabanac se caractérise par une double centralité et sa traversée par deux routes départementales dont une classée voie à grande circulation

Ces éléments posés, quelques constats essentiels s'imposent :

- Traversée du Sud d'Ouest en Est par la RD10, cet axe de circulation supporte des flux de transit Bordeaux-Cadillac/Langon importants. D'autre part, il joue un rôle de desserte locale mais également intercommunautaire eu égard à une dynamique de Communauté de Communes (« Vallon de l'Artolie ») de plus en plus affirmée. Il paraît important comme enjeu local de rechercher les conditions d'une plus grande intégration et sécurité de fonctionnement en tant qu'axe de desserte local intercommunautaire. Même si la traversée de l'axe dans la zone agglomérée présente une bonne visibilité, la vitesse excessive est quant même à déplorer ainsi que le non-respect de l'interdiction de dépasser.
- Le « bas » Tabanac dispose d'un réseau viaire secondaire en apparence conséquent. L'étroitesse de voirie et sa configuration en patte d'oie, ne pose pas pour autant de difficulté de desserte locale. Aucun problème de saturation de flux sur le VC 1, ni de stationnement ne sont relevés dans ce secteur.
- Le Nord du territoire ne pose pas de problème de fonctionnalité urbaine si ce n'est la dangerosité du carrefour RD 240/RD 240 E2/VC 9 qui a motivé la commune à réaliser sa mise en sécurité. Cette route départementale qui traverse la commune d'Ouest en Est supporte cependant des flux de transit réguliers et de plus en plus nombreux en direction des communes de Saint-Caprais-de-Bordeaux, Le Tourne et Langoiran.
- La présence de châteaux importants sur le plan génère des flux de poids lourds régulés à partir des seuls axes communaux autorisés aux 19 Tonnes par la collectivité, à savoir : VC 1, VC 3 , RD 240. les flux de Poids Lourds ne sont pas problématiques.

Classification de la voirie départementale :

La RD 10, en direction de Bordeaux-Langon , est classée en première catégorie et voie à grande circulation. Les RD240 et RD 240E2 appartiennent au réseau d'intérêt local et sont classées respectivement en 3^{ème} et 4^{ème} catégorie.

Accidentologie :

Sur la période d'étude du 01/01/1997 – 31/12/2001 il s'est produit 3 accidents sur la commune de Tabanac dont deux la nuit. Un seul de ces accidents s'est produit sur la RD10 et implique 4 personnes. Cette faible accidentologie ne nécessite pas de prise en compte particulière dans le PLU, d'autant que le tracé de la RD10 est de la compétence du Conseil Général de la Gironde.

Transports en commun interurbains :

Enfin, la commune de Tabanac est desservie par deux lignes de transports collectifs CITRAM :

- Ligne RD10 : arrêt à Rouquey
- Ligne RD240 : arrêts au bourg/place de la mairie, le château d'eau, les Gahets

De plus, un ramassage scolaire est organisé par la SIVOM.

Plan Départemental de randonnées :

La commune de Tabanac est traversée par un circuit départemental de randonnées pédestres complété par un réseau de boucles locales. Le chemin départemental occupe le palus ainsi que le bourg. Un réseau de boucles prend ensuite le relais en direction du plateau.

Dans l'ensemble, les sentiers traversent tous les types de paysages de la commune, les bords de Garonne, le bourg, les coteaux, les chemins de crête du plateau.

V.2 URBANISATION

La commune de Tabanac se présente comme une commune rurale tout autant par sa tradition viticole que par son patrimoine ancien. Propriétés bourgeoises, châteaux et corps de ferme isolés témoignent d'une forte tradition viticole, elle aussi, ancienne. Les bourgs, les nombreux hameaux et villages témoignent encore de cette réalité et de l'histoire locale.

Commune d'identité rurale, l'urbanisation de Tabanac paraît au premier abord assez disséminée sur le territoire.

L'existence de deux centralités distinctes, de nombreux hameaux, d'un habitat traditionnel ancien diffus, d'un habitat récent important en linéaire des axes départementaux et communaux, participent largement à une perception quelque peu « confuse » du territoire. Le mitage de l'espace naturel est indéniable.

Dans cette configuration, l'identification à un bourg de référence ne s'impose pas clairement. Chaque bourg ayant sa fonction propre.

Ainsi le bourg de Tabanac dans le « haut Tabanac » remplit la fonction centrale, historique et administrative par la présence de l'église, de la mairie et des équipements publics.

Le tissu urbain lui-même, reflète la fonction centrale du bourg de Tabanac avec un bâti relativement dense, assez continu, haut (R+2), bien ordonnancé, et présentant une homogénéité architecturale. L'organisation urbaine laisse peu transparaître des arrières, des cours et jardins privés, ...bref de la vie locale. La maison de maître girondine typique s'impose dans la lecture du bâti avec quelques sobres ornements parfois.

Le bourg de Rouquey dans le « bas Tabanac » remplit la vocation commerciale et de services, confortée par le passage de nombreux véhicules légers et lourds en direction de la RD10. malgré une animation forte, le bourg de Rouquey offre une perception assez intimiste.

Celle-ci est notamment liée à un tissu urbain bas et très dense. La disparité des immeubles, les décrochés de hauteur de bâtis apporte une note de diversité et une respiration séquentielle dans cette urbanisation de plaine enserrée entre RD10 et coteaux. Les continuités urbaines sont rompues par des ouvertures sur les venelles souvent peu entretenues et jardins. Enfin, la présence du ruisseau de Rouquey apporte une touche de charme et participe à la perception qu'il y a ici comme un « air de village ».

Aux dires des représentants municipaux, le poids démographique du bas et haut Tabanac est approximativement le même.

Les deux bourgs concentrent une part démographique non négligeable tandis que le reste de la population se répartit sur le plateau dans des hameaux constitués historiquement autour d'exploitation viticoles et châteaux et en linéaire des voies de communication.

Si la commune n'a pas eu à souffrir des lotissements, elle ne peut pas en dire autant de l'habitat récent épars sur l'ensemble du territoire responsable d'un important mitage des espaces naturels. D'une façon générale, le phénomène d'urbanisation linéaire induit des problèmes de sécurité et de coûts importants pour la collectivité locale.

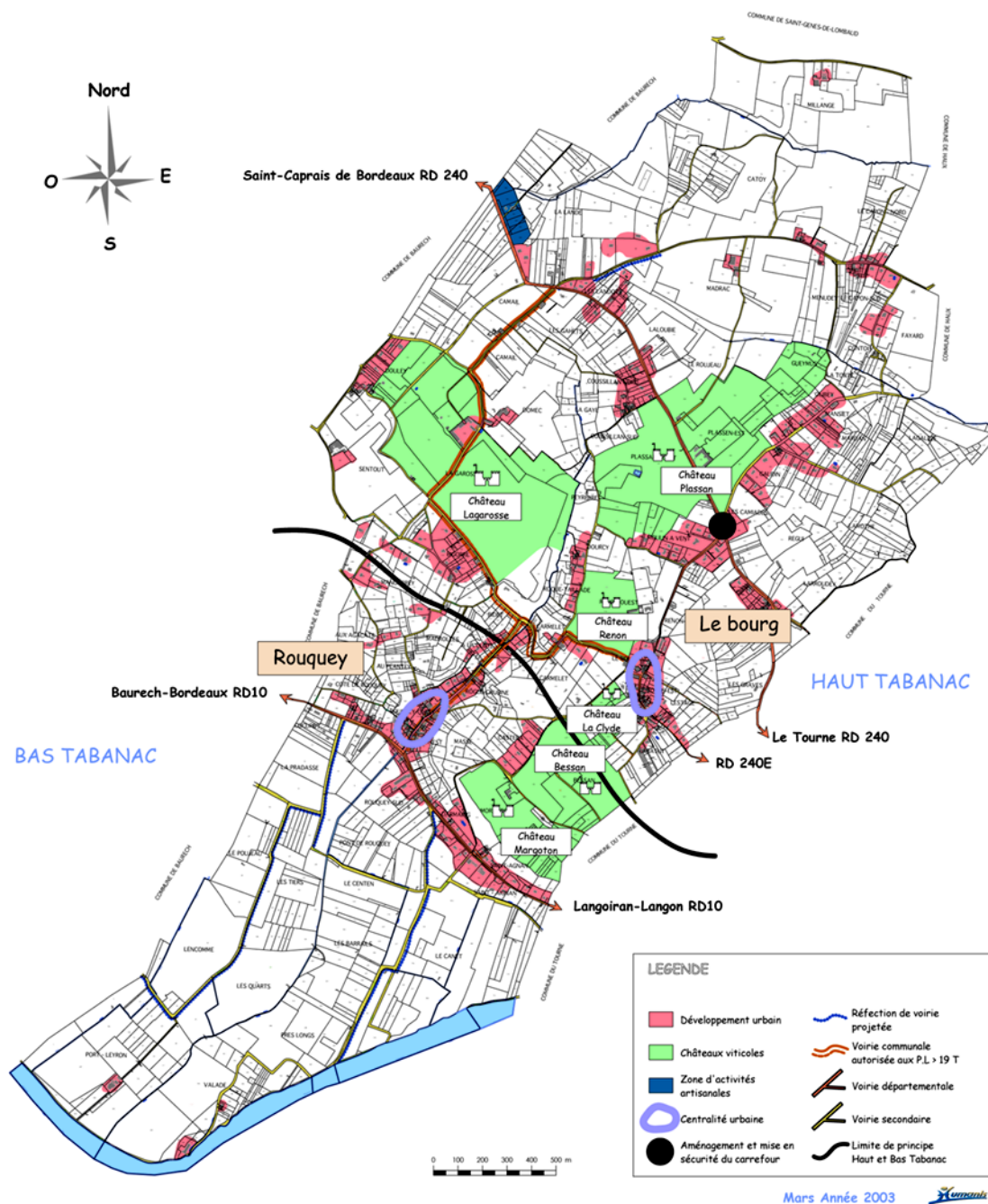
Ce constat témoigne du positionnement attractif de la commune vis-à-vis de la métropole Bordelaise et témoigne d'une identité de commune péri urbaine en deuxième couronne d'agglomération.

C'est dire la force de la pression démographique et urbaine à laquelle elle reste soumise aujourd'hui.

Les extensions urbaines des années 1970 se sont réalisées de façon peu harmonieuse, peu cohérente et dispersée. Cette perception prend compte également de l'existence d'un P.O.S. ancien et justifie l'évolution actuelle vers un P.L.U..

Commune de TABANAC

Principales composantes
de dynamique locale



V.3. RÉSEAUX

Réseau d'eau potable

Le réseau est géré par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la Région de Langoiran. La Lyonnaise des Eaux en est le fermier.

Un château d'eau avec une réserve d'eau de 150.000 m³ géré par le Syndicat des Eaux de Langoiran. Des travaux d'étanchéité de la cuve et de remise à neuf des peintures extérieures ont été réalisés en décembre 2002.

Certains secteurs ruraux (zones NB) qui se sont largement étendus, interrogent aujourd'hui sur la capacité des canalisations à absorber correctement ces nouveaux abonnés.

Réseau d'assainissement des eaux usées

La commune de Tabanac appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de la Région de Langoiran qui assure la gestion du réseau d'assainissement collectif du syndicat. La Lyonnaise des Eaux en est le fermier.

La commune de Tabanac réalise actuellement le réseau collectif d'assainissement des eaux usées à Rouquey. Le schéma général d'assainissement est approuvé et a déjà donné lieu à travers des études préalables achevées en 1999 à un projet d'assainissement collectif devant couvrir les principales zones agglomérées.

La commune dépend de la station d'épuration intercommunale située au Tourne. Celle-ci offre une capacité de 2000 equi/hab. Elle offre un traitement par boues activées.

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales

Il est assuré par un réseau de fossés d'origine et ponctuellement busé. Ce dernier représente 5% de l'ensemble du réseau des eaux pluviales. Le réseau régulièrement entretenu ainsi que le nettoyage de l'estey de Rouquey a permis de limiter les phénomènes de ruissellement.

Cependant, la collectivité constate que le ruissellement des eaux pluviales s'est aggravé et pose quelques difficultés dans le secteur de Rouquey essentiellement.

En effet, la topographie communale avec ses bassins versants, ses hauts talus, l'augmentation des surfaces imperméables liées à l'urbanisation mais aussi au non labour des vignes, la disparition des haies sont les facteurs directement incriminés.

On constate que la solution au problème de ruissellement est multiple et touche autant le milieu agricole et ses modes de production, que le milieu urbain. Les possibilités limitées de construction nouvelle, notamment dans le secteur de Rouquey n'aboutira pas à une aggravation sensible des problèmes de ruissellement. Par ailleurs, un aménagement des bords du cours d'eau est inscrit en emplacement réservé en amont de Rouquey.

Le réseau de défense incendie

La commune de Tabanac dépend du poste de secours de Créon. La commune compte 7 poteaux de défense incendie et 1 bouche d'incendie. Une étude sur le niveau de défense incendie a été réalisée par le S.D.I.S...

La commune va déterminer en accord avec le chef du centre de secours de Créon, 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 et poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées,...).

Le réseau électrique

Les réseaux de distribution sont exploités par E.D.F.

Le réseau électrique ne pose pas de problème particulier.

L'enfouissement du réseau a été réalisé dans le bourg historique, une section courte à Lagarosse, à Camiades, à Manoubrey.

L'enfouissement du réseau est prévu à Rouquey en 2003 ainsi que du réseau de téléphone.

Le bourg de Tabanac est desservi par un réseau de gaz, exploité par Gaz De France. Le réseau de gaz s'appuie sur les axes principaux des RD10, RD240. De ce fait, les secteurs desservis concernent le « bas » Tabanac-bourg, l'urbanisation linéaire à la RD10, le bourg historique, les quartiers de Camiades, Larroudey, Coussillan-Nord, Les Landots, La Lande.

G.D.F. n'a pas de projet d'extension du réseau sur la commune.

Les ordures ménagères

La commune de Tabanac adhère au SEMOCTOM qui réalise la collecte des ordures ménagères. Les déchets transitent par l'usine de Saint-Léon et sont enfouis dans le CET de Lapouyade.

La commune dispose de deux points de collecte sélective situés à Rouquey et au château d'eau.

Le rythme hebdomadaire de collecte des ordures ménagères est de deux.

VI. ANALYSE DU P.O.S. DE 1988, IDENTIFICATION DES ENJEUX ET OBJECTIFS ACTUELS

VI. 1 PRÉSENTATION DU P.O.S. DE 1988

VI. 1.1 LES ZONES NATURELLES

Les zones NC

Elles concernent la moitié Nord de la commune occupée par le plateau où la vigne est largement implantée. L'importance du zonage NC témoigne du fort caractère viticole de la commune. L'activité viticole assure le maintien d'une certaine qualité paysagère du territoire.

Les zones ND

Elles concernent la moitié Sud de la commune et en particulier la vallée de la Garonne ainsi qu'à l'Est les secteurs de La Côte, Margoton, Castera, Bessan.

Les zones NB

Elles sont nombreuses et importantes en superficie. Elles concernent les secteurs des Agaçats, Manoubret, Bigorre, Carmelet, Dourcy, Coussillan, Landots, Laroudey, Renon, Les Camiades-Gaudin-Mansiet, Contou.

Elles rendent compte du grignotage des espaces naturels par une urbanisation, sans que la collectivité publique ne supporte de surcoût (réseaux, infrastructures...)

Les zones NA

Le P.O.S. a inscrit une zone NA à Moulin à Vent, quasiment urbanisée ainsi qu'une zone NAY à La Lande dont 4 lots restent encore disponibles.

VI.1.2 LES ZONES URBAINES

Force est de constater la forme de la tache urbaine sur le territoire communal. Pourtant au P.O.S. une partie de cette urbanisation est classée en zones naturelles NB.

Ainsi, la zone U concerne uniquement le bourg de Tabanac ainsi que le lieu-dit de Rouquey.

Par ailleurs, le zonage U du P.O.S. s'applique à l'ensemble des agglomérations sans distinction aucune des gradients de densification urbaine.

VI. 2 ENJEUX

La commune a posé le principe de maintenir l'équilibre général qui s'est traditionnellement et historiquement organisé sur la commune entre l'occupation naturelle du sol et l'occupation humaine et urbaine. Pas de bouleversements majeurs donc, à l'occasion de cette élaboration de PLU mais une démarche d'adaptation au vu des objectifs communaux et des principes de cohérence urbaine posés par la loi S.R.U..

VI.2.1 CONCERNANT LES ZONES NATURELLES

En matière de zones naturelles, l'identification des enjeux est intimement liée à la notion d'identité communale qui s'est construite historiquement et s'est organisée à partir des composantes naturelles et patrimoniales du territoire ainsi qu'autour de la relation entre ruralité et urbanité. En effet, cette relation permet de prendre en compte les évolutions démographiques et urbaines en relation avec un positionnement de deuxième couronne d'agglomération bordelaise, tout en respectant fortement les composantes rurales d'intérêt historique, patrimonial, naturel (coteaux, boisements, cours d'eau), agricole et viticole, et de gestion des risques (inondation, carrières, falaises).

Protéger le terroir agricole et viticole

La très forte occupation viticole du territoire marquée d'une Appellation d'Origine Contrôlée pose d'emblée l'atout principal de la commune.

De plus le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise a inscrit un terroir viticole à enjeu classé en espace naturel majeur qui fait l'objet d'une protection forte et qui sera à inscrire dans le zonage du PLU.

Pérenniser les espaces naturels des coteaux

Le coteau structure fortement le paysage communal et constitue une entité paysagère à part entière. L'existence d'une Z.N.I.E.F.F. témoigne par ailleurs de la qualité de cet espace. D'autre part, le coteau est inscrit au Schéma Directeur au titre des espaces naturels.

La commune souhaite pérenniser et protéger les espaces naturels du coteau au titre de l'intérêt paysager et écologique.

Préserver le patrimoine ancien

L'identité rurale de la commune a été mise à mal par des urbanisations et réhabilitation de patrimoine ancien qui s'intègrent difficilement dans le paysage. Celles-ci ne respectent pas les traditions architecturales locales (formes urbaines, matériaux utilisés, clôtures...) mais témoignent de cultures urbaines rapportées au milieu rural par le biais en particuliers des nouveaux résidents.

Les prescriptions architecturales du règlement devront prévenir ces incohérences architecturales et urbaines par un renforcement de l'article 11.

Prévenir et gérer les risques

- Inscrire le risque « Inondation » :

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est applicable. L'urbanisation linéaire à la RD10 se situe à la frange des zones rouge et bleue telles que définies dans le zonage d'inondabilité.

Deux zones ont été définies :

- Une zone bleue où les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre pour la crue de référence, et ayant une occupation des sols déjà à caractère urbain
- Une zone rouge, comprenant l'ensemble des terrains où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre, ainsi que tous les terrains situés hors zone urbaine, quelle que soit leur hauteur de submersion.

Les règles applicables sur chacune de ces zones seront identiques à celles qui sont adoptées pour les P.P.R. en Gironde fournis par les services de l'État.

- Inscrire le risque « Carrières souterraines abandonnées » et « Éboulements de falaises » :

Le réseau de galeries de carrières souterraines abandonnées est important sur la commune de Tabanac et se situe en appui des coteaux de Tabanac. C'est également là que se situent les risques d'instabilité de falaises.

VI.2.2 CONCERNANT LES ZONES URBAINES

Les objectifs de développement urbain de la commune correspondent plus à une adaptation locale qu'à une ambition d'extension urbaine.

L'un des enjeux essentiels concerne bien la nécessité d'effectuer ces ajustements urbains dans un contexte naturel :

- À forte pression péri-urbaine
- À forte pression viticole
- De qualité écologique et environnementale
- D'inscription et de gestion de risques majeurs

Redéfinir les zones urbaines

Le zonage U du P.O.S. s'applique au bourg de Tabanac et au lieu-dit de Rouquey sans distinguer des gradients de densification urbaine.

Ce zonage général ne prend donc pas en compte les particularités urbaines de l'agglomération et ainsi ne permet pas d'identifier les centres-bourgs.

L'identification des centres-bourgs et sa traduction spatiale dans le zonage avec un classement spécifié constitue donc un des enjeux essentiels de la révision actuelle du P.L.U..

Cette identification doit reposer sur une réflexion tenant compte des épaisseurs urbaines, des liaisons transversales routières et douces, des équipements actuels et à venir, communaux et intercommunaux.

D'autre part, il s'agit également pour la collectivité locale d'arbitrer sur le statut et le devenir des actuelles zones NB du P.O.S. de 1998, importantes par leur nombre et leur surface.

La prise en compte du SCOT de la métropole bordelaise, approuvé en 2001, aboutit à limiter à l'extrême le devenir urbain de ces zones NB. Un vaste espace naturel au Nord de la commune y est inscrit en « Espace Naturel Majeur » et devient, de ce fait, très restrictif quant aux possibilités de construire. Les zones devenant « U » correspondent à des secteurs situés hors de l'Espace naturel Majeur et dont la densité et les équipements suffisent à qualifier leur devenir.

Anticiper sur le développement communal à terme

La définition du centre bourg reposera également sur les perspectives de développement urbain et démographique de la commune à échéance de 10 ans. Pour l'heure, la commune souhaite maintenir une progression démographique de l'ordre de +10 % en vue, en particulier, d'ajuster son niveau d'équipements publics au seuil démographique actuel.

Adapter l'offre artisanale

La zone d'activités artisanales est actuellement occupée pour moitié. Malgré une demande d'implantation d'artisans, l'ouverture des lots libres semble bloquée. Il s'agit donc de trouver les conditions garantissant la meilleure utilisation de cet espace ainsi que sa pérennité.

Adapter le niveau d'équipements publics

Certains équipements envisagés par la collectivité locale en intercommunalité le plus souvent, nécessiteront l'inscription d'emplacement réservé : halte-garderie, extension bibliothèque, élargissement de voirie...

VI. 3 OBJECTIFS COMMUNAUX

La délibération du 11 juin 2001 présente les objectifs suivants :

- Conservation du caractère rural
- Extension mesurée de la population de 10% sur 10 ans
- Confortement de la zone artisanale de La Lande
- Organisation de l'espace en compatibilité avec le SDAU et le schéma directeur d'assainissement
- Amélioration de la sécurité dans la traversée du bourg et sur le CD10 à Rouquey
- Volonté de préserver l'activité agricole et viticole
- Recherche d'un équilibre entre les zones urbanisées, les zones à urbaniser et les zones au patrimoine paysager reconnu telles que Manoubrey, Larroudey, La Garosse, Carmelet...
- Prise en compte des risques liés aux carrières et aux inondations

VII. P.L.U. : DÉFINITION DES ZONES ET RÉCAPITULATIF DU ZONAGE

VII.1 DÉFINITION DES ZONES DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (A et N).

La prise en compte des risques est spécifiée par le secteur indicé approprié :

Indice « c » pour le risque « effondrement de carrière souterraine »

Indice « f » pour le risque « éboulement de falaise »

Indice « cf » pour les deux risques simultanés.

Le risque carrière tient compte du cône d'éboulement, donnée technique intégrée dans la courbe spécifique transmise par le Conseil Général, service des Carrières, se référant à la profondeur de la carrière et à un angle de 45° d'affaissement des éboulis...

Une taille minimale de foncier est fixée à l'article Uc5. Cette taille minimale est fixée à 1.500 m² en zone Uc et 3.000 m² en secteur Uca.

Cette taille minimale, différente selon le caractère du bâti existant, se justifie sur des critères actuels de densité urbaine et de paysage urbain où la dominante paysagère et naturelle est un trait caractérisant de ces zones. Un non respect de ces minima fonciers entraînerait une forte détérioration du paysage urbain par une introduction brutale de bâti sur le principe du découpage des parcelles déjà construite.

De plus, ces espaces urbains disposent d'équipements que la collectivité envisage d'ores et déjà de remettre à niveau mais qui ne correspondront pas à une zone de plus grande densité.

Enfin, la morphologie en pentes de ces secteurs imposerait de fortes contraintes de constructions et, in fine, de voisinage qui ne correspondent pas à leur ambiance urbaine.

On distingue :

Les zones urbaines, dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- La zone Ua : caractérisée par l'habitat dense du centre-bourg historique, mais également susceptible d'être affectée aux services, commerces et activités sans nuisances. La zone Ua comprend par ailleurs un secteur Uac correspondant au risque « carrières souterraines abandonnées », Uaf correspondant au risque « instabilité de falaises ». La zone Ua comprend par ailleurs un périmètre de risque « inondation » en référence à la crue de 1930. Le zonage Uacf correspond au périmètre des risques cumulés des carrières et falaises.
- La zone Ub : caractérisée par l'habitat de densité moyenne, localisée en périphérie immédiate du centre-bourg, susceptible d'accueillir également des services et activités sans nuisances. La zone Ub comprend par ailleurs, un secteur Ubc correspondant au périmètre du risque « carrières souterraines abandonnées », Ubf correspondant au risque « effondrement de falaises ». La zone Ub comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation », en référence à la crue de 1930.
- La zone Uc : caractérisée par l'habitat de faible densité, éloigné des centres bourgs, affectée à l'habitat et aux services. La zone Uc comprend par ailleurs un secteur Uca autorisant une taille minimale de parcelle de 3000 m² correspondant à une volonté d'insertion urbaine, de non densification du secteur pour des raisons d'équipement, de protection de la trame paysagère, un secteur Ucb susceptibles d'accueillir des activités économiques bruyantes et non polluantes, dont une parcelle le long de la RD10 correspondant au garage automobile.

Les zones à urbaniser, dites zone « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- La zone 2AU : zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du présent PLU. La commune entend ouvrir ce secteur à l'urbanisation dès lors que l'assainissement collectif sera réalisé dans cette partie de la commune.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- La zone A : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend par ailleurs, un secteur Ac correspondant au risque « carrières souterraines abandonnées », un secteur Af correspondant au risque « effondrement de falaises », un secteur Acf correspondant au périmètre des risques cumulés des carrières et falaises.
- La zone N : zone naturelle, équipée 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. La zone N comprend par ailleurs, un secteur Nc correspondant au risque « carrières souterraines abandonnées », un secteur Nf correspondant au risque « effondrement de falaises », un secteur Ncf correspondant au périmètre des risques cumulés des carrières et falaises, un périmètre du risque « inondation », en référence à la crue de 1930.

Enfin, la zone N comprend un secteur Nh correspondant au bâti existant et autorisant une urbanisation ponctuelle.

Précisons que la délimitation des zones Nh a nécessité d'identifier les parcelles construites dans les anciennes zones NB du POS de 1988. Ces zones Nh ne sont pas des secteurs d'extension urbaine, mais il existe des fonciers inclus dans ces délimitations qui peuvent offrir la possibilité de quelques constructions, au sein du tissu bâti préexistant.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer,
- Les emplacements réservés aux voies et aux équipements publics
- Le périmètre indicatif de l'inondabilité

VII.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DU ZONAGE DU P.L.U.

Tableau des superficies des zones urbaines, à urbaniser et naturelles :

Zones	Superficie en ha
Ua	8,56
Ub	18,56
Uc	27,40
TOTAL U	52,31
2AU	0,95
TOTAL AU	0,95
TOTAL N	168,70
Dont Nh	17,87
TOTAL A	558,48
TOTAL GÉNÉRAL	782

Espaces Boisés Classés : 120,16 ha

Le potentiel d'accueil théorique de la commune à échéance de 10 ans :

Zone	Nombre théorique de log. supplémentaires	Nombre théorique d'hab. supplémentaires
U	20*	54
2AU	10 *	27
Nh	11	30
TOTAL	41	111

* Mode de calcul des potentiels d'accueil :

- En zone U : 20 logements correspondant à une vingtaine de parcelles en zone U et 2,7 hab/log.
- En zone AU : 10 logements/ha

On constate que le potentiel d'accueil théorique de la commune dans le cadre de l'application de son Plan Local d'Urbanisme est conforme aux objectifs fixés par la commune, avec un réel souhait de contenir l'essentiel de l'urbanisation dans la zone urbaine préexistante.

VII.3 INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont :

- Une consommation d'espaces naturels limitée et concentrée dans le cadre de son faible développement urbain. L'impact sur l'environnement est limité par la présence de l'habitat contenue dans les zones déjà bâties, dans lesquelles le schéma d'assainissement pourra développer en partie l'assainissement collectif.
- Le faible développement de la population prévisible sur le territoire communal qui limite en soi l'impact sur l'environnement.
- La mise en place de secteurs d'Espaces Boisés à Conserver notamment dans les secteurs reconnus comme espaces naturels majeurs au SCOT de l'agglomération bordelaise qui permettront de mieux maîtriser les paysages et les continuités végétales sur ces secteurs. Cette mesure aura par ailleurs un impact en termes de préservation de paysage forestier.
- L'identification dans le PLU de la zone agricole et la zone viticole en zones « A » et « N » a été faite en vue d'un impact mieux maîtriser des usages, de la limitation de la construction de bâtiment agricole et du maintien des paysages.
- La prise en compte des zones sensibles (inondabilité, carrière, falaise, mais aussi viticole et espaces naturels majeurs au SCOT...) pour limiter les conséquences préjudiciables aux décisions en matière de planification urbaine.

Sans afficher une ambition artificielle, la commune cherche donc à structurer son territoire en respectant ses particularités territoriales et selon des perspectives démographiques et d'extension urbaines acceptables localement.

La commune met donc en œuvre un PLU en accord avec le Code de l'Urbanisme, avec le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise valant SCOT et, bien entendu, avec son Schéma Général d'Assainissement.