

SAINT-PEY DE CASTETS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 13/03/2007
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 22/04/2013
Dossier soumis à Enquête publique du 23/09/2013 au 26/10/2013
PLU approuvé par D.C.M. du 18/02/2014

PLAN LOCAL d'URBANISME

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Projet initial réalisé par :

■ **AGENCE ESCOFFIER**
Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cautelaudette
33 310 LORMONT

■ **RIVIERE ENVIRONNEMENT Sarl**
32 rue du préche
33 130 BEGLES

Projet repris et finalisé par :

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

■ **BIOTOPE**, Agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	6
A- SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES	7
B- QUELQUES REPERES HISTORIQUES	8
2- ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
A. LES DONNEES PHYSIQUES DE L'ENVIRONNEMENT	10
1- LE RELIEF	10
2- GEOLOGIE ET PEDOLOGIE	10
3- DONNEES CLIMATIQUES	10
4- L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROGEOLOGIE	11
B. CONTEXTE PAYSAGER	13
1- LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES	13
2- LES ESPACES FORESTIERS ET LES BOISEMENTS	15
3- LES ESPACES OUVERTS CULTIVES	17
C. LES MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE	18
1- LES ESPACES NATURELS RECONNUS	18
2- LA QUALITE DU MILIEU EN TERMES D'HABITATS NATURELS	21
D. LA TRAME VERTE ET BLEUE	29
1- CONTEXTE	29
2- LA CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE SAINT-PEY-DE-CASTETS	30
3- LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-PEY-DE-CASTETS	42
D. LA RESSOURCE EN EAU	45
1- LES CAPTAGES ET LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE	45
2- LE TRAITEMENT DES EAUX USEES	46
3- LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	46
E. ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	47
1- UNE PROBLEMATIQUE QUI INTERPELLE DIFFERENTES ECHELLES	47
2- LA PRODUCTION D'ENERGIE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	56
F. LES RISQUES, LA SALUBRITE ET LA SANTE PUBLIQUE	60
1- LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS	60
2- LA POLLUTION ET LA DEGRADATION DES SOLS	60
3- LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	62
4- LES ENJEUX LIES A LA REDUCTION DES NUISANCES ET DES RISQUES	70
3- ANALYSE DE L'URBANISATION	73
A- ANALYSE DE L'IDENTITE URBAINE COMMUNALE	74
B- DES PROBLEMATIQUES URBAINES A GERER	87
4- ELEMENTS DE COMPREHENSION DE LA SITUATION	90
A- LA SITUATION DE SAINT-PEY-DE-CASTETS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	91
1- SAINT-PEY-DE-CASTETS DANS UN CONTEXTE ELARGI	91
2- SAINT-PEY-DE-CASTETS AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON-PUJOLS	91
3- LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON-PUJOLS	93
B- LA SITUATION DE SAINT-PEY-DE-CASTETS	99
1- DEMOGRAPHIE	99
2- STRUCTURE DES MENAGES	101
3- LES ACTIFS ET LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE	103
4- LES ACTIFS ET LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA COMMUNE	105
5- LE LOGEMENT	110

C- EQUIPEMENTS ET RESEAUX EXISTANTS	116
1- LES EQUIPEMENTS GENERAUX	116
2- LES MODES DE TRANSPORTS	118
3- LA SERVITUDE RELATIVE A LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION	118
4- LE RESEAU DE DEFENSE INCENDIE	119
5- LE RESEAU DE COMMUNICATION NUMERIQUE	120
D- STRUCTURE ECONOMIQUE COMMUNALE	121
1- L'ACTIVITE AGRICOLE	121
2- LES AUTRES ACTIVITES PRESENTES	125
3- LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE	125
5- QUEL DEVELOPPEMENT ENVISAGEABLE DANS L'AVENIR ?	127
A- QUEL DEVELOPPEMENT QUANTITATIF SOUTENABLE DANS L'AVENIR ?	128
1- DEFINITION DU « POINT MORT »	128
2- DEFINITION DE LA FOURCHETTE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE JUSTIFIABLE	129
3- CHOIX DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	130
B- POUR REpondre A QUELS ENJEUX D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL ?	131
1- UN BOURG QUI DOIT SE STRUCTURER	132
2- CONTENIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU RESTE DE LA COMMUNE	133
3- ACCOMPAGNER LE PROJET DE TOURISTIQUE DU LAC	134
4- ACCOMPAGNER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA CAVE COOPERATIVE	134
6- CHOIX DES ORIENTATIONS DU PLU	136
A- RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE	137
B- PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET	138
1- ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	138
2- ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL 140	
3- ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT	142
C- JUSTIFICATION DU PROJET	145
1- UN PROJET QUI REpond A DES BESOINS	145
2- UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	148
3- BILAN DES SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2000 PAR L'URBANISATION	151
4- BILAN DES SURFACES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	154
7- JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	157
A- LES ZONES URBAINES	158
1- LA ZONE UA	158
2- LA ZONE UB	159
3- LA ZONE UY	161
B- LES ZONES A URBANISER	162
C- LES ZONES AGRICOLES	163
D- LES ZONES NATURELLES	165
E- LE PATRIMOINE BATI CLASSE AU TITRE DU 7° ALINEA DE L'ARTICLE L123-1-5 OU DU 2° ALINEA DE L'ARTICLE R.123-12	167
F- LES ESPACES BOISES CLASSES	173
G- LES EMPLACEMENTS RESERVES	173

8- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR	
L'ENVIRONNEMENT	175
A- LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES MILIEUX NATURELS ET DE LA	
TRAME VERTE ET BLEUE	176
1- MILIEUX NATURELS	176
2- PATRIMOINE NATUREL RECONNU	177
3- FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE	177
B- INCIDENCES DU PLU AU TITRE DE NATURA 2000	178
1- LE RESEAU NATURA 2000	178
2- NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME	178
3- METHODOLOGIE GENERALE DE L'ETUDE	179
4- PRESENTATION GENERALE DU SITE NATURA 2000 DU TERRITOIRE DU PLU	180
5- SPECIFICITES LIEES AUX ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE REPERTORIEES	
DANS LE FORMULAIRE STANDARD DES DONNEES	183
6- LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE	193
7- ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000	194

Préambule

L'élaboration du PLU de Saint-Pey-de-Castets a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, le 13 Mars 2007.

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.

Article L.123-1-2 : le Rapport de Présentation

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.

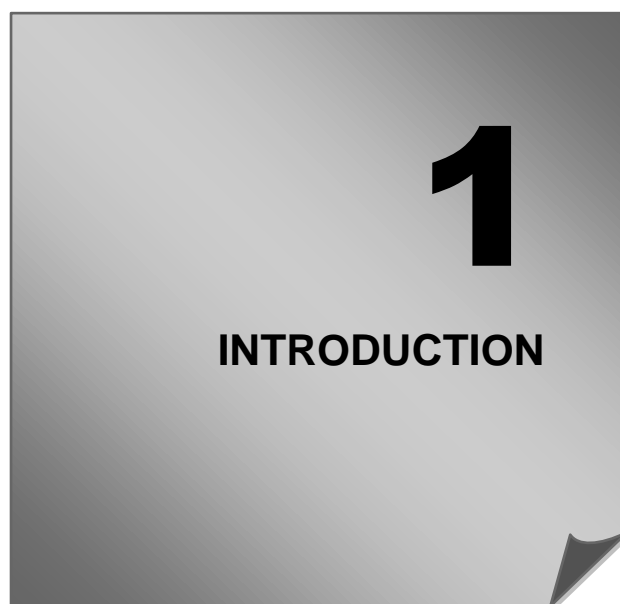
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports,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

Le PLU de Saint-Pey de Castets a fait l'objet de deux procédures d'arrêt, à ce titre :

- Les pages (textes, photos et illustrations) : 9-17 ; 45-48 ; 60-85 sont à mettre au crédit de l'équipe composée des cabinets Escoffier et Rivière-Environnement.
- Les pages (textes, photos et illustrations) : 18-44 ; 49-59 ; 86-191 sont à mettre au crédit de l'équipe composée des cabinets Metropolis et Biotope.



A- SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES

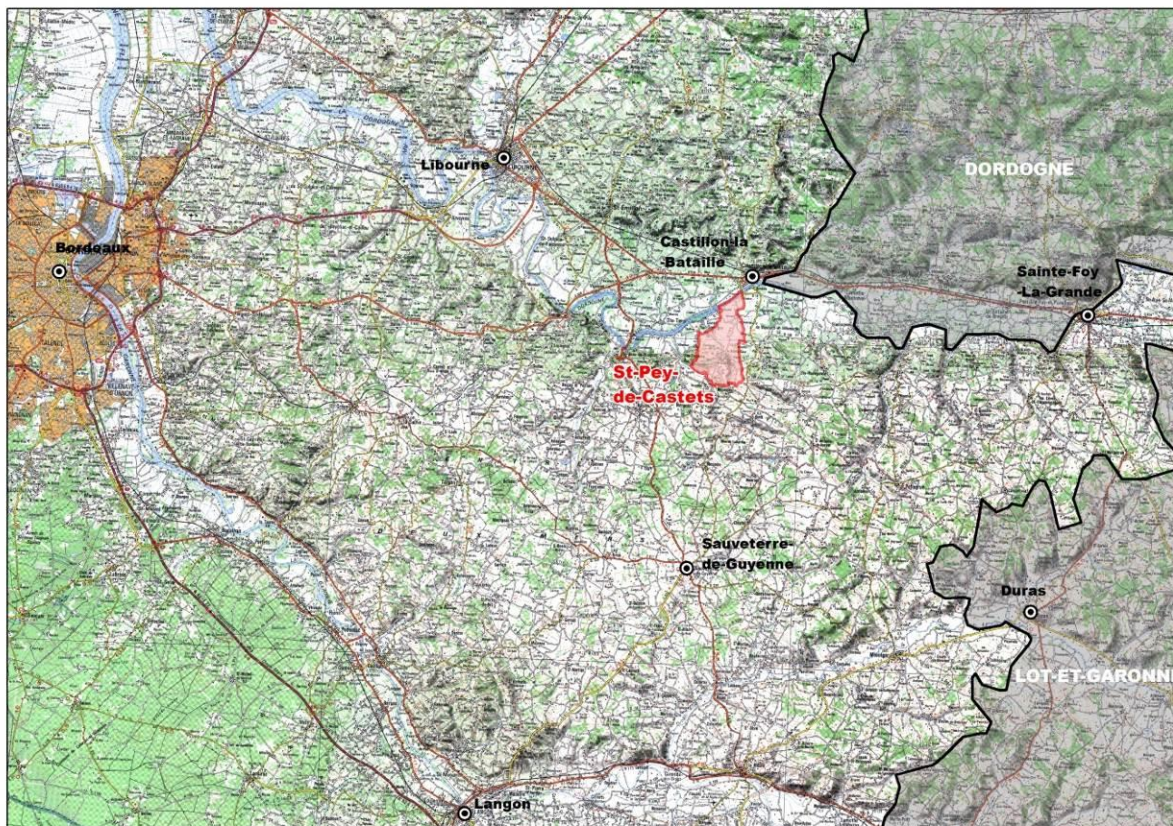
La commune de Saint-Pey-de-Castets se situe au sud du chef-lieu de canton Castillon la Bataille, le long de la rive gauche de la vallée de la Dordogne. Une grande partie du territoire est constituée d'une plaine particulièrement favorable à l'activité agricole. Le territoire est notamment traversé par les RD 18, 126 et 119^{E2} qui sont les axes privilégiés pour relier Saint-Pey de Castets aux autres communes périphériques.

La commune de Saint-Pey-de-Castets est située entre les villes de Bordeaux (47 kms à l'ouest) et Bergerac (51 kms à l'est). Elle est également au nord proche de Libourne, dont elle est distante de 23 kms.

Elle fait partie du canton de Pujols (arrondissement de Libourne) et de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (créée le 1er janvier 2003 et regroupant également les communes de Bossugan, Castillon-la-Bataille, Civrac-sur-Dordogne, Coubeyrac, Doulezon, Flaujagues, Gensac, Juillac, Mérignas, Mouliets-et-Villemartin, Pessac-sur-Dordogne, Pujols, Rauzan, Ruch, Sainte-Colombe, Saint-Jean de Blainac, Saint-Magne de Castillon, Saint-Michel de Montaigne, Sainte-Radegonde, Saint-Vincent de Pertignas, et Les Salles de Castillon).

Elle est également l'une des communes membres du Pays du Libournais, qui rassemble 128 communes et environ 133.000 habitants.

Saint-Pey de Castets est une commune rurale où l'activité agriculture est importante mais elle bénéficie également de la proximité de la diversité des activités économiques et des équipements portés par Castillon-la-Bataille et Saint-Magne de Castillon.



Source : IGN 2010

B- QUELQUES REPERES HISTORIQUES

La carte d'Etat-major du XIXème siècle met en relief l' « éclatement » de l'urbanisation à cette époque. La commune est alors constituée d'une multitude de hameaux ou de lieux-dits qui sont essentiellement disséminés sur la partie sud du territoire : en pied de coteau ou sur le plateau.

Ces différents lieux dits étaient à l'origine autant d'espaces bâtis où les familles vivaient, avec les terres agricoles à proximité.



Source : Carte d'État-major, XIXème siècle

Le bourg est de taille réduite, le long de l'actuelle voie départementale qui longe le pied de coteau, hors de portée de la zone inondable. Plus à l'est le hameau de Viduc, qui est moins structuré vis-à-vis de l'espace public est de taille au moins aussi importante.



A. LES DONNEES PHYSIQUES DE L'ENVIRONNEMENT

1- LE RELIEF

La majeure partie des 1 100 hectares qui composent le territoire communal est concernée par la plaine de la Dordogne caractérisée par l'absence de relief. L'altitude varie entre 6 et 9 m NGF en moyenne. Elle augmente au fur et à mesure que l'on s'approche du rebord du plateau calcaire (de 10 à 12 m NGF le long de la RD 18) et que l'on avance vers l'amont de la vallée de l'Escouach (de 10 à près de 30 m NGF).

Le plateau calcaire communal d'origine lacustre a quant à lui une hauteur moyenne variant de 85 à 95 m NGF. A l'exception du rebord de ce plateau qui forme un talus abrupt descendant sur les vallées de l'Escouach, de la Dordogne et de la Gamage, le dessus du plateau est pratiquement plat. Le bourg de la commune est situé dans la plaine alluviale de la Dordogne au pied du coteau à une altitude d'environ 10 m NGF.

À noter que sur la commune, le plateau calcaire ne forme qu'une seule entité. Il est entrecoupé à l'ouest par la vallée de la Gamage et à l'Est par la vallée de l'Escouach, ces cours d'eau matérialisent la limite communale. La vallée de la Gamage, d'orientation sud-est nord-ouest, marque la limite du territoire sud-ouest de la commune.

La vallée de l'Escouach, d'orientation sud-nord détermine la limite sud-est du territoire. Sur Saint-Pey-de-Castets, les versants de plateau qui descendent sur ces vallées sont tous deux abrupts, mais la vallée de l'Escouach est plus large que celle de la Gamage.

2- GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

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

Le territoire communal s'étend sur deux formations géologiques et pédologiques distinctes :

- le plateau calcaire de l'Entre Deux Mers dans sa partie sud-ouest ; ce plateau calcaire se caractérise par des calcaires à astéries recouverts par les argiles et les sables de l'Entre-Deux-Mers. Sous le calcaire à astéries se développe un réseau karstique. Ces milieux sont caractérisés par des écoulements souterrains.

- La plaine alluviale de la Dordogne au nord qui communique avec la vallée de l'Escouach au sud-est de la commune. Sur cette partie basse de la commune, appartenant à la basse terrasse de la plaine alluviale de la Dordogne, les sols sont constitués de sables et graviers le plus souvent recouverts par des argiles alluvionnaires.

3- DONNEES CLIMATIQUES

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

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

Les températures moyennes varient entre 5 et 7 °C en janvier et entre 19 et 21 °C en juillet-août. Les gelées se manifestent en moyenne trente jours chaque année, une douzaine de jours sur la côte mais pouvant dépasser cinquante en zones forestières.

Les températures maximales atteignent ou dépassent 30°C quinze à vingt journées par 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 océane est moins pluvieuse, avec 700 à 800 millimètres, que l'intérieur forestier. Celui-ci, du nord Médoc jusqu'au département des Landes, est le plus arrosé avec souvent 1000 millimètres annuels.

La pluviométrie de l'Entre-Deux-Mers se situe entre ces deux variables.

Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominent largement. La deuxième orientation importante du vent en terme de fréquence est la direction sud-est, plus marquée dans la partie Est de la Gironde. Les vents sont rarement violents.

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

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

4- L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La Dordogne, L'Escouach et la Gamage sont les trois principaux cours d'eau qui drainent le territoire communal. Ce réseau principal de cours d'eau est complété par un réseau secondaire sur la plaine agricole de la Dordogne composé d'anciens ruisseaux naturels et de fossés de drainage.

Concernant les principaux cours d'eau : La rivière Dordogne est le système hydrographique le plus important. Son lit constitue la limite administrative au nord de Saint-Pey-de-Castets. La Dordogne se caractérise par un débit moyen de 320 m³/s, rythmé par le système climatique du Massif Central. Les crues sont de deux types : hivernales à monter lente ou printanières plus brutales car liées à des précipitations orageuses.



Le linéaire concerné appartient à la Basse Vallée. La marée océane se fait encore ressentir sur le linéaire communal, ce qui accroît potentiellement le risque d'inondation en période de crue. La Dordogne évolue dans un chenal unique, au sein d'une vallée large aux reliefs doux. Sur la commune, le linéaire de berge de la Dordogne présente environ 1,5 km de long. Le cours d'eau est domanial et fait l'objet d'un contrat de rivière.

La Dordogne à « Cadaulan »

Sur le secteur, le lit du cours d'eau a conservé un caractère naturel. De nombreux îlots, boisés pour la plupart, sont présents (notamment sur la commune voisine de Civrac). Les berges sont constituées par le talus qui descend de la RD 119 jusqu'au lit mineur (3 à 4 m de dénivelé en moyenne). Une végétation arborée colonise les berges.

L'Escouach, d'écoulement sud-est/nord-ouest, draine un bassin versant d'une superficie de 38 Km². Le linéaire total du cours d'eau est de 15 Km. Les communes traversées par l'Escouach sont, d'amont en aval, St Antoine de Queyret, Doulezon, Ruch, Bossugan, Pujols, Mouliets, Saint-Pey-de-Castets, Civrac-sur-Dordogne. Le ruisseau a un profil en U bien marqué, le lit mineur est encaissé de 2 m à 2,50m sur la commune pour une largeur d'environ 1,5 m. La hauteur d'eau varie de 10 à 40 cm en période normale. Elle se limite à moins de 20 cm en étiage, période lors de laquelle il arrive que le cours d'eau s'assèche.



L'Escouach cachée sous la végétation à « Viduc » (pont RD 18)

Le lit mineur, relativement sinueux dans sa partie amont, dispose d'un tracé totalement modifié et recalibré dans la plaine agricole (aval des communes de Bossugan et Pujols). Le lit est par exemple beaucoup plus large sur les communes situées en amont. Le cours d'eau est caractérisé par un faciès lent, et un substrat mixte argilo-calcaire composé notamment de cailloux et de blocs. Les écoulements s'estompent en étiage. Sur les berges, la ripisylve sur Saint-Pey-de-Castets est pauvre et très dégradée. Encore présente à la confluence des vallées de l'Escouach et de la Dordogne sur une fine largeur (secteur de « Viduc »), elle disparaît entièrement par la suite. Seuls quelques arbres subsistent sur le talus ici ou là. Une végétation herbacée se développe dans le lit pratiquement à sec en période estivale et sur le talus.

Le syndicat Intercommunal du bassin versant Escouach-Romédol, compétent pour l'hydraulique et la mise en valeur de l'environnement, assure l'entretien du cours d'eau et de ses affluents. L'intervention du syndicat sur les cours d'eau consiste en une amélioration des écoulements vers l'aval pour pallier les inondations des zones habitées. A l'amont, il veille au maintien de la dynamique naturelle des cours d'eau (entretien de la ripisylve favorable à la rétention de l'eau, dégagement des embâcles, ...).

La Gamage, comme l'Escouach, est un affluent direct de la Dordogne. Le lit mineur est faiblement encaissé de 1 m à 1,50 m. De profil en "U", sa largeur est d'environ 2,5 m. La Gamage se caractérise par un écoulement plutôt lent sur un substrat mixte argilocalcaires composé notamment de cailloux de taille variable et de blocs calcaires. Bien que cette pédologie favorise l'imperméabilité des sols, la Gamage bénéficie de sources d'alimentation provenant de nappes souterraines à partir de failles calcaires du fait de la proximité d'affleurements calcaires. Les débits moyens spécifiques (QA) des petits cours d'eau dans la région de l'Entre-Deux-Mers sont de l'ordre de 1,2 à 8,2 l/s/km². En



La Gamage au « moulin de la Houze »

revanche, les périodes sèches sont moins marquées et donnent des débits spécifiques (QMNA5) entre 0,28 et 1,5 l/s/km² pour les petits cours d'eau¹. La hauteur d'eau varie de 10 à 50 cm. Sur la commune, les étiages sont moins prononcés que sur l'Escouach du fait du moindre anthropisation. La ripisylve est continue, bien que relativement fine sur certains secteurs. Sur la commune, le cours d'eau a conservé une morphologie relativement naturelle. Dans sa partie aval, en revanche, au niveau de la plaine alluviale, la Gamage est très artificialisée (recalibrée et endiguée jusqu'à la confluence avec la Dordogne).

Ce cours d'eau est géré par le syndicat intercommunal des bassins versants de l'Engranne et de la Gamage (SIBCEG) qui regroupe 28 communes dont Saint-Vincent-de-Pertignas. Le syndicat compétent intervient uniquement sur les problèmes d'hydraulique (gestion des berges, problèmes d'inondation...). Il n'a pas de compétence en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement. Son intervention est guidée par un programme de restauration et d'entretien lancé en 1999. Au 1^{er} Janvier 2013, le syndicat est devenu Syndicat des Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers.

En complément, il faut noter la présence de petits ruisseaux, affluents de l'Escouach ou de la Dordogne, au nord de la commune. Situés dans la plaine alluviale, ces cours d'eau servent de réseau de drainage aux terres cultivées et ont été aménagés à cet effet. La Nazaride rejointe par le Cadaulan à proximité du lieu-dit Monbérol se jette dans la Dordogne au lieu-dit Cadaulan. La lame d'eau à la confluence est presque insignifiante lors des basses eaux. Le lit est fortement encaissé (environ 3,5 m) sur le secteur de sa confluence avec la Dordogne, mais peu large (1,5 m environ). Un ouvrage hydraulique (pelles qui se ferment automatiquement lors de la remontée de l'eau de la Dordogne par le phénomène des marées dans ce ruisseau. Le talus abrite une ripisylve composé en grande majorité de robiniers.



Plus en amont, si le ruisseau est moins encaissé et paraît plus large (2 m), il a en revanche l'apparence d'un simple fossé (de l'eau stagne mais aucun écoulement ne se fait). Le ruisseau du Romédol et le Treytis qui se rejoignent en limite de commune avec Civrac sur Dordogne avant de se jeter dans l'Escouach ont été également aménagés pour évacuer les eaux des terres agricoles vers la Dordogne. Ils ont un profil identique à celui de la Nazaride : ruisseau recalibré à la pelle mécanique en fossé rectiligne large de 2 m environ. Le talus est plus ou moins prononcé suivant les secteurs, mais il est en général important.

La ripisylve est absente du talus, seuls quelques rares arbres isolés (robiniers ou frênes) ont été conservés. L'absence d'écoulement rend l'eau d'aspect verdâtre et permet le développement des lentilles d'eau. Le développement des lentilles d'eau jusqu'à recouvrir la totalité d'un plan d'eau peut être néfaste pour les autres plantes aquatiques en les privant de lumière empêchant ainsi la photosynthèse.

La Nazaride depuis la RD 19 E2

Au niveau de l'hydrogéologie, deux nappes d'eau souterraines circulent dans les formations précédemment décrites (cf. 2-A.2 Géologie et pédologie). La nappe la plus profonde se situe dans la couche calcaire. La seconde, située dans les basses terres, correspond à une nappe alluviale qui alimente de nombreux puits. Cette eau est aujourd'hui considérée comme impropre à la consommation humaine.

B. CONTEXTE PAYSAGER

1- LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Le territoire de la commune de Saint-Pey-de-Castets est un territoire rural où l'on note la présence d'un habitat dispersé en de très nombreux hameaux. Le bourg constitue un petit noyau urbain en pied de coteau. La commune s'étend sur 1 107 ha (11 Km²) pour 617 habitants (en 1999), soit une densité de population d'environ 56 hab/km². Les paysages et les milieux semi-naturels sont intrinsèquement liés aux actions humaines qui les ont créés et les entretiennent ou, au contraire, y exercent une

pression. L'agriculture représentait, lors du dernier recensement Agreste de 2000, 755 ha, soit 68% du territoire.

On peut distinguer quatre grandes entités paysagères:

- le plateau calcaire largement dominé par le paysage viticole
- la plaine alluviale cultivée de la Dordogne
- les vallées secondaires à l'occupation des sols diversifiée
- les boisements des zones escarpées

Le paysage viticole domine largement sur le plateau de l'Entre-Deux-Mer. La viticulture représente 50 % de la SAU communale. Ce paysage "mono-spécifique" constitue une véritable unité visuelle, celle



Plateau viticole sur le secteur du château d'eau

d'un aplat régulier, strié, rythmé et texturé sur lequel viennent se poser les hameaux.

Sur la commune de Saint-Pey-de-Castets, le plateau, entrecoupé par les vallées de l'Escouach et de la Gamage en limite de commune, n'est pas très large (moins de 1 km). Il s'étire dans le sens de la longueur dans une orientation sud-est/nordouest entre la vallée de la Gamage à l'ouest, de l'Escouach à l'est, jusqu'à la vallée de la Dordogne au Nord. Sur le plateau, on ne trouve aucune autre culture que la vigne, ni boisement. Quelques rares arbres isolés (chênes pédonculés) et parcelles en friche arbustive et en herbe apportent un semblant de diversité paysagère.



Dans la plaine alluviale de la Dordogne, le changement de paysage est marqué. Si l'on trouve encore de la vigne en culture principale en pied de coteau, plus l'on se rapproche de la Dordogne et plus le paysage agricole change.

Les cultures sont diverses, mais la céréaliculture domine (cf partie 2.3 consacrée aux espaces ouverts cultivés).

Plaine alluviale de la Dordogne à Saint Pey de Castets

Les gravières sont aujourd'hui toutes fermées. Plusieurs plans d'eau en ont résulté dont un sur lequel il y a un projet d'accueil touristique. Les sites d'extraction ont représenté plusieurs dizaines d'hectares. D'autres plans d'eau de forme géométrique ont été créés à proximité de « Marchandon ». On en trouve également un plus à l'ouest près du terrain de sport.



Gravière en exploitation aux « Champs de Verneuil »

Les vallées secondaires de l'Escouach et de la Gamage constituent la troisième entité paysagère caractéristique de la commune.

Si la distinction avec le paysage de la vallée de la Dordogne n'est que peu apparente sur le secteur aval de l'Escouach, la vallée devient cependant un peu moins large vers l'amont (secteur de « Manaujean »). La vigne occupe la très grande partie de la vallée de l'Escouach sur Saint-Pey-de-Castets.

La ripisylve de l'Escouach, même dégradée, apporte un élément de diversité dans le paysage, ainsi que les coteaux boisés de la vallée que ce soit sur Saint-Pey-de-Castets ou sur la commune voisine de Pujols.

La vallée de la Gamage correspond dans une plus grande mesure au paysage qui caractérise les vallées secondaires que l'on trouve sur le secteur de la communauté de communes de Castillon-Pujols. Les prairies d'élevage, les cultures céréalières (blé, tournesol) et la vigne se partagent



l'espace agricole sur des parcelles de taille relativement réduite.

Le paysage bocager est présent le long de la Gamage grâce à la continuité des boisements linéaires le long du cours d'eau (l'aulne et le saule sont les deux espèces dominantes dans la composition de la ripisylve).

La ripisylve est parfois reliée à quelques petits bosquets, ainsi qu'à des haies, ce qui accroît la diversité paysagère et écologique. Enfin, les coteaux de la vallée sont boisés.

Paysage bocager de la vallée de la Gamage à proximité de « Cablanc »

Les boisements constituent la quatrième et dernière unité paysagère que l'on rencontre sur Saint-Pey-de-Castets.

2- LES ESPACES FORESTIERS ET LES BOISEMENTS

Ils sont implantés notamment sur les rebords abrupts du plateau calcaire que ce soit sur les vallées de l'Escouach, de la Gamage ou de la Dordogne. Sur l'ensemble de la commune, ils ne représentent pas 10% de l'occupation du sol (données SAFER 2005), ce qui situe la commune dans la moyenne en terme de couverture boisée au niveau de la CDC Castillon-Pujols.

Ces espaces boisés sont essentiellement localisés dans les zones peu propices à une mise en valeur agricole.

Ces boisements se déclinent en plusieurs catégories :

- **les boisements de culture de peupliers** dans la plaine agricole (ils ne concernent qu'une très faible superficie, mais 2 ou 3 boisements de ce type sont présents)

- **les boisements éparses ou linéaires** (vestige d'un ancien biotope bocager) (boisement linéaire des cours d'eau) qui subsistent dans le paysage agricole.

Il peut s'agir de la ripisylve des cours d'eau ou de vestige de haies bocagères.

On les trouve essentiellement :

→ dans la vallée de la Gamage (ripisylve composée d'aulnes, de saules, de chênes, de frênes et de peupliers pour les espèces les plus représentatives)

→ sur certains secteurs le long de l'Escouach (en amont du pont de la RD 18 notamment avec robiniers, peupliers en majorité ainsi que des aulnes et des chênes),

→ en bordure de Dordogne (espèces exotiques telle que l'érable négundo et espèces indigènes : frêne, saule blanc, peupliers blanc et communs, aulne glutineux,...). Cette ripisylve s'élargit en limite nord-est de la commune.

→ Mais également dans la plaine alluviale. Sur cette dernière, quelques petits bosquets de feuillus, certes rares, sont encore visibles. De même, les prairies abritent encore quelques haies bocagères (frênes, chênes) et arbres isolés de grande taille (chênes) sur certains secteurs (« Marchandon » et « Champs de Verneuil » par exemple).



Boisement linéaire : ripisylve de la Gamage

- **Les boisements « naturels »** et continus des versants de coteaux constitués en majorité de chênes pédonculés, d'ormes champêtres, de robiniers ou encore de noisetiers et d'érables champêtres. Ces entités boisées se présentent principalement sous forme de futaie. On note de nombreux secteurs où le robinier est l'espèce dominante sur le versant nord et est du rebord du plateau calcaire, ce qui note une dégradation du peuplement suite à des coupes d'arbres.



Vestige de haie bocagère sur prairie dans la plaine alluviale à « Marchandon »

Une partie des boisements du coteau calcaire de la vallée de la Gamage présente une spécificité avec la présence d'espèces à affinités méditerranéennes telle que le chêne pubescent associée à des



formations végétales sèches calcicoles. Les pelouses sèches constituent des milieux favorables pour de nombreuses espèces de faune et de flore (orchidées par exemple). Sans entretien, les pelouses sèches et les landes évoluent vers la forêt de chêne pubescent. Cette spécificité confère un classement en ZNIEFF de ces coteaux (voir partie 2.B.4). On note aussi la présence de pins maritimes vers le « moulin de la Houze ».

Boisement de coteau de la vallée de la Gamage à affinité méditerranéenne

3- LES ESPACES OUVERTS CULTIVES

Les données retranscrites dans ce paragraphe sont celles du dernier recensement agricole AGRESTE qui date de 2000. Il est donc possible que certaines données aient quelque peu changé aujourd'hui, sans toutefois remettre en cause les idées principales.

L'agriculture communale, bien que diversifiée sur la plaine alluviale de la Dordogne, est majoritairement viticole (374 ha des 755 ha que compte la SAU communale, soit 50% de la superficie communale en 2000). La commune compterait actuellement 6 producteurs individuels de vins en plus de la cave coopérative. Sur le plateau calcaire, il s'agit de la culture exclusive.

Les terres labourables représentent 329 ha (stabilité depuis le recensement de 1979) pour 179 ha consacrés aux céréales (+ 19% sur la période 1979-2000). On les rencontre principalement dans la plaine alluviale.

Sur ce paysage très ouvert de la plaine agricole où les boisements se font rares, les cultures sont diversifiées : si la culture du maïs domine (on note cependant une baisse de 10% de la superficie consacrée à cette plante entre 1979 et 2000), on trouve également du tournesol autour du centre hippique, de l'arboriculture (kiwis) en bordure de Dordogne, du blé et des prairies de fauche (48 ha toujours en herbe en 2000). Quelques plantations de peupliers sont également visibles.

Les jachères qui représentaient 90 hectares en 2000 ne seront plus obligatoires en 2008 dans le cadre de la Politique Agricole Commune. Les surfaces agricoles ont perdu plus de 3% de la superficie communale entre 2000 et 2005.



Culture de maïs dans la plaine agricole le long de la RD 119 E2

La particularité de la plaine agricole sur Saint-Pey-de-Castets est une modification du paysage par l'exploitation de gravières et le nombre relativement important de plans d'eau ainsi créés (certains étangs ont peut-être été créés pour assurer l'irrigation des cultures en période estivale).

Le projet d'extension du site d'extraction des Granulats d'Aquitaine sur 40 à 50 ha à partir du site d'exploitation actuel pourrait sacrifier autant de superficie agricole puisque le secteur se partage actuellement entre parcelles en maïs et parcelles en prairie de fauche. Selon le recensement agricole



Gravière réhabilitée à « Champs de Verneuil »

de 2000, il existe sur la commune 22 exploitations professionnelles (37 au total) (dont 5 ont une SAU de plus de 30 ha).

Si la diversité culturale ne concerne pas la vallée de l'Escouach sur son aire communale puisque exclusivement plantée en vigne, la rive droite de la vallée de la Gamage se compose quant à elle essentiellement de prairies de fauche et d'élevage et de vignes. On note enfin la présence de deux élevages bovins (de faible importance) sur la commune d'élevage sur la commune (à « Verneuil » et « Sansin »). Lors du recensement agricole de 2000 les chiffres n'ont pas été communiqués concernant les effectifs bovins.

C. LES MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE

1- LES ESPACES NATURELS RECONNUS

a. les sites Natura 2000

La commune de Saint-Pey-de-Castets abrite un site naturel juridiquement protégé sur son territoire. Il s'agit de « la vallée de la Dordogne » (site d'intérêt communautaire FR 7200660) qui compte

parmi les sites constituant le réseau européen Natura 2000. En effet, il présente une importante diversité floristique et faunistique.

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

La délimitation couvre le lit mineur du cours d'eau, et comprend les eaux douces intérieures (95% du site), les zones soumises à la marée (4% du site), et les forêts caducifoliées (îles et ripisylve, soit 1% du site). La délimitation du périmètre sera affinée dans le cadre de l'élaboration du document d'objectifs du site (DOCOB) qui sera validé par arrêté préfectoral.

Zone Natura 2000 : quelles conséquences ?

En vertu de ce classement, les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'approbation ou d'autorisation administrative, et dont la réalisation est susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 font l'objet d'une évaluation d'incidences au regard des objectifs de conservation du site et ne peuvent être autorisés s'ils portent atteinte à l'état de conservation du site (principe posé par l'article L. 414-4 du code de l'environnement).

Par ailleurs, les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à maintenir ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié leur délimitation (article L. 414-3-V du code de l'environnement). Il s'agit de mesures de gestion active, qui seront déterminées dans le DOCOB.

Les espèces inscrites au Formulaire Standard de Données (FSD), et qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, sont :



Lamproie marine ©Biotope



Loutre ©Biotope



Agrion de Mercure ©Biotope



Saumon atlantique ©Biotope

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

Le DOCOB, qui fixera les mesures de gestion à appliquer sur le site Natura 2000, est actuellement en cours de réalisation (avec EPIDOR pour structure porteuse).

Notons par ailleurs que la Dordogne concentre d'importants enjeux relatifs à la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. La rivière est classée « axe bleu » dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE avec lequel le PLU doit être compatible). Des démarches ont été initiées pour la restauration des milieux piscicoles. Une réflexion est engagée en vue de permettre à l'anguille de rejoindre ses habitats en favorisant les connexions de la Dordogne avec ses affluents.

b. les ZNIEFF

La commune répertorie sur son territoire une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II : la vallée et les coteaux de la Gamage (n° régional : 36560000). Ce zonage environnemental traduit intérêt écologique et patrimonial fort issu d'un inventaire de connaissance du patrimoine naturel. Le périmètre de cette zone est assez vaste et concerne 8 communes riveraines de la vallée de la Gamage. Sur Saint- Pey-de-Castets, le site englobe la vallée de la Gamage jusqu'au rebord du plateau calcaire.

ZNIEFF : quelles conséquences ?

Les ZNIEFF ont vocation à constituer une connaissance aussi exhaustive que possible des espaces naturels (terrestres et marins). Leur intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques caractéristiques (parfois rares et menacées). Deux types de zones sont définis :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Du point de vue juridique, le zonage ZNIEFF reste un inventaire de connaissance du patrimoine naturel. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe : une zone inventoriée ne bénéficie d'aucune protection réglementaire. En revanche, il convient de veiller dans ces zones à la présence hautement probable d'espèces et d'habitats protégés pour lesquels il existe une réglementation stricte.

Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, la jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas de nature à interdire tout aménagement. Cependant, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires relatives aux espèces et aux espaces. En pratique, la désignation d'un secteur en ZNIEFF limite les possibilités de développement urbain, les contraintes en ZNIEFF de type I étant fortes (plus modérées en ZNIEFF II).

La vallée et les coteaux de la Gamage est décrite comme présentant un intérêt faunistique et floristique par le biais de l'association de milieux humides avec présence du vison d'Europe (*Mustela lutreola*). La présence de cette espèce a été observée il y a peu.



A gauche : Prairie pâturée sur sol calcaire à « Cablanc »
A droite : boisement thermophile de la vallée de la Gamage : prédominance du chêne pubescent

La ZNIEFF intègre une grande diversité d'habitats avec une association originale de milieux humides dans le fond de vallée et de milieux « secs » sur les calcaires des coteaux : cours d'eau lent, forêt, prairies humides et mégaphorbiaies, landes et fruticées et pelouses sèches. La ZNIEFF intègre également des milieux plus anthropisés tels que des prairies et des cultures. Le site présente une flore caractéristique des milieux naturels qui le constitue. Toutefois, deux espèces plus rares en Gironde sont recensées : la Stéhéline douteuse (*Staeheleina dubia*), typique des milieux de pelouses et coteaux calcaires, ainsi que la Véronique luisante (*Veronica polita*) qui évolue dans les vignes et milieux anthropisés.

Ce site est aussi reconnu pour ses boisements thermophiles (formations boisées affiliées aux stations chaudes et climat méditerranéen notamment), type paysager rare pour la région Aquitaine. La

spécificité de ces milieux se traduit par la présence de Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) et autres espèces à affinité méditerranéenne. Il est possible que certaines parcelles accueillent des pelouses à orchidées.

Il convient de noter la présence de bâtis en amont de la ZNIEFF. Au regard de la présence des milieux humides en aval, la gestion des eaux pluviales est un facteur à considérer. En effet, le PLU doit veiller à ne modifier les écoulements en créant de nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de nouveaux impluviums qui, potentiellement, pourraient le contexte hydraulique.

Ces espaces naturels constituent un patrimoine que la commune devra préserver. La pérennité de la biodiversité du site Natura 2000 repose principalement sur la gestion qui sera faite des abords de la Dordogne, mais également de ses affluents au regard des relations amont-aval (voir également le chapitre consacré à la Trame Verte et Bleue). Soulignons par ailleurs que l'application du PPRI est de nature à encadrer très fortement les perspectives d'urbanisation à proximité de la Dordogne, permettant indirectement de limiter les pressions urbaines sur ces milieux de forte sensibilité.

En outre, les coteaux calcaires accueillent des sites naturels d'intérêt qui ont pour corollaire la présence d'une ZNIEFF de type II au Sud-Ouest de la commune. Bien que ne disposant pas d'une portée juridique directe, ce zonage met en lumière la nécessité de préserver les conditions écologiques existantes en attribuant à ces espaces des règles urbanistiques qui ne remettent pas en cause le fonctionnement environnemental local. Si le classement en zone non urbanisée (ni urbanisable) et la préservation des motifs naturels (haies, boisements) apparaissent comme les principales mesures, il conviendra également de définir des modalités d'aménagement des bâtis existants (notamment en amont) qui ne portent pas atteinte à l'intégrité écologiques des milieux.

2- LA QUALITE DU MILIEU EN TERMES D'HABITATS NATURELS

a. Qualité du milieu aquatique

Les cours d'eau s'écoulant sur Saint-Pey-de-Castets sont tous classés en seconde catégorie piscicole, c'est-à-dire cours d'eau à cyprinidés.

o Zoom sur la Dordogne

En ce qui concerne la Dordogne, la rivière est réputée pour avoir conservé sur l'ensemble de son bassin versant une grande richesse écologique tant en termes de qualité de l'eau, de dynamique hydraulique, de morphologie que de qualité piscicole. Toutefois, sur la commune, la ripisylve de la berge est relativement dégradée du fait de l'endiguement, de la route D119 qui la surplombe et de la présence d'espèces invasives telles que l'Érable negundo.

Comme nous l'avons vu précédemment, la Dordogne est un site essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale des eaux. Tous les poissons migrateurs amphibiotiques qui remontent le cours de la Dordogne se rencontrent au niveau de Saint-Pey-de-Castets. Ces espèces d'un grand intérêt patrimonial sont, rappelons-le : le Saumon atlantique, la Grande alose, l'Alose feinte, la Truite de mer, la Lamproie marine, l'Anguille et l'Esturgeon. Le SDAGE du Bassin Adour-Garonne a d'ailleurs identifié la Dordogne comme axe prioritaire du bassin pour la restauration des grands migrateurs : les « axes bleus »¹ (voir également le chapitre consacré à la Trame Verte et Bleue).

Le peuplement piscicole de cette rivière sur le secteur communal est complété par des espèces remarquables (au sens de l'arrêté ministériel du 08/12/1988 et la directive habitats 92/43/CEE),

¹ Les axes bleus sont les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des populations de poissons grands migrateurs du Bassin Adour-Garonne.

holobiotiques², caractéristiques de seconde catégorie piscicole: le brochet, la vandoise, la lamproie de planer. Le gardon, le barbeau, le silure, l'ablette, le sandre, la perche, le poisson chat ou encore le chevesne sont également des espèces représentées. L'intérêt écologique que porte la Dordogne se fonde notamment sur la qualité de son eau, jugée globalement de bonne qualité sur le secteur. Toutefois, le Schéma Départemental de Vocation Piscicole de la Gironde (SDVP) classe la Dordogne en 1^{ère} urgence pour la résorption des pollutions industrielles et des intrants minéraux et phytosanitaires.

En terme d'habitats pour la faune aquatique, la Dordogne joue parfaitement son rôle avec la présence de zones de frayères, de grossissement pour les juvéniles, de nourrissage. La végétation aquatique qui se développe sur certains tronçons du cours d'eau (secteur « Cadaulan » notamment) offre des zones favorables au développement de la vie aquatique, ce qui attire de nombreux oiseaux prédateurs : héron cendré, martin-pêcheur, cormoran,...

o *Zoom sur l'Escouach*³

Situé dans la plaine inondable de la Dordogne, l'Escouach apparaît sur son dernier tronçon totalement anthropisé : c'est un lit artificiel profilé en forme de trapèze et endigué sur sa partie aval. Il est alimenté par le Romédol qu'il intercepte en rive droite à une centaine de mètres en amont de la route départementale RD 119^{E2}, et enfin par le Treytis en rive droite, sur la commune de Civrac-sur-Dordogne. Sur la commune de Saint-Pey-de-Castets, le lit mineur de l'Escouach est fortement encaissé (de 3 à 5 mètres selon l'endroit) et dispose d'une largeur entre globalement inférieure à 3 mètres.



L'occupation du sol à proximité immédiate est essentiellement agricole, que ce soit en rive droite ou en rive gauche (viticulture, maïsiculture notamment). On note également la présence de parcelles en friches, d'autres pâturées par les équins ainsi que des gravières et un petit étang privé destiné à la chasse aux canards. L'urbanisation de ce bief est faible et se concentre au niveau du hameau de Caussette.

Vue sur l'Escouach

Les berges affichent différents états de stabilité qui dépendent de leur degré de végétalisation, de leurs caractéristiques morphométriques et des activités adjacentes. Ces berges apparaissent enherbées sur toute leur longueur, très localement pourvues d'une végétation arborée. Si à l'amont les berges sont stables, elles le sont moins à l'aval où d'importants sapements et effondrement de talus sont constatés (entre autre à cause des nombreuses galeries creusées par les ragondins et autres fouisseurs).

Concernant la qualité du cours d'eau, trois points sont à relever :

- Le principal foyer de pollution est situé aux abords de la Dordogne et provient en particulier du Treytis. Celui-ci présente les signes d'une eutrophisation⁴ importante des eaux avec une origine agricole probable. Le Schéma Département de Vocation Piscicole de la Gironde classe d'ailleurs le bassin versant de l'Escouach dans la catégorie 1^{ère} urgence concernant la résorption des pollutions vinicoles.
- Par ailleurs, une pollution d'origine domestique a été relevée au niveau d'un fossé de rive droite, au niveau du hameau de Caussette, avec un rejet en aval immédiat de l'ouvrage Es10 et ayant pour origine probable un dysfonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome au niveau du hameau (rejet d'eau « grise »).

² Qualifie les poissons migrateurs passant toute leur vie dans le même milieu (eau douce ou milieu marin) et dans lequel ils effectuent leur migration.

³ Informations issues du Schéma de Prévention des Inondations du Bassin Versant de l'Escouach, réalisé pour le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin versant de l'Escouach, janvier 2012.

⁴ L'eutrophisation est une forme singulière (mais naturelle) de pollutions de certains écosystèmes aquatiques qui se produit lorsque le milieu reçoit trop de matières nutritives assimilables par les algues et que celles-ci prolifèrent. Les principaux nutriments à l'origine de ce phénomène sont le phosphore (contenu dans les phosphates) et l'azote (contenu dans l'ammonium, les nitrates et les nitrites).

- Le cours d'eau fait l'objet d'un nettoyage régulier par les riverains, limitant ainsi l'encombrement du lit.

Absente sur la majorité du tronçon, la ripisylve se résume à quelques patchs boisés et isolés. Les principales essences observables sont le noyer (*Juglans regia*) et quelques chênes pédonculés (*Quercus robur*). On note aussi la présence de quelques robiniers en mauvais état sanitaire au niveau de Viduc. Globalement, le manque d'entretien de la ripisylve mais également l'entretien drastique et inadapté de la végétation (coupe à blanc avec dépôt de rejet de coupe dans le cours d'eau) sont favorables à l'embroussaillage des talus. Ce dernier est notable et limite le développement d'une végétation autochtone adaptée.

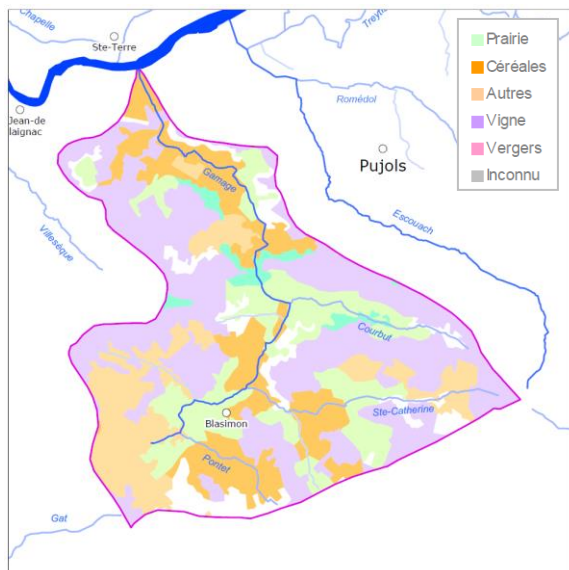
Du fait du reprofilage et de l'endiguement de l'Escouach, celui-ci ne présente plus d'habitats potentiellement remarquables ou à forte valeur patrimoniale. L'aval du cours d'eau n'en reste pas moins fréquenté par des espèces à forte valeur patrimoniales exploitant la Dordogne, à l'image de la loutre (*Lutra lutra*) dont les traces de passage ont été enregistrées (pistes, dépôts d'épreintes...). De plus, cette portion aval est visitée aussi bien par le grand gibier tel que le sanglier (*Sus scrofa*) et le chevreuil (*Capreolus Capreolus*) que le gibier de taille plus modeste comme le lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*). En outre, on note la présence du Blaireau d'Europe (*Meles meles*) et du Renard roux (*Vulpes vulpes*). Enfin, le territoire s'inscrit dans la route migratoire empruntée par les grues cendrées (*Grus grus*) qui rejoignent leur site de reproduction (février) ou d'hivernage (octobre).

L'Escouach se caractérise aussi par la présence d'espèces floristiques invasives (robinier faux-acacia, laurier palme au niveau du château de Caussette, spots de bambous...) qui, bien que très localisées peuvent générer des désordres importants : dégradation et appauvrissement de la végétation ripicole, déstabilisation des berges et des digues. Ces espèces concernent également la faune, avec la présence notable de ragondins, rat gris et rat musqué (dans une moindre mesure).

Du point de vue piscicole, le peuplement est peu diversifié sur l'ensemble du bassin versant de l'Escouach (du fait principalement de discontinuités hydrauliques). On note cependant la présence de l'anguille selon le SDVP, migrateur amphihalin qui fait l'objet de toutes les attentions du fait de la très forte chute des stocks. Si aucune donnée précise ne permet de dresser une liste des espèces piscicoles qui fréquentent ces cours d'eau, on peut supposer qu'il s'agit essentiellement de gardons et de carassins et peut-être de goujons (sur l'amont des cours d'eau). Notons enfin que des lâchers de truites sont réalisés en début de saison sur l'Escouach. L'espèce n'est pas représentée en tant que souche sauvage. Il s'agit de spécimens lâchés à des fins halieutiques par la société de pêche gestionnaire.

- o *Zoom sur la Gamage*

Située à la limite de la commune de Saint-Pey-deCastets, le cours d'eau de la Gamage présente un niveau de préservation plus affirmée. En effet, celle-ci s'accompagne d'une ripisylve continue sur l'ensemble du linéaire communal et en amont. Parfois monospécifique (aulne), et peu épaisse, on note cependant une relative diversité dans les strates arborées. La strate arbustive est moins représentée. La strate herbacée est quant à elle présente sur tout le linéaire. Elle est entretenue par le syndicat du bassin versant de l'Engranne et de la Gamage.



L'occupation du sol à proximité immédiate du cours d'eau et sur le domaine communal s'organise de la façon suivante :

- le tiers amont du linéaire de la rive droite est occupée par des prairies
- le reste est dédié à la production viticole, mais la présence d'une large bande enherbée entre les vignes et la ripisylve (espace tampon) permet de limiter les pressions sur le cours d'eau.

Notons qu'en arrivant dans la plaine alluviale de la Dordogne, le ruisseau a été recalibré et endigué et évolue aujourd'hui dans un contexte dédié à la viticulture et céréaliculture (offre un paysage très ouvert).

Occupation du sol sur le bassin versant de la Gamage (source : EPIDOR)

La Gamage subit de forte pression sur sa ressource en eau plus en aval. Les prélèvements pour l'irrigation en période d'étiage sont importants et représentent 80% des prélèvements⁵. A cet effet, le Schéma de vocation piscicole de la Gironde préconise une gestion draconienne afin de préserver la ressource et classe la Gamage en 2^{ème} urgence. Le cours d'eau est également affecté par des sources de pollutions diverses (voir le chapitre dédié aux pollutions des eaux).

Le schéma départemental de vocation piscicole de la Gironde (SDVP) classe le cours d'eau et ses affluents comme ayant un potentiel piscicole moyen, mais dont l'intérêt halieutique est fort. Bien que le peuplement piscicole soit peu diversifié (mais plus riche cependant que la partie communale de l'Escouach), la Gamage présente cependant une espèce qualifiée de « remarquable » par le SDVP : l'anguille européenne. Par ailleurs, on trouve des espèces communes de poissons blancs telles que le gardon, le carassin, le chevesne. Il est probable que le goujon soit également présent sur le secteur amont. L'intérêt actuel des pêcheurs pour ce cours d'eau est présenté comme fort par le SDVP pour un potentiel piscicole jugé moyen. Toujours selon le SDVP, le cours d'eau est touché par des pollutions vinicoles en période de vendange.

b. Qualité du milieu terrestre

La commune de Saint-Pey-de-Castets se caractérise par une diversité de milieux naturels et semi-naturels qui naissent tant de la mise en valeur locale des terres (viticulture, agriculture...) que des caractéristiques environnementales propres au territoire (conditions écologiques, hydrologiques, géologiques...).

Le milieu terrestre s'organise autour de 4 grands types de milieux :

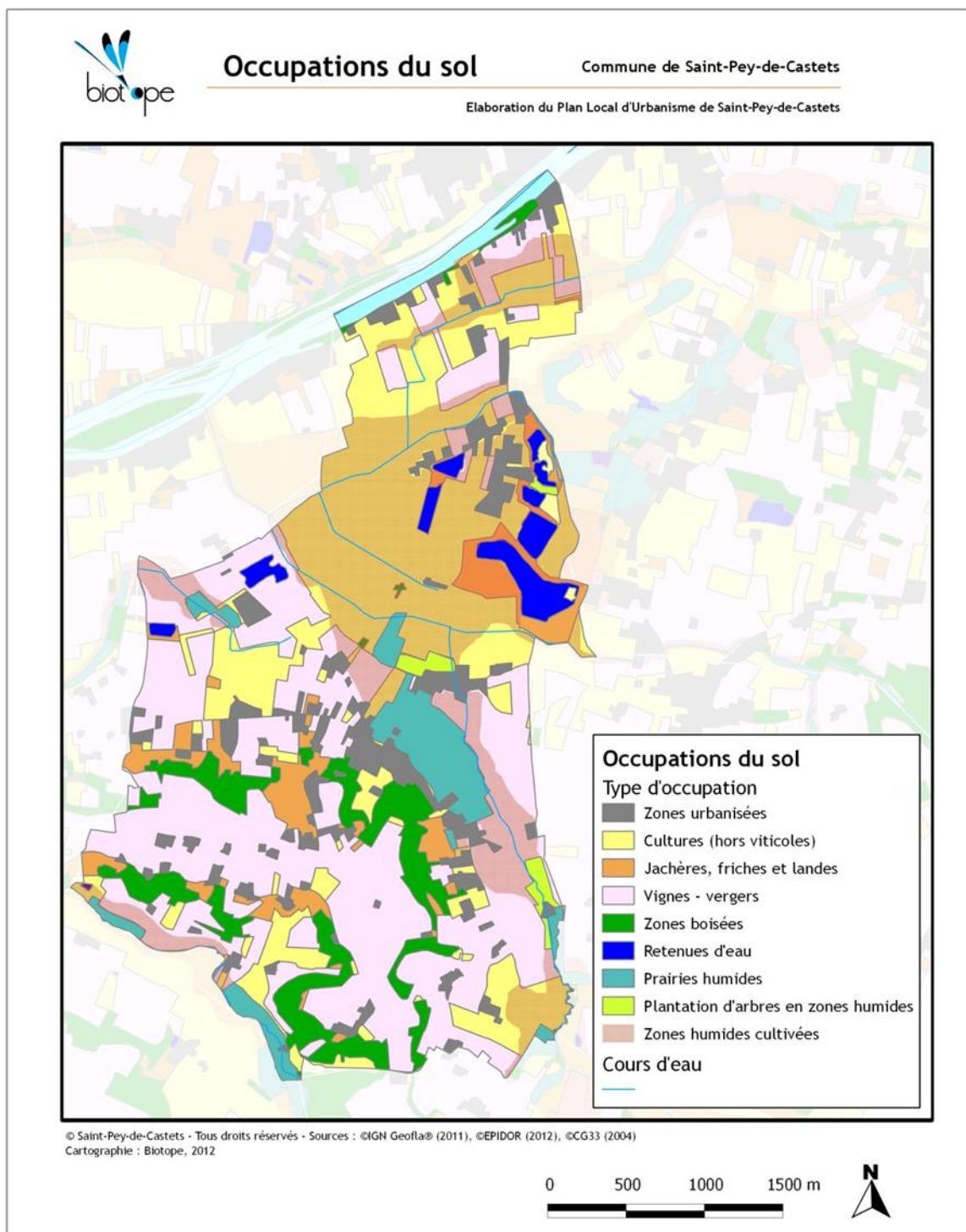
- les boisements ;
- les milieux ouverts ;
- les milieux semi-ouverts ;
- les milieux aquatiques

o *Les boisements*

• les boisements naturels et semi-naturels non humides

Cette typologie se caractérise principalement par les boisements localisés au niveau de la butte calcaire, boisements composés principalement de feuillus mélangés en futaies et taillis (source : IFN).

⁵ Source : « Cahier des affluents – Dordogne Atlantique », EPIDOR, 2005.



Limites d'utilisation de la carte :

La cartographie de l'occupation des sols s'appuie ici sur les éléments mis à disposition par le Conseil Général de Gironde, basés sur un travail de photo-interprétation réalisé à partir de planches prises en 2004. Cette analyse a été couplée ici au travail réalisé par EPIDOR sur les zones humides fonctionnelles sur le bassin versant de la Dordogne. Compte tenu des différentes méthodologies utilisées et des limites propres à chaque travail cartographique, la synthèse présentée ci-dessus ne peut constituer qu'un document à vocation informative et qui ne peut être utilisée à l'échelle parcellaire.

On relève également la présence du Chêne pubescent qui traduit ici une tendance thermophile du milieu. Les haies et bosquets qui ponctuent le paysage ne constituent pas un habitat patrimonial au sens « habitat » ou « flore » mais jouent un rôle prépondérant dans les continuités écologiques locales (voir également le chapitre consacré à la Trame Verte et Bleue).



Vue sur les boisements du coteau calcaire

☞ Les boisements mixtes peuvent, selon leur âge, accueillir de nombreuses espèces faunistiques d'intérêt. Les vieux boisements offrent des habitats favorables à la reproduction de plusieurs rapaces tels que le Milan noir, la Buse variable ou encore des corvidés comme le Geai des chênes. Le Chevreuil, le Sanglier, le Lièvre, la Fouine, le Renard roux, le Hérisson d'Europe... fréquentent également les espaces boisés pour se reproduire et s'alimenter, tout comme certaines espèces de micro-mammifères.

Par ailleurs, les boisements constituent des sites de reproduction et d'hivernage (cavités arboricoles) pour plusieurs espèces de chauves-souris comme la Barbastelle, la Pipistrelle commune et le Murin de Beschstein. Les boisements de feuillus, les haies matures et les arbres âgés isolés s'avèrent particulièrement propices aux chiroptères, surtout lorsqu'ils se situent à proximité de milieux ouverts et semi-ouverts tels que les prairies, landes, friches et jachères (zones de chasse).

- Boisements naturels ou semi-naturels humides

Les boisements alluviaux se situent le long des cours d'eau et constituent un habitat prioritaire de la Directive Habitat. Les boisements alluviaux ou humides sont d'intérêt écologique de par leur caractère humide et portent de fait une patrimonialité importante.

☞ Les boisements humides constituent des sites d'intérêt pour la Loutre, dont la présence est attestée par l'observation de traces, et le Vison d'Europe (présence potentielle).

- Boisements d'origine anthropique

Les boisements d'origine anthropique constituent des formations peu intéressantes pour la faune et la flore. En effet, ces formations boisées sont le plus souvent monospécifiques, équiennes⁶ et monoclonales.



Peupleraie

- *Les milieux ouverts*

- milieux ouverts humides

Ces milieux sont principalement représentés par des prairies mésohygrophiles qui s'organisent notamment le long de la Gamage et de l'Escouach. Ces prairies humides, peu présentes sur la commune, portent un intérêt écologique fort au regard de la flore qui y est inféodée. Ces espèces sont par exemple les joncs et les laïches.

☞ Les prairies humides constituent des milieux à fort intérêt pour l'avifaune nicheuse et notamment les busards ou le Milan noir. Elles représentent aussi des sites d'alimentation pour beaucoup

⁶ D'un même âge.

d'espèces d'intérêt communautaire telles que le Héron gardeboeuf, la Cigogne blanche, l'Aigrette garzette...

- milieux ouverts non humides naturels ou semi-naturels

Les milieux ouverts sont représentés par des milieux indifférenciés regroupant des prairies (non humides), des friches, des landes et des jachères. Ces espaces sont principalement recensés sur les coteaux de la butte calcaire. Les prairies accueillent une flore caractéristique, composée principalement de graminées comme des agrostides, des Pâturins, des Bromes, des Fétuques et des papilionacés tels les lotiers corniculés, des Trèfles et des Gesses.

☞ Les milieux ouverts permettent d'offrir des habitats de chasse d'intérêt pour la plupart des espèces d'oiseaux (rapaces diurnes et nocturnes, passereaux, ardéidés...). Certaines espèces d'intérêt communautaire sont susceptibles de chasser dans ces habitats : le Milan noir, le Busard sp., l'Alouette lulu, la Pie grièche écorcheur, la Cigogne blanche ou encore le Héron gardeboeuf.

- milieux ouverts artificiels

Sont regroupés dans les milieux ouverts artificiels les cultures (maïs grain et ensilage, tournesol, etc.), les vignes et les vergers.



Vue sur les vignes depuis la D18

Il convient de noter la présence de bandes enherbées entre les pieds de vigne. Cette technique permet de conserver un couvert végétal sur le sol, favorable à la petite faune commune inféodée aux milieux ouverts. En outre, cela contribue à limiter les effets du ruissellement et l'érosion des sols.

☞ Bien qu'artificialisées, les vignes et cultures constituent des sites favorables à l'accueil de quelques espèces avifaunistiques nicheuses d'intérêt patrimonial comme l'Alouette lulu, qui fréquente les vignes, ou les Busards qui nichent parfois au sein des cultures. Lors des sorties terrain, les espèces observées ont été la Grive musicienne, le Merle noir, le Geai des chênes, la Pie bavarde, ainsi que et de nombreuses espèces de passereaux tels que le Rouge-gorge, la Mésange charbonnière, le Chardonneret élégant, ... qui viennent se nourrir dans le vignoble.

- *les milieux semi-ouverts*

Les milieux semi-ouverts constituent des milieux de transition entre les milieux ouverts et les boisements. Les fourrés se caractérisent sur la commune par des fruticées à prunellier. Les mégaphorbiaies (qui s'expriment notamment au niveau de la ZNIEFF) composent également ce type de milieu et sont fortement patrimoniales.

- *les milieux aquatiques*

Les milieux aquatiques sont concentrés le long des cours d'eau (Dordogne, Gamage...) et des pièces d'eau (gravières) réparties sur la partie septentrionale de la commune de Saint-Pey-de-Castets. Ces zones peuvent accueillir des peuplements de végétations aquatiques parfois patrimoniales, permettant à la faune qui y est inféodée de s'y abriter et/ou de s'y nourrir.



Gravière près de Marchandon

Au niveau de la Dordogne, la composition floristique évolue à mesure que l'on s'élève sur la rive. En contrebas, la zone soumise à des submersions plus ou moins fréquentes accueille une végétation pionnière dominée par des saules. En progressant sur la rive, les espèces hygrophiles comme les Joncs, le Populage et la Baldingère roseau cèdent la place aux espèces mésophiles comme le Lierre terrestre, le Gouet maculé et aux espèces nitrophiles et rudérales comme l'Ortie, le Sureau et les

Ronces. La strate arborescente est constituée par le frêne, le peuplier commun, l'aulne glutineux, le saule blanc. Notons par ailleurs la présence d'Erable negundo, qui est une espèce invasive.

☞ Les milieux aquatiques constituent des milieux particulièrement intéressants pour la préservation des espèces d'oiseaux : anatidés (Canard colvert, Canard souchet, Canard chipeau...), limicoles (Chevalier gambette, Courlis cendré, ou encore le Petit Gravelot qui est une espèce nicheuse peu commune)... Ces sites constituent des milieux importants pour les espèces migratrices qui peuvent ainsi effectuer des haltes durant leur migration pré-nuptiale et post-nuptiale.

Par ailleurs, les milieux aquatiques sont des sites permettant l'accomplissement du cycle biologique :

- des *odonates* (libellules telles que la Cordulie métallique, les Caloptérix sp. ou l'Agriion à larges pattes qui ont été observées sur la commune de Saint-Pey-de-Castets en 2012),
- des *amphibiens* (Grenouille verte, Crapaud commun, Pélodyte...) pour lesquels les espaces aquatiques (cours d'eau, fossés, mares, étangs...) constituent des sites de reproduction. Il convient de souligner que les amphibiens utilisent également des milieux terrestres diversifiés pour l'estivage et l'hivernage (boisements, bocage, prairies...). La préservation des milieux naturels terrestres à proximité des espaces aquatiques est donc un facteur majeur pour garantir la pérennité des espèces d'amphibiens. Rappelons que tous les amphibiens, à l'exception des espèces introduites, sont protégés en France, selon des régimes plus ou moins stricts.

L'intérêt du patrimoine naturel sur Saint-Pey-de-Castets repose sur un cadre rural façonné par la nature et mis en valeur par les pratiques agricoles locales. Ceci permet également de créer un cadre de vie qualitatif et de diffuser l'identité du territoire.

Le maintien d'une diversité paysagère agricole sur le territoire en préservant un équilibre entre les différentes composantes paysagères (vignes, prairies, haies, bois et bosquets) apparaît comme un choix prépondérant pour garantir la pérennité du patrimoine naturel local.

Enjeu à la fois écologique et paysager, la ZNIEFF de la vallée et des coteaux de la Gamage, qui se situe au sud-ouest de la commune, doit être préservée. Les fortes potentialités de ce secteur pour la flore à affinité méditerranéenne (lande, friche, pelouse...) et pour certaines espèces faunistiques liées, méritent une attention particulière (et éventuellement un entretien pour que le site conserve ses caractéristiques). Rappelons que ce type de paysage n'est pas commun dans la région et appelle la mise en œuvre d'une politique de gestion adaptée.

Au niveau des coteaux, les boisements (quelle que soit leur typologie) et autres motifs naturels jouent un rôle tant du point de vue écologique (expression de la biodiversité) qu'environnemental, comme notamment le maintien des sols sur des terrains en pente, dans un secteur où les mouvements de terrains sont fréquents.

Un enjeu important pour la commune est de valoriser et préserver la rive gauche de la Dordogne, ce qui s'inscrit dans le cadre du contrat de rivière « Dordogne Atlantique » et des préconisations affichées par le SDVP de la Gironde relative à la préservation et la restauration des zones humides de la Dordogne. Le classement Natura 2000 de la Dordogne nécessite de prévenir les activités et les travaux qui pourraient avoir un impact négatif sur son bon état écologique (une attention particulière devra être portée aux espèces de faune et de flore sauvages ayant justifié son classement).

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée aux petits cours d'eau qui jalonnent la commune, notamment du point de vue de leur potentiel écologique qui pourrait être conforté grâce au PLU eu égard aux dégradations locales constatées (pollutions ponctuelles, berges peu végétalisées, etc.). Les milieux humides associés constituent également des sites à préserver (sites naturels de forte patrimonialité, régulateurs hydrauliques...).

Il convient de souligner que la gestion des cours d'eau doit être envisagée de manière cohérente, en tenant compte des relations amont-aval, afin de favoriser aussi bien la biodiversité, que la qualité des paysages et la protection des eaux superficielles. Cela interpelle également la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Pey-de-Castets, la préservation du capital environnemental va dépendre des choix qui seront faits aussi bien en termes de développement urbain (où ?) que des modalités d'aménagement (comment ?). Rappelons que cet objectif, bien qu'il concerne la commune, influe également sur la pérennité des milieux et des espèces au-delà du territoire de Saint-Pey-de-Castets (au regard du fonctionnement écologique global).

Cette inscription dans une échelle plus « globalisée » a également pour corollaire la prise en compte de politiques environnementales départementales, régionales (voire supra) au niveau du PLU. Celles-ci sont notamment :

- *la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), qui prévoit l'atteinte du bon état écologique de la Dordogne et de la Garonne en 2015 ; concernant l'Escouach, l'objectif a été repoussé à 2021 au regard des conditions naturelles du cours d'eau.*
- *le SDAGE Adour Garonne 2010-2015, qui relaye l'application de la DCE, tout en adoptant des prescriptions propres qui interpellent de nombreux champs de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant Adour-Garonne. Soulignons à cet effet que le PLU doit être compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.*
- *le contrat de rivière « Dordogne Atlantique » portant sur la Dordogne et ses affluents (la Garonne et l'Escouach pour la commune de Saint-Pey-de-Castets) qui, bien n'ayant pas de portée juridique, engage les communes signataires. Parmi les enjeux mis en lumière par le contrat de rivière, on retiendra :*
 - *l'amélioration de la qualité des eaux,*
 - *la préservation du lit, des milieux naturels et la restauration des berges,*
 - *la protection des espèces.*
- *la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui, bien qu'en cours d'élaboration, s'appuie sur la Trame Verte et Bleue conçue à l'échelle de l'Aquitaine et qui doit être prise en compte dans le cadre du PLU (voir chapitre suivant).*

D. LA TRAME VERTE ET BLEUE

1- CONTEXTE

a. Contexte politique

Découlant directement du sommet de Rio de 1992, la Stratégie Paneuropéenne de Sofia de 1995 définit le concept de « réseau écologique ». La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable (loi n°99-533 du 25 juin 1999) portant modification de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (loi n° 95-115 du 4 février 1995), dite Voynet, officialise le concept de réseau écologique en France en prévoyant un dispositif stratégique que les collectivités régionales et locales ont à décliner aux échelles paysagères et locales avec leurs administrés

En octobre 2007, un ensemble de rencontres nationales, « Les Grenelles de l'Environnement », sur les thématiques de l'environnement et du développement durable, affichent l'engagement et la volonté politique de la prise en compte notamment de la trame écologique avec pour objectifs :

*« La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1:5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. **La trame verte et bleue est pilotée***

localement en association avec les collectivités locales et en concertation avec les acteurs de terrain, sur une base contractuelle, dans un cadre cohérent garanti par l'Etat : cadre de référence à définir en 2008 ; cartographie des continuités et discontinuités à réaliser au niveau national d'ici deux ans ; concertation des modalités réglementaires (inscription dans les documents d'urbanisme) contractuelles et incitatives et élaboration de la trame en région en 2009-2012 ; élaboration concertée d'un critère biodiversité pour la DGF ; trame verte et bleue opposable aux grandes infrastructures ; rémunération du service environnemental ; mise en œuvre du réseau paneuropéen dans la perspective de l'adaptation au changement climatique.

- **Restaurer la nature en ville** et ses fonctions multiples : anti-ruissellement, énergétique, thermique, sanitaire (eau, air, bruit, déchets), prévention de l'usage de produits chimiques, esthétique, psychologique.
- **Acquisition de 20 000 hectares de zones humides** contre l'artificialisation.
- **Bandes enherbées et zones tampons végétalisées** d'au moins 5 m le long des cours et masses d'eau inscrites dans les documents d'urbanisme.
- **Restauration des continuités pour les écosystèmes d'eau douce** ; effacement des obstacles les plus problématiques à la migration des poissons après une étude ayant permis de les identifier.
- **Assigner aux PLU des objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. Un travail sur les incitations possibles pour limiter le foncier artificialisé sera effectué d'ici fin 2008 (notamment zones agricoles protégées, et fiscalité sur les sols imperméabilisés) » [COMOP N°11]

Les documents de planifications et projets des collectivités territoriales et de leurs groupements, particulièrement en matière d'aménagement du territoire, doivent prendre en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). Par ailleurs, la loi Grenelle 2 modifie de nombreux articles du Code de l'Urbanisme pour intégrer l'objectif de respect des continuités écologiques.

b. Les trames vertes et bleues existantes

Dans le cadre de son SRCE, la région et la DREAL Aquitaine ont réalisé la trame verte et bleue Aquitaine (TVBA)⁷. Les résultats et enjeux de ce travail seront intégrés à la trame verte et bleue de la commune de Saint-Pey-de-Castets conformément aux recommandations de la loi Grenelle 2.

2- LA CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE SAINT-PEY-DE-CASTETS

a. Sources de données

L'analyse Trame Verte et Bleue menée sur l'aire d'étude (la commune de Saint-Pey de Castets et son environnement proche), fait appel à une méthode qui s'appuie sur les bases de données géoréférencées suivantes :

Bases de données géoréférencées		
Données	Source	Description
ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL	DREAL AQUITAINE	base de données géoréférencées des zonages du patrimoine naturel (ZNIEFF, NATURA2000, etc ...)
TVB Aquitaine	DREAL – REGION AQUITAINE	Trame Verte et Bleue de la Région Aquitaine

⁷ <http://patrimoine-naturel.aquitaine.fr/trame-verte-et-bleue/etude-regionale-tvba/>

b. Identification des réservoirs de biodiversité

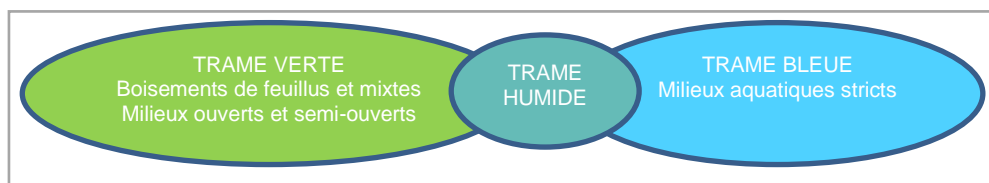
o *L'identification des sous-trames*

La définition des sous-trames représente une étape fondamentale et stratégique de l'élaboration de la trame verte et bleue. Le choix des milieux constituant les sous-trames conditionne fortement les étapes suivantes de la TVB, les milieux doivent donc être représentatifs de ceux rencontrés sur la commune de Saint-Pey-de-Castets. Par ailleurs, la réalisation de la TVB de la commune s'inscrit dans la logique du travail mené pour la TVB de la région Aquitaine, issu d'une concertation avec les partenaires techniques compétents de la région, afin d'être en cohérence avec les sous-trames qui avaient été définies dans ce cadre. Ces sous-trames sont :

- les boisements feuillus et mixtes
- les milieux humides
- les systèmes bocagers
- les boisements de conifères
- les milieux ouverts et semi-ouverts

Dans le cadre du PLU de Saint-Pey-de-Castets, trois sous-trames ont été retenues de la TVB Aquitaine, complétant celle des « milieux aquatiques stricts » :

- les boisements feuillus et mixtes (BFM)
- les milieux humides (MH)
- les milieux ouverts et semi-ouverts (MOSO)



Les sous-trames de la TVB sur la commune de Saint-Pey-de-Castets

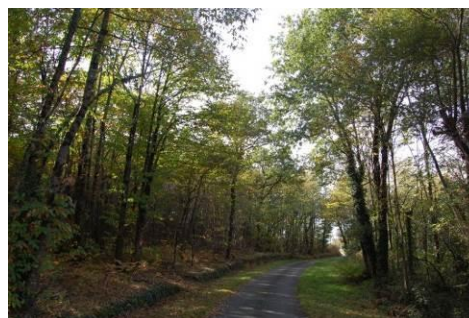
Les boisements de conifères ainsi que les milieux prairiaux et les haies, constitutifs des sous-trames « Boisements de conifères » et « Milieux Bocagers » de la trame verte et bleue Aquitaine, ne sont pas présents sur la commune de Saint-Pey-de-Castets et dans ses environs proches. C'est pourquoi ces sous-trames ne sont pas retenues dans la présente étude.

o *Zoom sur les sous-trames*

Les boisements de feuillus et mixtes

Sont compris dans cette sous-trame les boisements purs de feuillus, et les boisements mixtes dominés par les feuillus. Ils comprennent notamment : les Aulnaies-frênaies alluviales, les Chênaies acidiphiles, certaines plantations d'arbres, ...

Boisements de feuillus
©BIOTOPE



Les boisements de feuillus et mixtes

Sont compris dans cette sous-trame tous les types de milieux humides : marais maritimes, marais doux, prairies humides des lits majeurs de cours d'eau, plans d'eau et milieux rivulaires associés, boisements humides, etc.

Zone humide ©BIOTOPE



Les milieux ouverts et semi-ouverts

Sont compris dans cette sous-trame : les secteurs calcaires, coteaux, pelouses sèches, friches, etc ..., hors milieux prairiaux. Les enjeux concernent des milieux plutôt secs.



Pelouse sèche ©BIOTOPE

Les milieux aquatiques stricts

Cette sous trame est composée de l'ensemble des milieux strictement aquatiques de la communauté de communes de l'estuaire : rivières, fleuves, mares, étangs, fossés, canaux, ...



Cours d'eau ©BIOTOPE

a. Les éléments fragmentants

Les éléments fragmentant sont les différentes barrières au déplacement des espèces sur l'aire d'étude. Il s'agit des autoroutes, des voies rapides et autres axes routiers à grande circulation, des principales voies ferrées et des principaux cours d'eau et canaux. Ils sont relayés par l'urbanisation lorsque celle-ci est marquée.

La commune de Saint-Pey-de-Castets n'est pas traversée par un axe routier important (autoroute ou nationale) ou une voie ferrée. Seules des routes départementales et des axes locaux (petites routes, chemin, ...) fragmentent la commune.

Plusieurs petites rivières de très faible taille sont également présentes mais celles-ci ne jouent pas de rôle fragmentant. Néanmoins, la Dordogne traverse la partie Nord de la commune. Au prisme de son emprise (lit large), et malgré le fait qu'elle constitue un espace remarquable pour plusieurs espèces patrimoniales, le fleuve peut être un obstacle très difficilement franchissable pour de nombreuses espèces.

La commune de Saint-Pey-de-Castets présente une densité d'éléments fragmentants représentative de la tonalité rurale du territoire (infrastructures de transport local). La présence de la Dordogne au Nord de la commune peut néanmoins déconnecter localement des milieux naturels (et donc les espèces qui y sont inféodées) situés de part et d'autre des rives (perte de continuité écologique).

b. Intégration de la Trame Verte et Bleue de la région Aquitaine dans le PLU de Saint-Pey-de-Castets

La Trame Verte et Bleue repose sur le principe d'une cohérence écologique qui doit s'apprécier quelle que soit l'échelle considérée. La TVB de la commune doit donc prendre en compte celle de la région aquitaine afin de permettre un bon fonctionnement écologique à une échelle plus globale. Cette démarche permet ainsi de justifier de la bonne articulation entre les politiques locales et régionales.

Comme nous l'avons vu précédemment, la commune de Saint-Pey-de-Castets est concernée par 3 sous-trames de la TVB Aquitaine :

- les boisements de feuillus et mixtes ;
- les milieux humides ;
- les milieux ouverts et semi-ouverts.

- o *Boisements de feuillus et mixtes*

Aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique, identifiés dans le cadre de la TVB Aquitaine, ne traverse la commune. Toutefois, un corridor écologique passe à environ 2 km au Sud de Saint-Pey-de-Castets, reliant les réservoirs « Forêt de Saint-Cloud et vallée de la Lidoire » au « Boisement de la vallée de l'Euille et de ses affluents ». Compte tenu de la présence de boisements sur la commune (notamment sur les coteaux), cette sous-trame doit donc être considérée.

La « Forêt de Saint-Cloud et la vallée de la Lidoire » est situé au Nord et est principalement concerné par la ripisylve de la vallée de la Lidoire favorable à l'accueil d'espèces telles que la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe, le martin pêcheur, ...

- o *Milieux humides*

Bien que ne se situant pas à proximité de la commune, le réservoir de biodiversité de la « Basse vallée de l'Isle » à Libourne, constitutif des « milieux humides », doit être considéré au regard des logiques de connexions écologiques en présence.

En effet, deux corridors écologiques humides traversent la commune de Saint-Pey-de-Castets : le premier suit la Dordogne au Nord de la commune, le second suit la rivière la Gamage dans le Sud-Ouest de la commune. Ces deux corridors utilisent les cours d'eau et leurs milieux associés (berges, ripisylves, prairies), favorables à de nombreuses espèces.

- o *Milieux ouverts et semi-ouverts*

Le réservoir de biodiversité « Secteur de pelouses sèches de Castillon-la-Bataille », situé au Nord de la Dordogne est un secteur très favorable à l'entomofaune locale (lépidoptères, araignées, etc ...) et dispose d'une flore spécifique et patrimoniale.

Un corridor écologique, partant de ce réservoir, traverse la commune du Nord au Sud dans sa partie occidentale.

- o *Milieux aquatiques stricts*

La commune a pour frontière septentrionale la Dordogne, cours d'eau d'importance majeure pour les grands migrateurs :

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| - l'anguille d'Europe | - la grande alose |
| - la lamproie marine | - la truite de mer |
| - la lamproie fluviatile | - le saumon de l'Atlantique |
| - l'aloise feinte | - l'esturgeon d'Europe |

Pas de réservoirs « obligatoires » à considérer sur la commune

Le guide N°2 du COMOP indique que certains zonages doivent être intégrés de fait comme réservoirs de biodiversité dans la Trame Verte et Bleue des Schéma Régionaux de Cohérence Ecologique (exemple : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope). La trame verte et bleue de Saint-Pey-de-Castets étant en cohérence avec la trame verte et bleue Aquitaine du SRCE Aquitain, ces zonages ont été étudiés : il n'y a aucun de ces zonages « réservoir obligatoire » présent sur la commune ou alentour.

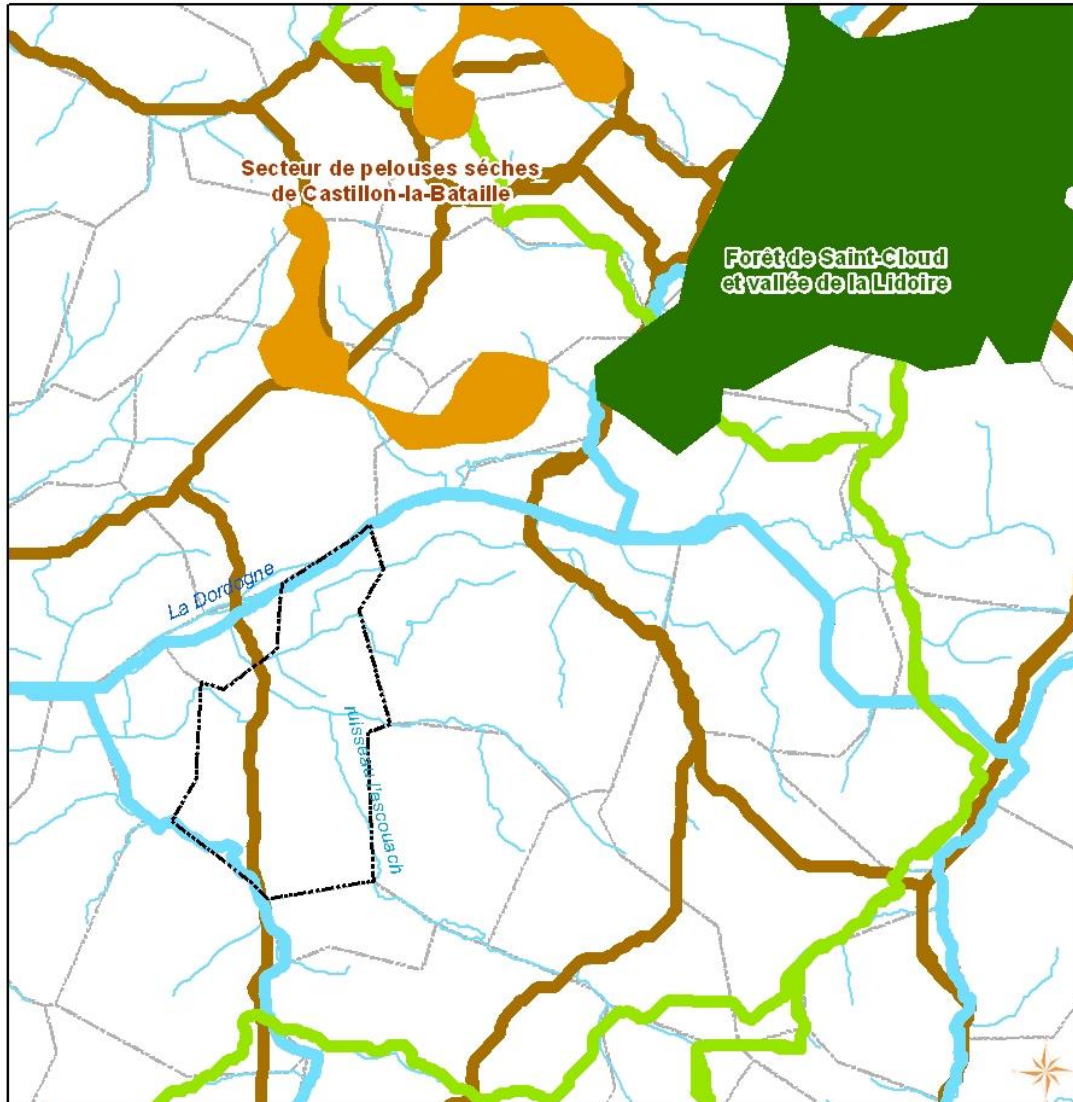


Trame Verte et Bleue




Commune de Saint-Pey-de-Castets

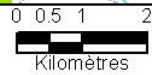
Diagnostic environnemental - Trame Verte et Bleue

Trame Verte et Bleue Aquitaine



Source : IGN GEOFLA 2012 / DREAL Aquitaine - Cartographie Biotope, 2012

-  Saint-Pey-de-Castets
-  Réseau hydrographique
-  Communes




Echelle 1:87 497

Trame Verte et Bleue Aquitaine

Réservoir de Biodiversité

-  Boisements de Feuillus et Mixtes
-  Milieux Humides
-  Milieux Ouverts / Semi-Ouverts

Corridor écologique

-  Boisements de Feuillus et Mixtes
-  Milieux Humides
-  Milieux Ouverts / Semi-Ouverts

c. les réservoirs de biodiversité issus des zonages du patrimoine naturel

o Précis méthodologique

Selon le document cadre des Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (associé au décret correspondant), tous les zonages du patrimoine naturel (exemples : ZNIEFF, Natura 2000, ENS, etc.) n'ont pas vocation à être considérés comme réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue des SRCE.

Néanmoins, pour élaborer une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale (et intercommunale), ces zonages sont une source d'information pertinente pour déterminer des réservoirs de biodiversité sur un territoire. Aussi, dans le cadre du PLU de Saint-Pey-de-Castets, ces zonages sont donc analysés à partir des données disponibles, afin de détecter ceux qui pourront être désignés réservoir de biodiversité pour une ou plusieurs sous-trame(s).

Les données habitats disponibles (INPN, bordereaux, relevés de terrain, ...) sont utilisées pour qualifier chaque zonage selon les habitats qui le caractérise en qualité (milieux boisés, humides, ...) et en quantité (pourcentage).

o Natura 2000

Les sites NATURA2000, réseaux européens de sites désignés en application des Directives Habitats (ZSC) et Oiseaux (ZPS), seront étudiés pour les désigner « réservoir de biodiversité ».

Site NATURA2000 « réservoirs de biodiversité »						
Code site	Nom	Statut	Sous-trame			
			BFM	MH	MOSO	AQS
FR7200660	La Dordogne	ZSC		X		X

BFM : Boisements de feuillus ; MH : Milieux Humides ; MOSO : Milieux Ouverts / Semi-Ouverts ; AQS AQuatique Strict

ZSC : Zone Spéciale de Conservation

Il n'y a pas de ZPS (Zone de Protection Spéciale) répertoriée sur la commune de Saint-Pey-de-Castets.

o Les ZNIEFF I et II

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- *les ZNIEFF I* : de superficie réduite, ce sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local. »
- *les ZNIEFF II* : ce sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère ».

Les ZNIEFF « réservoir de biodiversité »						
Code site	Nom	Statut	Sous-trame			
			BFM	MH	MOSO	AQS
ZO00000600	Vallée et coteaux de la Gamage	ZNIEFF II	X			
<i>A proximité de la commune</i>						
ZO00000599	Coteau de Courteillac	ZNIEFF I			X	
ZO00000443	Coteaux Calcaire de Pujols	ZNIEFF I			X	
ZO00000135	Coteau calcaire de Castillon-la-Bataille	ZNIEFF I			X	
ZO00000137	Coteaux de Saint-Magne de Castillon et de Saint-Colombe	ZNIEFF I			X	

BFM : Boisements de feuillus ; MH : Milieux Humides ; MOSO : Milieux Ouverts / Semi-Ouverts ; AQS AQuatique Strict

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Grâce à la photo-interprétation, la ZNIEFF II « Vallée et coteaux de la Gamage » sera intégrée partiellement comme « réservoir de biodiversité » pour les portions de territoire les plus intéressantes.

d. les réservoirs de biodiversité issus de l'analyse du territoire

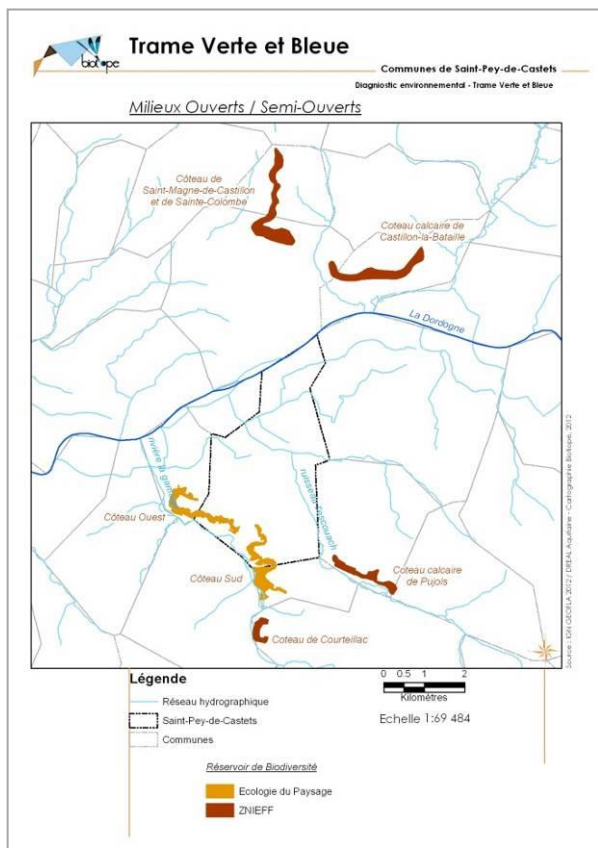
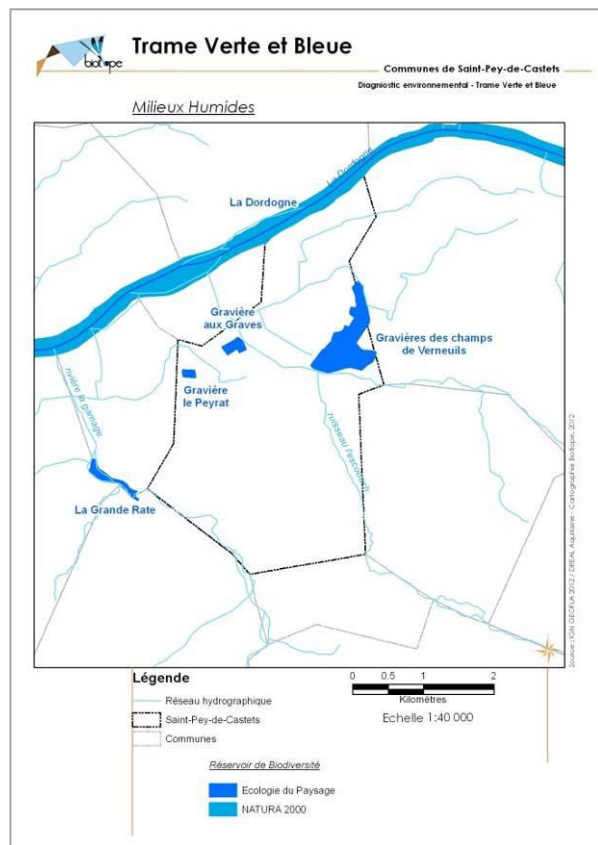
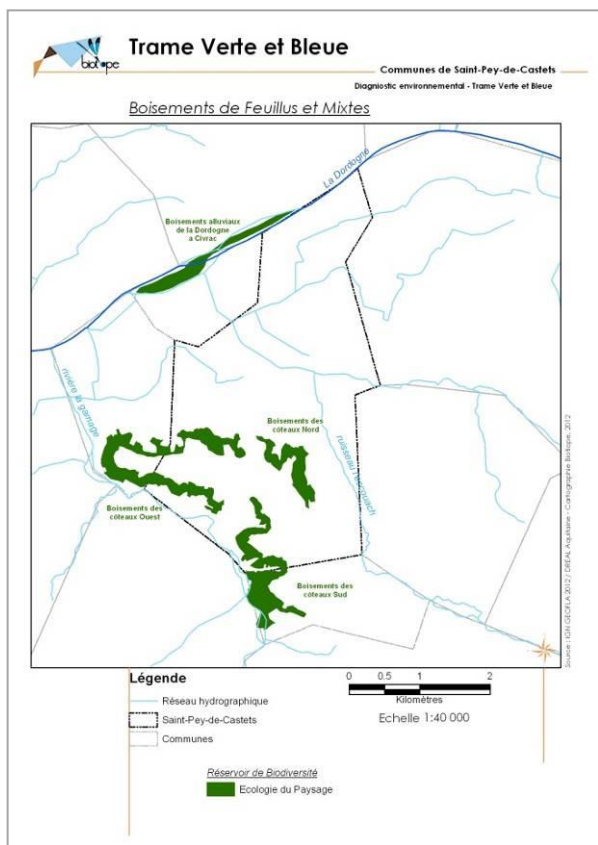
L'identification des « réservoirs de biodiversité » a été effectuée grâce à l'orthophotoplan, selon la méthode suivante par interprétation visuelle :

- la taille de chaque habitat (sa surface) ;
- à chaque habitat identifié, une estimation de la « naturalité » a été faite.

Nous considérons que moins les pressions humaines sont importantes, plus la naturalité d'un type d'habitat est forte, et plus les potentialités d'accueil d'espèces caractéristiques de la sous-trame sont élevées. Sur le plan technique, la surface correspond à la taille de l'habitat naturel étudié. Plus la taille de cet habitat est grande, plus il est susceptible d'accueillir une quantité de biodiversité importante.

Les habitats les plus grands et les plus naturels sont donc retenus comme réservoir de biodiversité pour une ou plusieurs sous-frames. Les résultats ainsi obtenus sont présentés par sous-trame.

➤ *L'ensemble des cartes des réservoirs de biodiversité réalisées par sous-trame est présenté en annexe (une carte par page).*



Cartographie des réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune de Saint-Pey-de-Castets et ses alentours (réalisation : BIOTOPE 2012)

e. détermination des corridors écologiques

○ *Principes de détermination des corridors écologiques*

Au-delà de l'identification des corridors écologiques, l'un des objectifs fondamentaux de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue dans le cadre du PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets est d'identifier les points de conflits entre les continuités écologiques (réservoirs et corridors) et l'urbanisation actuelle et à venir, afin de maintenir une bonne fonctionnalité écologique (tant à une échelle locale que globale).

Les corridors écologiques, axes privilégiés de déplacement des espèces, ont été déterminés « à dire d'expert », pour chaque sous-trame en appliquant les principes de l'écologie du paysage, à partir de :

- l'occupation du sol observée sur photos aériennes ;
- l'analyse cartographique du territoire ;
- leur connaissance du territoire.

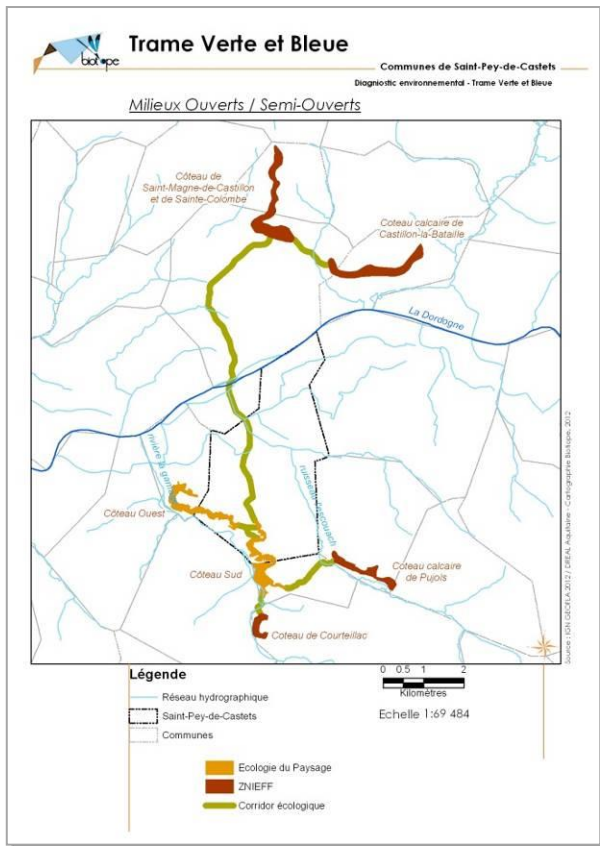
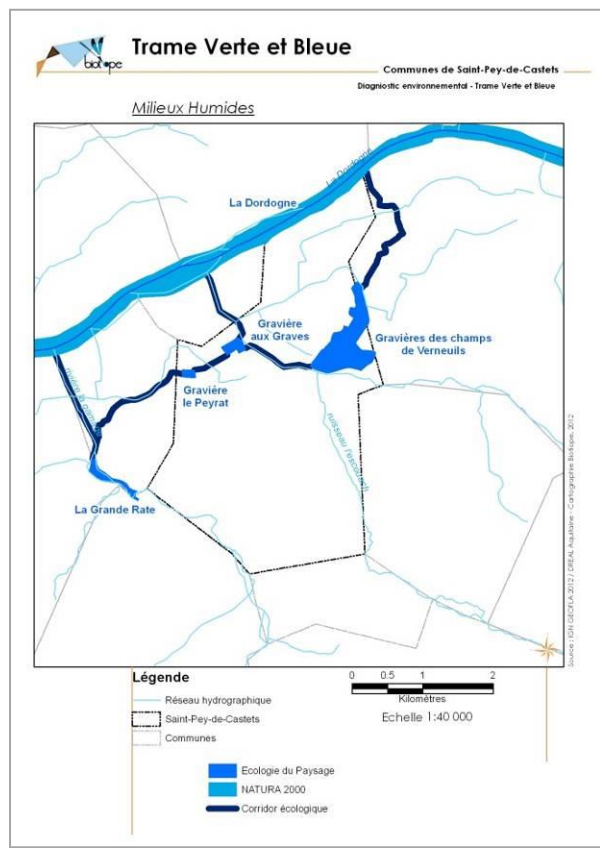
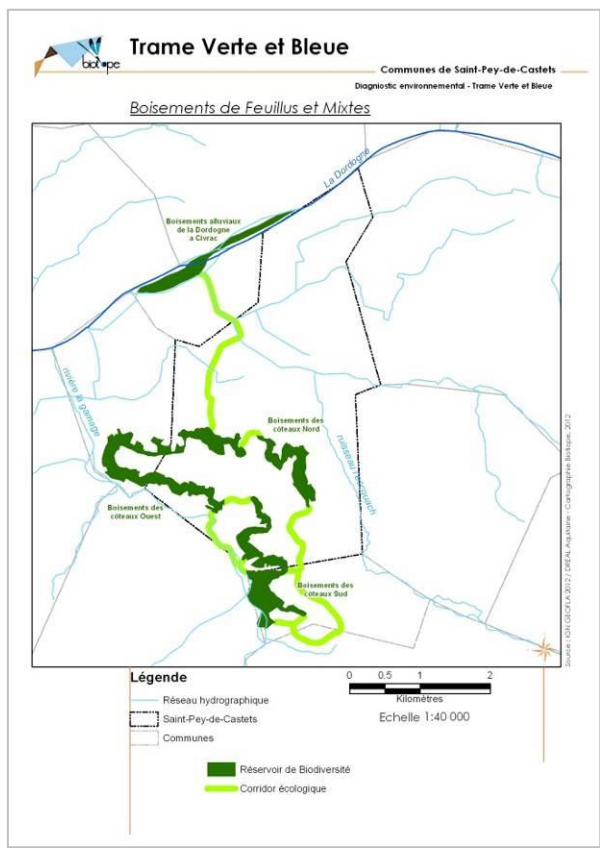
Les corridors identifiés relient les réservoirs deux à deux, en empruntant **le chemin le plus court** et en utilisant au maximum les milieux constitutifs de la sous-trame étudiée. Par exemple, pour la sous-trame « Boisements de feuillus et mixtes », les corridors écologiques identifiés sont les chemins les plus courts traversant un maximum de zones boisées, haies et bosquets.

○ *Représentation des corridors écologiques*

Les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue de Saint-Pey-de-Castets sont représentés de la façon suivante :

- l'axe du corridor écologique issu de la modélisation cartographique détaillée plus haut est représenté sous la forme d'une ligne en pointillés. Son épaisseur, arbitraire, ne correspond pas à une réalité écologique ;
- afin d'associer une emprise spatiale aux corridors écologiques et dans le but d'évaluer leur fonctionnalité, une zone tampon indicative de 50m de large a été tracée autour de cet axe

➤ *L'ensemble des cartes de corridors écologiques réalisées par sous-trame est présenté en annexe (une carte par page).*



Cartographie des corridors écologiques identifiés sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (réalisation : BIOTOPE 2012)

f. La trame bleue : une approche méthodologique différente

La Trame Bleue : quelques rappels

Deux sous-trames constituent la trame bleue :

- la sous-trame « zones humides et milieux aquatiques », réunissant tous les postes d'occupation du sol qui cartographient les cours d'eau, marais, zones humides, plans d'eau, etc.) ;
- la sous-trame « milieux aquatiques » au sens strict qui désigne les milieux aquatiques courants (estuaires, cours d'eau).

Pour la définition de la trame bleue, le guide national recommande d'inclure notamment :

- Les cours d'eau classés au titre de réservoirs biologiques, du très bon état écologique, d'axes à migrateurs amphihalins ;
- L'espace de mobilité des cours d'eau (transit sédimentaire, annexe hydraulique, ...) qui ne sont actuellement pas définitivement arrêtés ;
- Les zones humides présentant un intérêt au regard de l'atteinte du bon état, ou dans les fonctions qu'elles accomplissent (ZHIEP¹, ...) au sein de la sous-trame « zones humides » ;

o Les milieux remarquables du SDAGE

Trois éléments principaux issus des données du SDAGE Adour-Garonne sont primordiaux pour l'identification de la trame bleue (par référence aux définitions de l'article L 214-17 du Code de l'Environnement) :

- les réservoirs biologiques : habitats aquatiques et/ou linéaire de rivière abritant des espèces aquatiques participant au bon état écologique des cours d'eau (objectif 2015).
- les axes migrateurs prioritaires, anciennement dénommés « axes bleus » dans le SDAGE 1996-2008, pour toutes les espèces de poissons migrateurs, dont l'Anguille qui fait l'objet d'un plan de restauration européen.
- les milieux de « Très Bon Etat Ecologique » : pas ou peu de perturbations hydro-morphologiques des milieux qui abritent des espèces protégées (l'Ecrevisse à pattes blanches, la Truite sauvage, la Moule perlière).

Sur le territoire de Saint-Pey-de-Castets, trois cours d'eau sont identifiés par le SDAGE Adour-Garonne comme axes migrateurs :

- La Dordogne,
- L'Escouach,
- La Gamage.

La Dordogne concentre les enjeux les plus forts car elle constitue l'habitat de plusieurs espèces migratrices. La commune de Saint-Pey-de-Castets doit donc concevoir un projet de territoire qui permette de préserver aussi bien la qualité des eaux que celle des milieux situés aux abords du fleuve afin de ne pas porter atteinte à la pérennité des espèces qui y sont inféodées.

o Les espèces migratrices à considérer

Bordée par la Dordogne qui constitue une limite naturelle au Nord de Saint-Pey-de-Castets, la commune doit concevoir un projet qui puisse concourir in fine à la préservation des espèces migratrices amphihalines présentes. Ces espèces sont les suivantes :

❖ L'Esturgeon européen

Le bassin Garonne-Dordogne-Gironde est le dernier bastion de reproduction naturelle de ***l'Esturgeon européen***, avec quelques milliers d'individus estimés. L'espèce est classée « en danger critique d'extinction » par l'UICN. La cartographie des zones à enjeux pour ces espèces fait donc partie intégrante de l'identification de la trame bleue puisqu'elles témoignent de la patrimonialité des continuités aquatiques.

❖ L'Anguille européenne

L'Anguille est également classée « en danger critique d'extinction ». Elle est encore présente sur de nombreux cours d'eau Aquitains. Bien que la pêche à la civelle contribue fortement à la diminution des stocks, une grande part de responsabilité revient à la rupture des continuités écologiques des milieux aquatiques et zones humides (pollutions, ruptures de connexions hydrauliques, assèchement, turbines hydroélectriques, etc).

Dans le cas de l'Anguille, le réseau hydrographique de la commune de Saint-Pey-de-Castets ainsi que les milieux humides associés (prairies, boisements alluviaux, ...) sont concernés par l'Anguille et sont considéré comme une zone colonisée. La commune a donc une responsabilité majeure pour le maintien des continuités écologiques vis-à-vis de cette espèce.

❖ Autres espèces migratrices

La Dordogne accueille tous les poissons grands migrateurs du bassin Adour-Garonne.



Le **Saumon atlantique** possède encore sur le bassin de l'Adour quelques populations dont le fonctionnement est considéré comme naturel. « Le saumon a disparu des sous bassins Garonne-Dordogne à la fin du ^{IX}^{ème} siècle et au début du ^{XX}^{ème} siècle : la population actuelle résulte d'un programme de restauration dont l'objectif majeur est la reconstitution d'une population viable de saumons sur ces cours d'eau.

Comme pour la **Truite de mer**, les données de captures par les pêcheurs sont peu nombreuses du fait de l'interdiction et bien sûr d'une faible abondance du stock. » (PLAGEPOMI Garonne Dordogne)

La **Grande Alose**, qui fait l'objet d'un plan de restauration, et **l'Alose feinte** sont des espèces migratrices présentes en Aquitaine, mais dont les effectifs sont en déclin prononcé. Selon un rapport de MIGADO, « la situation de la Grande alose est catastrophique sur le bassin Gironde Garonne Dordogne. Le moratoire appliqué depuis 2008 doit être maintenu *a minima* en 2010, indépendamment du léger rebond observé en 2009, pour espérer que cette espèce phare retrouve un meilleur niveau d'abondance sur le bassin.»

La **Lamproie marine** (quasi-menacée en France) et la **Lamproie fluviatile** (vulnérable en France), également migratrices, représentent un enjeu de conservation et de restauration fort puisque leurs

effectifs déclinent et que leur sensibilité à la modification de leurs habitats est préoccupante.

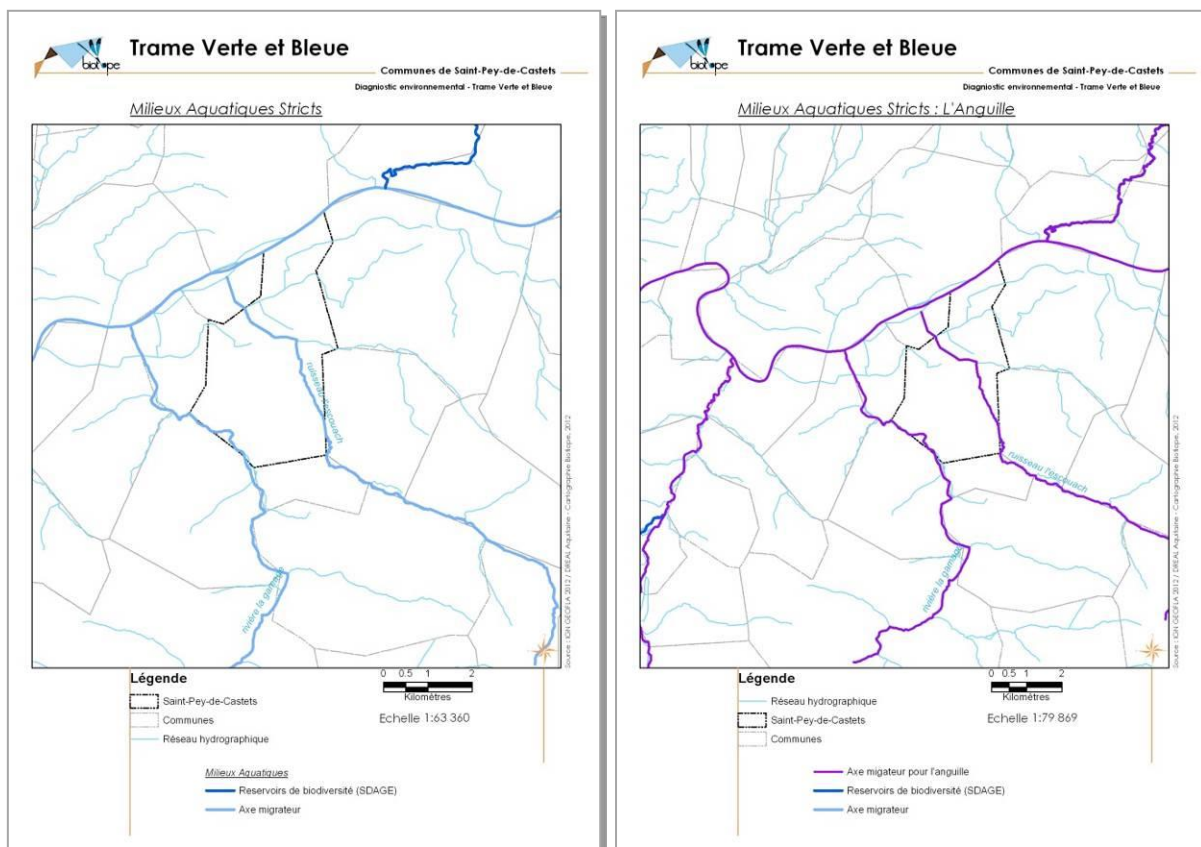
❖ Espèces non migratrices

Outre les espèces migratrices, les milieux aquatiques de la CC-Estuaire accueillent également un cortège d'espèces patrimoniales holobiotiques⁸ à enjeu telles que :

- le Brochet
- le Chabot
- la Truite fario
- la Lamproie de Planer.



➤ Les cartographies suivantes identifient les réservoirs de biodiversité et les axes migrants (carte des milieux aquatiques stricts), ainsi que les axes de migration pour l'anguille (espèce qui recueille les enjeux les plus forts). Concernant les autres espèces migratrices, elles ne sont présentes que dans la Dordogne et n'ont donc pas fait l'objet de carte spécifique.



Cartographies de la Trame Bleue (réalisation : BIOTOPE 2012)

3- LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-PEY-DE-CASTETS

La Trame Verte et Bleue de la commune de Saint-Pey-de-Castets regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés précédemment. La carte suivante synthétise ces éléments afin de permettre une meilleure appréhension des enjeux écologiques.

⁸ Holobiotique : Qualifie des poissons migrateurs passant toute leur vie dans le même milieu (poissons dulçaquicoles ou poissons marins) et dans lequel ils effectuent leurs migrations.

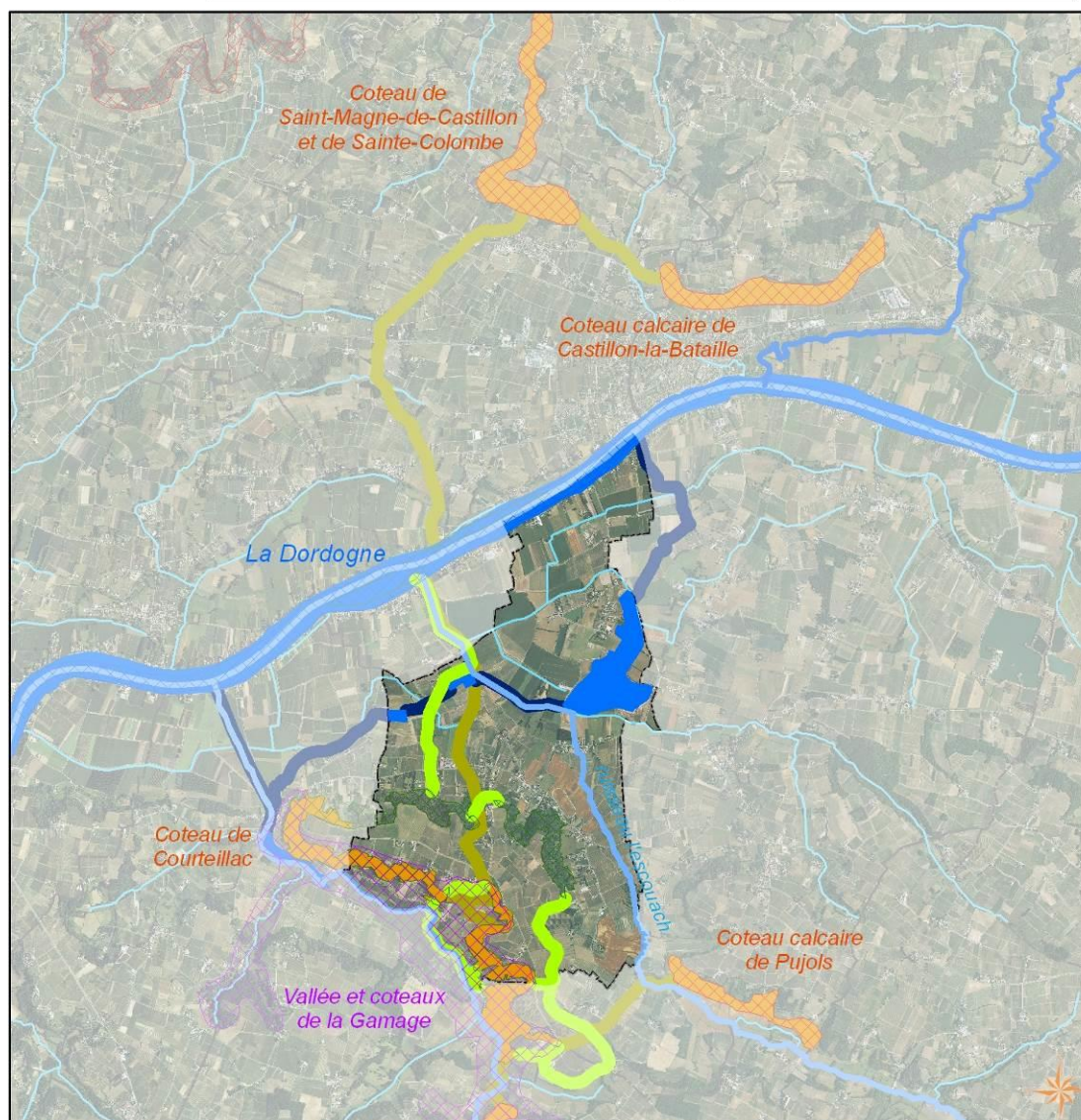


Trame Verte et Bleue




Communes de Saint-Pey-de-Castets

Diagnostic environnemental - Trame Verte et Bleue

Trame Verte et Bleue et Zonages du Patrimoine Naturel



Source : IGN GEOFLA 2012 / DREAL Aquitaine - Cartographie Biotopie, 2012

-  Réseau hydrographique
-  Saint-Pey-de-Castets
-  Commune




-  ZNIEFF_II
-  ZNIEFF_I
-  NATURA 2000






Echelle 1:60 058

Trame Verte



Réservoir de Biodiversité

-  Boisement de feuillus
-  Milieux humides
-  Milieux Ouverts/Semi-ouverts

Corridor écologique

-  Boisement de feuillus
-  Milieux humides
-  Milieux Ouverts/Semi-ouverts

Trame Bleue

-  Réservoirs biologique (SDAGE)
-  Axe migrateur

La commune de Saint-Pey-de-Castets se caractérise par une tonalité rurale forte fondée sur une matrice agricole dominée par les espaces viticoles. Au sein de cette matrice, les milieux naturels des coteaux calcaires et les cours d'eau (relayés par les gravières) forment les principaux réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune. Les espaces agricoles et motifs paysagers qui diversifient le grand paysage jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique global (corridors écologiques).

Les boisements de feuillus et mixtes constituent les réservoirs de biodiversité les plus représentés sur la commune de Saint-Pey-de-Castets et témoignent d'un intérêt écologique fort. Ils se localisent sur les versants de forte pente de la butte calcaire et forment une ceinture arborée autour de celle-ci de par la proximité des boisements entre eux. Ces boisements secs et thermophiles sont favorables aux chiroptères (laissant supposer la présence de cavités arboricoles), aux lépidoptères et à l'avifaune.

Par ailleurs, la vallée de la Dordogne constitue un ensemble écologique majeur, tant du point de vue aquatique que terrestre. En effet, la ripisylve (boisements qui accompagnent le fleuve) abrite de nombreuses espèces (Castor, Loutre, Martin pêcheur...) et joue à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique le long de la vallée.

La préservation des boisements, qu'ils soient sur les coteaux ou sur les berges de la Dordogne, est un enjeu important pour la commune au regard de leur portée écologique et paysagère. L'élaboration du PLU est une opportunité pour conforter la trame boisée en assurant la pérennité de ces milieux, ainsi que des motifs naturels associés (haies, bosquets), notamment entre la vallée de la Dordogne et les coteaux (corridor). Par l'application de mesures adaptées (classement en EBC, protection au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), l'intérêt écologique de cette nature plus « ordinaire » sera reconnu et confortée à l'échelle de la commune.

Les milieux humides se caractérisent par des espaces à la naturalité plus ou moins forte. L'emblématique vallée de la Dordogne présente des habitats naturels favorables à de nombreuses espèces et qui interpellent aussi bien la trame des « boisements de feuillus et mixtes » (ripisylve) que des « milieux aquatiques ».

Mais les milieux humides ne se résument pas aux habitats associés à la Dordogne. En effet, bien que les gravières aient une origine anthropique, elles témoignent d'un intérêt non négligeable pour l'accomplissement du cycle biologique de certains groupes faunistiques (hivernage des oiseaux d'eau, reproduction des amphibiens...). Les gravières identifiées en réservoir de biodiversité correspondent aux gravières pourvues de haies à proximité.

Si la préservation des composantes naturelles liées à la Dordogne apparaît comme une évidence, la mise en œuvre du plan constitue une occasion pour repenser le rôle écologique et paysager des gravières en tirant le meilleur parti de leur présence (en faire une aménité ?). Le PLU peut ainsi affirmer l'intérêt environnemental des gravières par un travail sur les berges afin de favoriser les espaces de transition (vasière pour l'avifaune et les amphibiens, végétalisation...) qui peut être associé à une mise en valeur pédagogique, touristique ou récréative (exemple : liaisons douces).

Concernant les milieux ouverts et semi-ouverts, les coteaux Ouest et Sud de la butte calcaire se caractérisent par des milieux identifiés en tant que réservoir de biodiversité pour cette sous-trame. Au-delà des limites de la commune, d'autres réservoirs de ce type sont répertoriés (y compris en rive droite de la Dordogne). Leur forte patrimonialité (milieux thermophiles favorables aux reptiles, à l'entomofaune et aux chiroptères pour la chasse) rend d'autant plus importante la préservation des corridors permettant de les relier les uns aux autres.

Au prisme des enjeux écologiques mis en lumière, le PLU doit veiller à établir un projet de développement qui ne remette pas en cause la potentialité des corridors écologiques, ni ne porte atteinte à l'intégrité environnementale des réservoirs de biodiversité. Le mode de développement et les prescriptions réglementaires devront être de nature à préserver ces milieux patrimoniaux.

Concernant les milieux aquatiques stricts, ils témoignent d'enjeux majeurs, notamment au niveau de la Dordogne, avec la présence de plusieurs espèces migratrices à l'intérêt patrimonial fort (esturgeon, saumon, etc.). Par ailleurs, la rivière de la Gammage et l'Escouach constituent des axes de migration pour l'Anguille et doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion de leurs abords et des secteurs urbanisés en amont de leur bassin versant respectif. A cet effet, plusieurs points de vigilance seront à retenir dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- *maintenir la qualité des berges de la Dordogne et de ses affluents en préservant les motifs naturels existants (ripisylve, milieux humides), voire améliorer celles-ci en renaturant les berges dégradées (proposer la création de nouvelles formations boisées intégrées au plan de zonage sous forme d'EBC ou d'éléments paysagers au titre du L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)*
- *préserver les composantes paysagères sur l'ensemble de la commune (telles que les haies et les bosquets) qui participent à la maîtrise des ruissellements et à la diffusion de certains polluants d'origine anthropique*
- *mener une politique de gestion de l'eau qui contribue à la préservation de la qualité des cours d'eau : gestion des eaux résiduaires urbaines, limitation des surfaces imperméabilisées (définir des modalités d'aménagement compatibles à travers le règlement : CES, gestion des espaces libres aux abords des constructions, etc.), gestion des eaux pluviales..*

D. LA RESSOURCE EN EAU

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

La commune de Saint-Pey-de-Castets est membre du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable et assainissement de Rauzan. La société fermière, la Sogedo, gère l'ensemble du réseau d'adduction d'eau potable. Le réseau d'eau potable est alimenté uniquement par des eaux souterraines. En effet, l'eau destinée à la consommation humaine provient de deux forages profonds captant la nappe de l'éocène moyen :

- l'un situé sur la commune en limite est du territoire le long de la RD 18, au lieu-dit « Viduc » ;
- l'autre à Saint Jean de Blaignac.

Cette nappe est située entre 295 et 326 m de profondeur. Le forage situé sur la commune bénéficie d'un périmètre de protection immédiat clôturé. Ces captages disposent de périmètres de protection immédiate et rapprochée afin de limiter les impacts d'une pollution accidentelle.

Au niveau de la qualité de la ressource, selon l'ARS de la Gironde, l'eau distribuée en 2006 a été de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres mesurés.

L'eau provenant des deux forages subit un traitement de déferrisation afin d'éliminer le fer présent en excès. Puis l'eau subit une désinfection à l'eau de javel afin d'assurer une qualité constante de l'eau distribuée durant son transport jusqu'à l'abonné.

Les résultats des principaux paramètres de qualité de l'eau du syndicat de Rauzan selon le bilan 2012 de l'ARS de la Gironde:

- Bactériologie: Très bonne qualité bactériologique (100% des 35 analyses sont conformes)
- Nitrate: Taux de nitrates conforme inférieur au seuil de détection
- Dureté: Eau peu calcaire (TH moyen de 17°F)
- Pesticides: Aucune trace de pesticides
- Fluor: Teneur en fluor moyenne de 0,8 mg/l (limite de conformité 1,5 mg/l)

- Les autres paramètres mesurés sont conformes

2- LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Sur la commune, le traitement des eaux usées domestiques s'effectue exclusivement par le biais d'installations de traitement individuelles. Il n'existe pas de systèmes d'assainissement collectif. Le schéma directeur d'assainissement (SDA), adopté en 2000, a permis de mettre en évidence les problèmes de non-conformité quasi-générale de toutes les installations d'assainissement individuel. En effet, à cette date, le taux de conformité ne dépassait pas 3,6%, soit 3 habitations sur les 83 enquêtées. Certaines habitations n'étaient tout simplement équipées d'aucun système de pré-traitement ou de traitement des eaux usées.

Les rejets directs dans les fossés, peu nombreux, existent cependant au niveau du bourg le long de la RD 119 E2 sur le secteur de « la basse-cour » (source : SDA).

Si les nouvelles constructions ou les habitations en rénovation ont l'obligation de se mettre aux normes et de s'équiper d'un système de filtration des effluents efficaces, les eaux usées d'une majorité d'habitations se déversent dans le milieu naturel sans avoir subi une dépollution efficace.

Lorsqu'il existe, le dispositif de traitement le plus répandu est la tranche filtrante. Il est ressorti de l'étude du SDA que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel sur la commune est globalement bonne, même si localement la présence d'argile peut réduire la perméabilité de même que la remontée hivernale de la nappe alluviale dans la plaine peut contraindre à la mise en place d'un tertre filtrant.

En l'absence d'installation industrielle sur la commune, il n'y a pas d'eaux usées industrielles à traiter.

En revanche, 8 exploitations pratiquaient la vinification sur la commune en 2000 selon l'étude du SDA (dont une cave coopérative d'une capacité de 70 000 hl). Ces dernières produisent des effluents en période de vendange qu'il est nécessaire de traiter avant rejet dans le milieu naturel (l'épandage dans les conditions définies par le règlement sanitaire départemental est également possible). En effet, le fort taux de matière organique notamment de ces effluents entraîne l'asphyxie du milieu aquatique lorsqu'ils sont rejetés dans les cours d'eau (problème récurrent sur le secteur viticole de l'Entre-Deux-Mers). Le mode de traitement qui équipe les chais de la commune, s'il en existe, n'est pas connu.

Néanmoins, concernant la coopérative viticole "Union des producteurs", qui produit une grande quantité d'effluents du fait de sa forte production, le traitement se fait depuis une quinzaine d'années par épandage. Cette structure est régulièrement contrôlée par la Direction Départementale des Services Vétérinaires (DDSV) ainsi que par un cabinet conseil concernant le traitement des effluents vinicoles.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est confié à la SOGEDO. La mise en œuvre du SPANC va permettre de mettre aux normes l'ensemble des systèmes d'assainissement individuel de la commune.

3- LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Actuellement il n'existe pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales sur la commune.

Les eaux pluviales sont canalisées par des caniveaux, des fossés de fond de talweg et des fossés de bord de route avant d'être évacuées directement ou indirectement dans les cours d'eau. La commune est chargée de l'entretien de ce réseau.

La gestion des eaux pluviales est une problématique d'autant plus importante qu'il existe des rejets d'eaux usées domestiques dans les fossés. Si ces derniers sont peu nombreux sur la commune selon l'étude menée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, il convient de mettre un terme à ces rejets.

En outre, les eaux pluviales, lorsqu'elles ruissellent, transfèrent les polluants domestiques, occasionnels (accidents) ou diffus (origine agricole), dans les cours d'eau et les nappes souterraines.

Le secteur de l'Entre-deux-Mers connaît un problème général de qualité des eaux de surface qu'il convient de traiter en priorité sur l'ensemble des bassins versants, même si la situation globale semble tendre vers une amélioration. Les causes en sont principalement les pratiques agricoles intensives, les rejets d'effluents vinicoles ainsi que le mauvais traitement des eaux usées rejetées dans le milieu naturel par de nombreuses habitations sur l'ensemble des bassins versants.

La commune de Saint-Pey-de-Castets ne déroge pas à la règle en ce qui concerne la qualité de ses cours d'eau. Située sur les bassins versants aval de l'Escouach et dans une moindre mesure de la Gamage, elle reçoit les pollutions venues de l'amont des bassins versants, pollutions qui s'amplifient dans la plaine de la Dordogne du fait d'un mauvais état des cours d'eau et de l'apport supplémentaire en produits phytosanitaires de l'agriculture.

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

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

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

Dans ce cadre, il apparaît important d'améliorer au plus vite le traitement des eaux usées domestiques dans le cadre du SPANC.

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

- directive cadre européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau qui prévoit l'atteinte du bon état écologique des eaux en 2015 (directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000).

- directive relative au traitement des eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 (directive 91/271/CEE du Conseil).

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

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

E. ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

1- UNE PROBLEMATIQUE QUI INTERPELLE DIFFERENTES ECHELLES

a. les dimensions régionale et départementale

Le PLU s'inscrit dans une logique territoriale globale et doit ainsi montrer une certaine cohérence du projet de développement envisagé avec les plans et schémas qui lui sont supérieurs et qui interpellent le plus souvent les échelles régionales et départementales. En matière d'énergie, les lois Grenelle 1 et 2 ont insufflé une nouvelle dynamique dans l'approche énergétique territoriale en créant deux documents cadres :

- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), qui intègre dans son contenu celui des Plans Régionaux de la Qualité de l'Air (PRQA) ;
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET).

○ *le Schéma Régional Climat Air Energie d'Aquitaine*

Le SRCAE est un document de portée stratégique visant à définir à moyen et long terme les objectifs régionaux en matière de :

- maîtrise de la demande énergétique et de développement des énergies renouvelables ;
- réduction des émissions de polluants atmosphériques et de Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- adaptation aux changements climatiques.

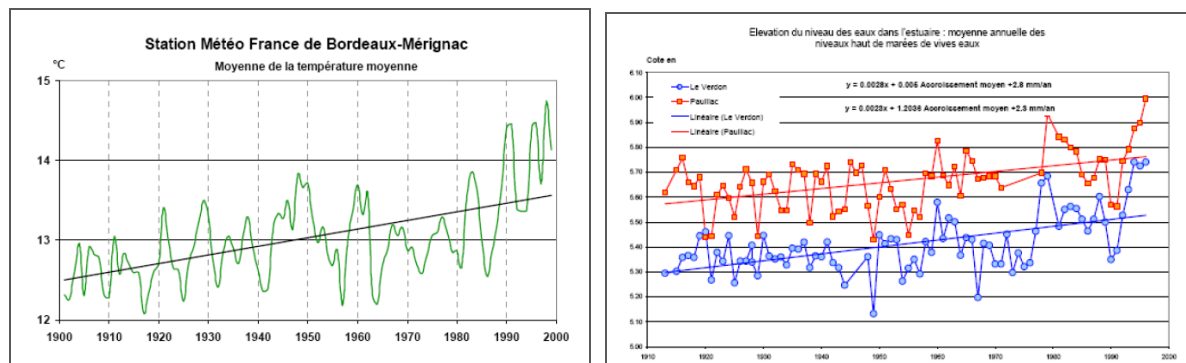
Le SRCAE vise à inscrire l'action régionale en matière d'air, d'énergie, de climat dans un cadre de cohérence partagé par l'ensemble des acteurs régionaux. C'est un document stratégique qui définit 32 orientations déclinées selon 5 grands objectifs stratégiques, par grands secteurs (bâtiment, industrie, agriculture, transports, énergie) et selon les thématiques transversales d'adaptation au changement climatique et de qualité de l'air.

Le SRCAE Aquitaine est à ce jour finalisé et a été soumis au Comité d'Orientation Stratégique et à la consultation publique. Bien qu'il ne soit pas encore approuvé et qu'il n'existe pas de portée juridique directe entre le SRCAE et le PLU, il convient de considérer le SRCAE dans le cadre du plan, afin d'assurer une bonne cohérence entre les différents documents⁹.

Le SRCAE Aquitaine aborde notamment l'état de la vulnérabilité climatique en Aquitaine et met en lumière certaines évolutions du climat déjà observées à l'échelle de la région. Ainsi, ont été constatées :

- une évolution des températures moyennes d'un degré en un siècle, entre 1900 et 2000, avec une tendance qui semble s'accélérer depuis les années 1980.
- une élévation du niveau des eaux de 20 cm dans l'estuaire de la Gironde ;

En revanche, l'évolution des cumuls annuels de précipitations et les observations ne permettent pas de dégager des tendances sur ce paramètre.



A gauche : évolution de la moyenne de la température moyenne entre 1900 et 2000 en Aquitaine / A droite : élévation du niveau des eaux dans l'estuaire de la Gironde (source : SRCAE Aquitaine du 15/05/2012).


Par ailleurs, le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) a récemment réalisé de nouvelles projections sur l'évolution des concentrations de Gaz à Effet de Serre d'ici les 100 prochaines années. Différents scénarios ont été élaborés en tenant compte d'hypothèses notamment sur le changement de nos comportements et les politiques de maîtrise de l'énergie. Tous les scénarios conduisent inexorablement à une augmentation brutale de la concentration atmosphérique en CO₂, plus ou moins rapidement selon les comportements à venir.

⁹ Le PLU doit prendre en compte le Plan Climat Energie Territorial (PCET établi notamment pour le département de la Gironde). Par ailleurs, le PCET doit être lui-même compatible avec le SRCAE. Bien qu'indirect, il existe donc un lien entre le PLU et le SRCAE.

Des projections ont été réalisées pour la région Aquitaine mais celles-ci présentent des incertitudes relatives à l'évolution globale des émissions de GES ainsi qu'à celles inhérentes à l'exercice de projection climatique.

Les Gaz à Effet de Serre (GES)

Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz présents dans l'atmosphère qui ont pour particularité d'accroître l'effet de serre de l'atmosphère terrestre et donc d'augmenter la température terrestre. Les principaux gaz, visés par le protocole de Kyoto, sont :



L'atmosphère laisse arriver au sol 50 % du rayonnement reçu du soleil.

Le rayonnement absorbé par le sol et l'atmosphère est finalement réémis vers l'espace en infrarouges, après de multiples interactions avec les composants de l'atmosphère, contribuant ainsi à en réchauffer les couches inférieures.

Agissant telles les vitres d'une serre, certains gaz présents naturellement en faible quantité dans l'atmosphère (vapeur d'eau, gaz carbonique, éthane, ozone) interfèrent avec les rayons infrarouges en les empêchant directement de s'échapper vers l'espace. Cela provoque une hausse des températures.

- le **dioxyde de carbone** (CO₂), provenant de la combustion des énergies fossiles ;
- le **méthane** (CH₄), qui ont pour origine l'élevage des ruminants et les cultures ;
- le **protoxyde d'azote** (N₂O), qui provient des engrais azotés et de divers procédés chimiques
- ainsi que les **Gaz de Haut Potentiel de Réchauffement Global** (Hydrocarbures perfluorés, hydrofluorocarbones et l'hexafluorure de soufre) qui sont utilisés dans les bombes aérosols (gaz propulseurs pour les HFC) ou encore la fabrication de l'aluminium (PFC).

Les conséquences des Gaz à Effet de Serre (source : MEDDE)

Chaque GES agit différemment sur l'effet de serre, et a une durée de vie plus ou moins longue dans l'atmosphère. Il est donc impossible d'additionner par exemple des émissions de dioxyde de carbone et des émissions de méthane sans passer par une équivalence. Aussi, **une unité d'équivalence a été mise en place : le kg (ou gramme ou tonne) équivalent CO₂, ou kgEqCO₂.**

➤ Evolution des températures attendue en Aquitaine

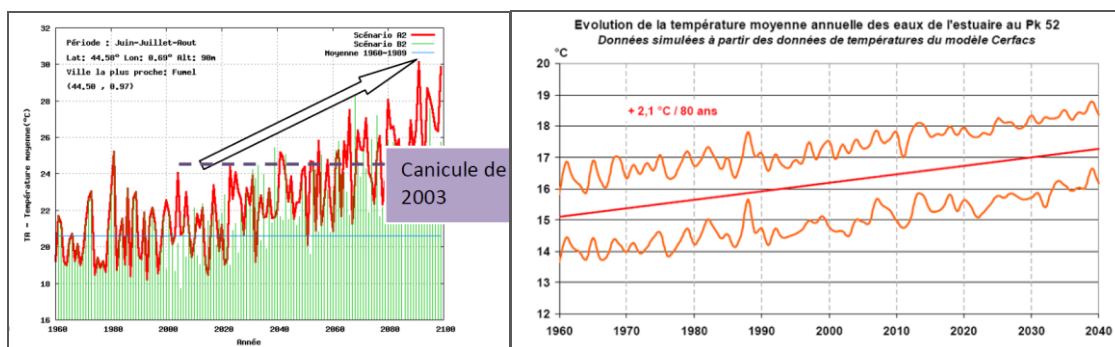
A l'échelle du territoire régional, les projections de l'ONERC¹⁰, basées sur les simulations réalisées par MétéoFrance, montrent un impact significatif du changement climatique sur la température. Ainsi, la température moyenne annuelle pourrait augmenter de 3°C environ d'ici 2100¹¹. La hausse de température engendrée par le changement climatique pourrait être particulièrement soutenue lors des périodes estivales et se traduisant ainsi par deux phénomènes :

- l'augmentation de la fréquence des phénomènes caniculaires. Une canicule plus importante que celle observée en 2003 en France interviendrait ainsi en moyenne tous les 5 ans d'ici 2100 (avec une aggravation du phénomène en fin de période)
- la croissance de l'intensité des épisodes caniculaires. Ainsi, les températures des mois de juin, juillet et août pourraient augmenter de plus de 5°C sur le territoire pour atteindre une moyenne supérieure à 26°C en été (contre une moyenne actuelle de l'ordre de 20,5°C).

Des simulations ont également été effectuées sur la température des eaux de surface de l'estuaire de la Gironde. Celles-ci vont voir leur température augmenter de 2°C entre 1960 et 2040.

¹⁰ Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique.

¹¹ Simulation réalisée sur la base du scénario d'un monde hétérogène (soit la régionalisation, par opposition à un monde homogène induit par la globalisation) bâti sur le développement économique (et non la durabilité environnementale).



A gauche : évolution de la température moyenne annuelle estivale à Fumel entre 1960 et 2100 / A droite : évolution de la température moyenne annuelle des eaux de l'estuaire au Pk 52 (sources : SRCAE Aquitaine du 15/05/2012).

➤ Evolution des précipitations attendue en Aquitaine

S'agissant des épisodes de précipitations, la tendance est moins nette. Les précipitations hivernales ne semblent varier ni à la hausse, ni à la baisse mais l'amplitude entre les années augmente. Par ailleurs, on observe une diminution des précipitations estivales sur le XXI^{ème} siècle. Pour le scénario testé, les projections climatiques prévoient une baisse des précipitations estivales d'environ 10% à l'horizon 2030 puis d'approximativement 20% et 30% aux horizons 2050 et 2080.

Les orientations du SRCAE Aquitaine et le PLU

Les objectifs développés dans le cadre du SRCAE Aquitaine (rappelons-le, non approuvé à ce jour) portent sur 6 thématiques majeures et se déclinent en diverses orientations plus spécifiques. Certaines d'entre elles peuvent trouver un certain écho dans le cadre du PLU et les politiques mises en œuvre par la commune :

- **BATIMENTS :**
 - promouvoir les bonnes pratiques individuelles à l'échelle du bâtiment (comptage individuel dans le collectif, domotique, qualité de l'air)
 - définition et reconnaissance de critères partagés sur les bonnes pratiques Energies Renouvelables/Qualité de l'Air : éco-conditionnalité dans les marchés publics, bioclimatisme et écomatériaux dans la construction neuve, réglementation thermique et urbanisme, etc.



Les orientations du SRCAE Aquitaine et le PLU (suite)

- AGRICULTURE – FORET :
 - sensibiliser les acteurs aux approches biomasse / énergie / climat pour anticiper le changement climatique et favoriser les énergies renouvelables
- TRANSPORT :
 - assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports
 - rééquilibrer les usages de la route au profit des modes sobres et propres et renforcer les alternatives tout en réduisant les besoins de déplacements
- ENERGIES ET RESEAUX
 - développer la connaissance territoriale et sectorielle des gisements, des potentiels et les analyses d'impact de production des énergies renouvelables en Aquitaine. Déterminer des bouquets énergétiques par territoire.
 - soutenir l'innovation technologique autour des énergies renouvelables, cibler les travaux sur le gisement disponible des forêts
 - développer la production d'énergie renouvelable en privilégiant sa localisation près des centres de consommation
- ADAPTATION :
 - connaître les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés.

- *le Plan Climat Energie Territorial de Gironde*

Le Plan Energie Climat Territorial de Gironde (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle 1 et 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire qu'il concerne. Il convient de noter que **le PLU doit prendre en compte le PCET**.

Le PCET vise 2 objectifs :

- *l'atténuation* : il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de GES dans la perspective de diviser par 4 ces émissions d'ici 2050 (perspective dite « Facteur 4 ») ;
- *l'adaptation* : il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

A ce jour, le PCET de Gironde est en cours de réalisation et prépare son Livre Blanc, document fixant un cadre de référence et d'orientation pour inciter la mise en œuvre de politiques d'atténuation et d'adaptation face aux changements climatiques en intégrant des mesures d'optimisation énergétique. Un premier document a été élaboré : le Livre Vert. Celui-ci propose des constats, quelquefois des projections mais surtout des questionnements face au réchauffement climatique pour mener une démarche réflexive sur cette thématique en vue de la réalisation du Livre Blanc.

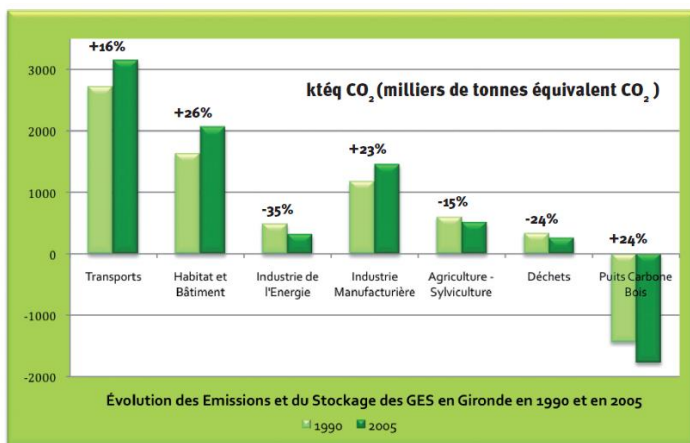
➤ *Les constats du Livre Vert*

Le Livre Vert permet de dresser le bilan des émissions des gaz à effet de serre en 2005 à l'échelle de la Gironde, en distinguant les différents secteurs d'émission, et en prenant pour référence 1990 (année fixée par le Protocole de Kyoto).

En Gironde, comme partout sur le territoire national, le secteur des **transports** est le plus émetteur de gaz à effet de serre (3,15 MtéqCO₂ en 2005) et qui plus est, en augmentation sensible (+16% de 1990 à 2005). Le transport routier représente à lui seul 95% des émissions, le reste se répartissant entre transports aériens, ferroviaires et maritimes.

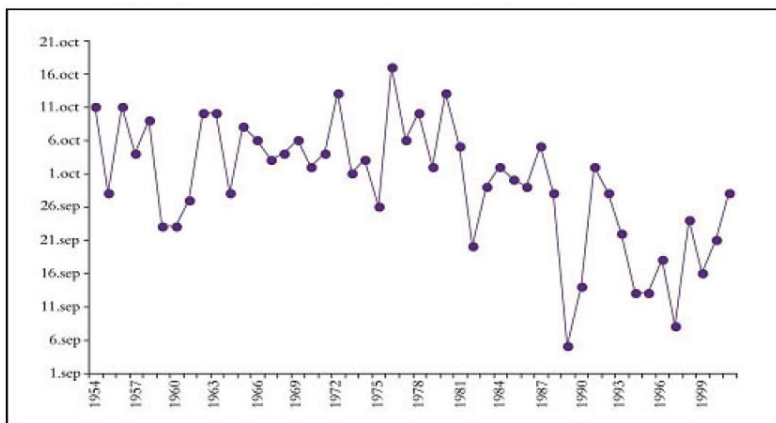
Deuxième poste émetteur de GES, le secteur de l'**habitat** et du **bâtiment** (résidences, bureaux, établissements, commerces...) représente aujourd'hui 26% des émissions de GES en Gironde, avec une croissance de 26% également de 1990 à 2005 (2 MteqCO2 pour cette dernière année).

En Gironde, les principales activités **industrielles** sont l'aéronautique, l'automobile, le bois, le papier, le ciment, la chimie lourde, etc. qui émettent 1,5 MtéqCO2. Ces entreprises sont très dépendantes des énergies fossiles et les émissions du secteur industriel sont dues en grande partie aux procédés de production ou de transformation, ainsi qu'aux flux de transports des produits. Entre 1995 et 2005, une hausse des émissions de 22,9% (soit 270 kTeqCO2) a été enregistrée, principalement due à l'augmentation de la production d'engrais durant cette période.



Evolution des émissions et du stockage des GES en Gironde en 1990 et en 2005

Les émissions de GES issues de l'**agriculture** proviennent surtout de la filière viticole qui émet près de 200 000 TeqCO2 par an. Principale activité de l'économie agricole girondine avec 120 000 hectares de vignobles, les sources d'émission découlent des consommations des engins agricoles, des transports routiers de livraisons, de l'empreinte de la fabrication des bouteilles de verre (43% du total), puis des déplacements de personne. **Les effets du réchauffement climatique induisent des dates de récoltes de plus en plus précoces.**



Evolution des dates de vendange dans le Médoc. La figure met en évidence une tendance nette à la précocité des vendanges. On observe que pendant la majeure partie du XXème siècle, les vendanges se déroulent autour du 26 septembre. Une tendance qui glisse au fil des ans pour atteindre le 11 septembre, voire le 1er septembre en 1989 (source graphique : INRA Bordeaux, repris par le PCET de Gironde).

Le **traitement des déchets** est également générateur de GES : les émissions départementales du traitement des déchets représentaient 336 000 tEqCO2 en 1990 et 255 000 tEqCO2 en 2005. La mise en décharge représente 62% des émissions de ce secteur en 2005, suivi par l'incinération des déchets (20%)¹². Selon le Plan Climat Aquitaine, la poubelle d'un ménage moyen produit environ 710 kEqCO2 par an dont la moitié constituée d'emballages. Ainsi, consommer mieux contribue à diminuer significativement les émissions de GES à l'échelle individuelle. Aussi, **une réduction de 1% dans la production d'ordures ménagères éviterait l'émission de plus de 10 000 tEqCO2 dans le département de la Gironde.** Par ailleurs, les transports et la collecte des ordures ménagères

¹² Selon le rapport CITEPA-ADEME.

représentent une émission de 16 000 tEqCO₂ par an. Par conséquent, l'optimisation des collectes et transports des déchets sont également à rechercher.

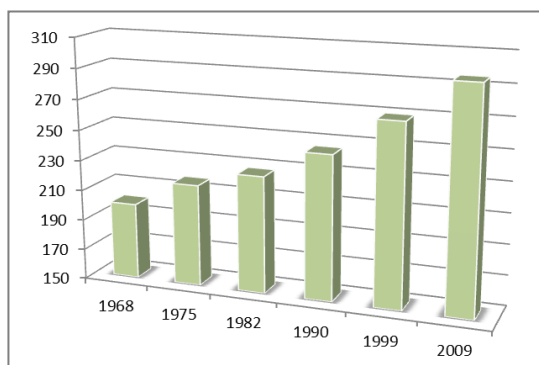
b. La maîtrise énergétique sur la commune de Saint-Pey-de-Castets

A l'échelle du PLU, la maîtrise de l'énergie résulte principalement de la combinaison des réflexions en termes d'habitat et de transport, qui constituent les deux leviers majeurs permettant d'avoir un effet concret sur la maîtrise de la consommation énergétique.

○ *Habitat*

➤ Un parc de logement ancien qui induit une consommation énergétique forte

D'une manière générale, le secteur résidentiel est fortement consommateur d'énergie et rejette une part importante des GES. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après-guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, carences qui importaient peu dans cette époque de faibles coûts énergétiques.



Sur la commune de Saint-Pey-de-Castets, le parc de logement en 2009 est largement dominé par des constructions anciennes puisque près de 73% des logements ont été construits avant 1975. Les constructions réalisées entre 1975 et 2000 représentent aujourd'hui près de 18% du parc de 2009. Le résiduel, soit près de 9%, est constitué par les logements conçus entre 2000 et 2009.

Evolution du nombre de logement entre 1968 et 2009 sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (données : INSEE).

Les performances énergétiques du bâti existant constituent un facteur essentiel dans la maîtrise des émissions des GES et de la consommation énergétique. Selon le PCET de Gironde, il convient de noter par exemple que la consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 375 kWh/m²/an pour les bâtiments construits avant 1975 ;
- 200 kWh/m²/an pour les bâtiments construits entre 1975 et 2000 ;
- 100 kWh/m²/an pour les bâtiments construits après 2000.

Sachant que le facteur d'émission de l'électricité est, en France, de 0,078 kgCO₂/kWh¹³, on peut estimer que pour un logement d'une surface de 100 m², **les émissions de GES** issues du chauffage et de la production d'eau chaude par électricité **seraient de l'ordre de 780 kgCO₂ par an pour un logement construit après 2000, contre environ 2,9 tonnes de CO₂ par an pour un logement de taille identique mais construit avant 1975.**

➤ Des nouvelles constructions qui vont concourir à une meilleure maîtrise énergétique

La mise en application de la RT2012 (voir encadré) constitue une première mesure qui va ainsi contribuer à une meilleure maîtrise énergétique. Par ailleurs, de nouveaux modes constructifs, plus respectueux de l'environnement, peuvent être encouragés dans le cadre du PLU. Il convient toutefois de noter que pour que ces constructions puissent s'implanter, il est nécessaire de ne pas contraindre trop fortement leur réalisation pour des motifs esthétiques (règlement lié à leur extérieur notamment) du fait de l'incidence sur les formes et les volumes du bâti liés à la mise en œuvre de modes constructifs « écologiques ».

¹³ Moyenne par pays validée au 15/05/2012 selon la Base Carbone

La Règlementation Thermique 2012... en attendant celle de 2020

La **Règlementation Thermique 2012** (RT2012) a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs, qu'ils soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire). L'objectif de la RT2012 est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Cet objectif reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie.

La réglementation thermique demande à ce que toutes les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m²/an contre 150 kWh/m²/an environ avec la RT2005. Pour les bâtiments à usage d'habitation situés en dehors des périmètres de rénovation urbaine, la date d'application de la RT2012 est fixée au 1^{er} janvier 2013.

L'application de la RT2012 constitue une étape pour concevoir, dans un avenir proche, des bâtiments encore plus économes avec l'application de la **RT2020**. La RT2020 a pour mission de standardiser la production de bâtiments neufs avec comme objectif de performance les Bâtiments Passifs (BPAS), où la consommation en énergie est compensée par la production énergétique du bâtiment lui-même, et les Bâtiments Positifs (BEPOS), où la production énergétique est supérieure à la consommation.

Les évolutions architecturales fréquemment observées dans les nouveaux modes constructifs sont notamment :

- les toitures de faible pente et utilisant le zinc ou le végétal ;
- des toitures de pente à 45% pour permettre la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage par des dispositifs solaires
- des volumes architecturaux compacts (pour limiter les déperditions d'énergie) ;
- la présence d'équipement solaire (thermique ou photovoltaïque)
- une présence de baies vitrées importante et souvent en enfilade (pour permettre de tenir compte de la course du soleil par rapport à la répartition des pièces) ;
- l'utilisation de bois en bardage et de végétal (mur ou toit).



Exemples de maisons bioclimatiques (source : BIO-SPACE).

En outre, le concept d'éco-construction ou d'éco-aménagement organise un rapport entre le bâti et le végétal souvent plus intense qu'avec le bâti traditionnel pour notamment éviter les déperditions énergétiques dues au vent. De plus, les constructions visant la passivité énergétique (maisons bioclimatiques), qui préfigurent l'application future de la RT2020, induisent le plus souvent une rupture forte par rapport au mode constructif traditionnel, notamment au regard des conditions d'implantation qu'elles requièrent (orientation vers le Sud) et/ou d'un aspect extérieur qui contraste trop avec le paysage urbain existant (parfois très contemporain).

➤ Un levier important : l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens

Si la part des logements énergivores, principalement représentés par les bâtis conçus avant 1975, va progressivement se réduire durant les prochaines années, leur poids actuel dans le parc existant implique un pas de temps important pour que cela soit significatif à l'échelle de la commune. Aussi, l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant constitue un levier qui peut être favorisé par la mise en œuvre du PLU du fait de nouvelles dispositions réglementaires.



En effet, l'amélioration des performances énergétiques des bâtis existants s'articule le plus souvent autour de deux mesures complémentaires :

- la diminution des déperditions en énergie, au niveau notamment des toitures et des murs qui constituent les premières sources de pertes de chaleur (isolation par les combles, isolation des murs par l'extérieur...);
- la production d'énergie via des équipements solaires.

Les déperditions énergétiques des constructions existantes (source : ADEME)

Par l'application de nouvelles normes constructives (RT2012) qui concourent à réduire la consommation énergétique et les émissions de GES, le parc de logements de Saint-Pey-de-Castets va peu à peu devenir plus économe, la part des logements construits sous la norme RT2012 s'accroissant de façon progressive. Toutefois, ceci ne sera significatif qu'à long terme au regard du poids des logements construits avant 1975.

La réhabilitation du bâti ancien constitue donc un levier que la commune de Saint-Pey-de-Castets peut mobiliser en proposant, dans le règlement de PLU, des prescriptions réglementaires qui ne soient pas un frein à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.

Par ailleurs, l'élaboration du plan est une opportunité à saisir pour permettre le développement de constructions plus performantes sur le plan énergétique. Toutefois, cela suppose aussi de mener une réflexion sur la façon dont la commune peut, à travers le règlement du PLU (et les OAP le cas échéant), favoriser ces éco-constructions (exemple : implantation du bâti permettant une orientation vers le Sud).

○ *Transport*

La maîtrise de l'énergie porte également sur la façon de concevoir l'aménagement urbain, en proposant un aménagement qui favorise l'accès aux mobilités, et notamment les modes de transport doux. Compte tenu de la tonalité rurale du territoire, la voiture occupe une place prépondérante dans les déplacements, qui se traduit d'un point de vue statistique¹⁴ :

- 93,1% des ménages disposent d'au moins une voiture en 2008 (contre 89,6% en 1999) ;
- 52,8% des ménages disposent de 2 voitures ou plus en 2008 (contre 43,9% en 1999).

Pour limiter les flux automobiles individuels, la conception de la trame bâtie peut s'appuyer sur les points suivants :

- *la limitation de l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat* tout en promouvant le développement des *liaisons douces*, notamment vers le bourg ;
- *favoriser l'accès à des réseaux de transport collectif* (TC) permettant de gagner les zones d'emploi et les commerces de proximité.

¹⁴ Données INSEE

Il convient de souligner que la commune de Saint-Pey-de-Castets n'est pas desservie directement par les TC mais la ligne 316 du Transgironde (liaison bus Libourne – Pellegrue) passe à proximité sur les communes de Pujols et Mouliets. La multimodalité peut être encouragée en proposant des liaisons douces, des aires de covoiturage ou encore des parcs à vélos à proximité des arrêts. Toutefois, cela suppose un travail en coopération avec ces communes. Le cadre de l'intercommunalité et/ou du SCOT du Libournais sont des opportunités à saisir pour afficher de nouvelles ambitions en termes de lutte contre l'émission de GES et de réduction des consommations énergétique, et plus largement, de promotion d'une politique de Développement Durable affirmée.

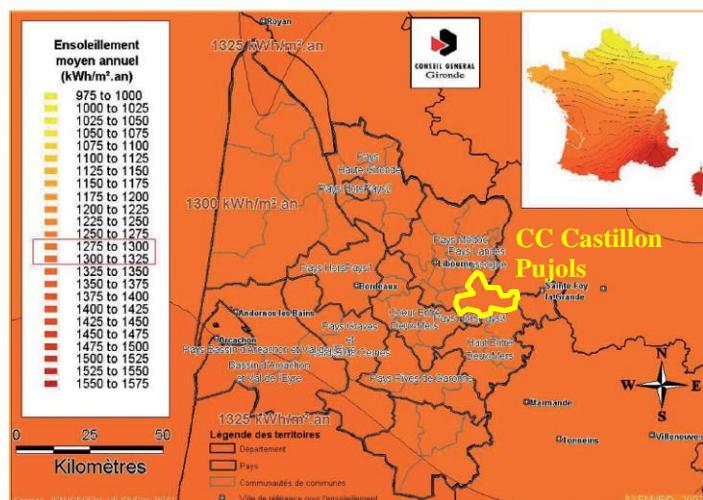
2- LA PRODUCTION D'ENERGIE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Les énergies renouvelables peuvent être issues de plusieurs sources : le solaire, l'hydroélectricité, l'éolien, la biomasse et la géothermie, qui constituent des énergies flux inépuisables (au contraire des énergies « stock » tirées des gisements de combustibles fossiles). Sur la commune de Saint-Pey-de-Castets, le solaire, l'éolien et la géothermie sont les modes énergétiques les plus facilement mobilisables à cette échelle.

a. le solaire

L'énergie solaire constitue le mode de production énergétique le plus aisé dans sa mise en œuvre puisqu'elle peut concerner l'ensemble des bâtis, qu'ils soient particuliers ou publics. En outre, elle ne nécessite pas des investissements lourds ou des niveaux d'organisation complexes qui pourraient ralentir son essor. On distingue deux technologies de captation utilisant le rayonnement visible :

- *le solaire thermique*, qui convertit le rayonnement solaire en chaleur par l'intermédiaire de capteurs solaires thermiques. Ce dispositif peut être utilisé efficacement pour 3 applications principales : la production d'eau chaude, le chauffage de bâtiments et le chauffage des piscines.
- *le solaire photovoltaïque*, qui se base sur la conversion directe du rayonnement solaire en électricité, grâce à des panneaux solaires photovoltaïques. Ce type de production est un mode énergétique efficace pour la signalisation routière, le mobilier urbain et la production d'électricité raccordée au réseau.



L'ensoleillement annuel en Gironde (source : Schéma Départemental des Energies Renouvelables de Gironde, 2010)

La commune de Saint-Pey-de-Castets s'inscrit dans un contexte favorable à ce type de production énergétique au regard de l'ensoleillement en Gironde. En effet, l'ensoleillement moyen annuel s'échelonne de 1275 à 1300 kWh/m² par an.

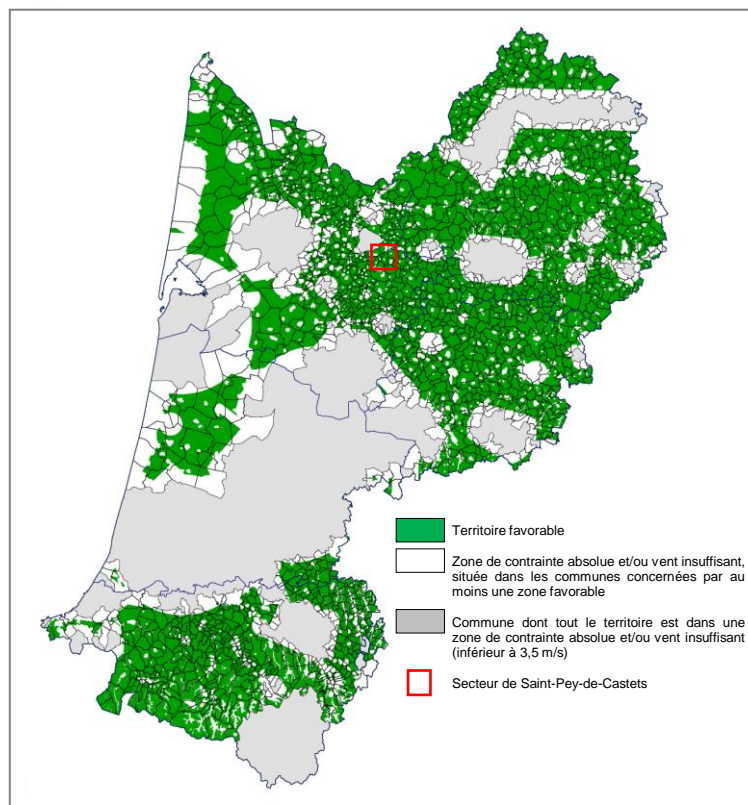
Sur la commune de Saint-Pey-de-Castets, l'énergie solaire dispose d'un potentiel intéressant au regard de la très forte proportion de logements individuels de type « maison » dans le parc résidentiel (97,3% des logements répertoriés en 2008 selon l'INSEE).

Pour promouvoir le développement de l'énergie solaire au niveau individuel, deux contraintes techniques relatives aux toitures sont à considérer dans l'élaboration du règlement (attention à porter à l'article 11) :

- pour la production d'électricité photovoltaïque : 30° de pente
- pour la production d'eau chaude sanitaire et chauffage : 45° de pente

b. 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.



Le Schéma Régional Eolien d'Aquitaine (SRE), approuvé par arrêté préfectoral du 6 juillet 2012, identifie la commune de Saint-Pey-de-Castets comme zone **favorable au développement de l'énergie éolienne** au sens du décret n°2011-678. Cette potentialité se base sur une méthodologie qui intègre à la fois :

- les *contraintes connues*, notamment en matière de sites et paysages, d'espaces naturels ou d'enjeux de biodiversité, de périmètres d'exclusion liés à des contraintes techniques ou des servitudes diverses ;
- le *potentiel éolien* à 80 mètres, sachant qu'il peut y avoir des projets de plus grande hauteur.

Le potentiel éolien en Aquitaine (source : Schéma Régional Eolien d'Aquitaine, approuvé le 6/07/2012).

Notons qu'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 inférieure. Selon le SRE Aquitaine, la vitesse du vent moyen à 80 mètres d'altitude serait supérieure à 4,7 m/s sur la commune de Saint-Pey-de-Castets. Bien évidemment, une étude particulière, et notamment des mesures de vitesse de vent, devra être menée dans le cadre d'une étude de faisabilité si un projet était décidé sur le territoire.

c. La géothermie

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.

Comme pour le solaire, les filières géothermiques permettent de produire de la chaleur tant pour les installations individuelles que collectives. La géothermie est diversifiée et ses utilisations varient en fonction de la profondeur de captage et de la température.

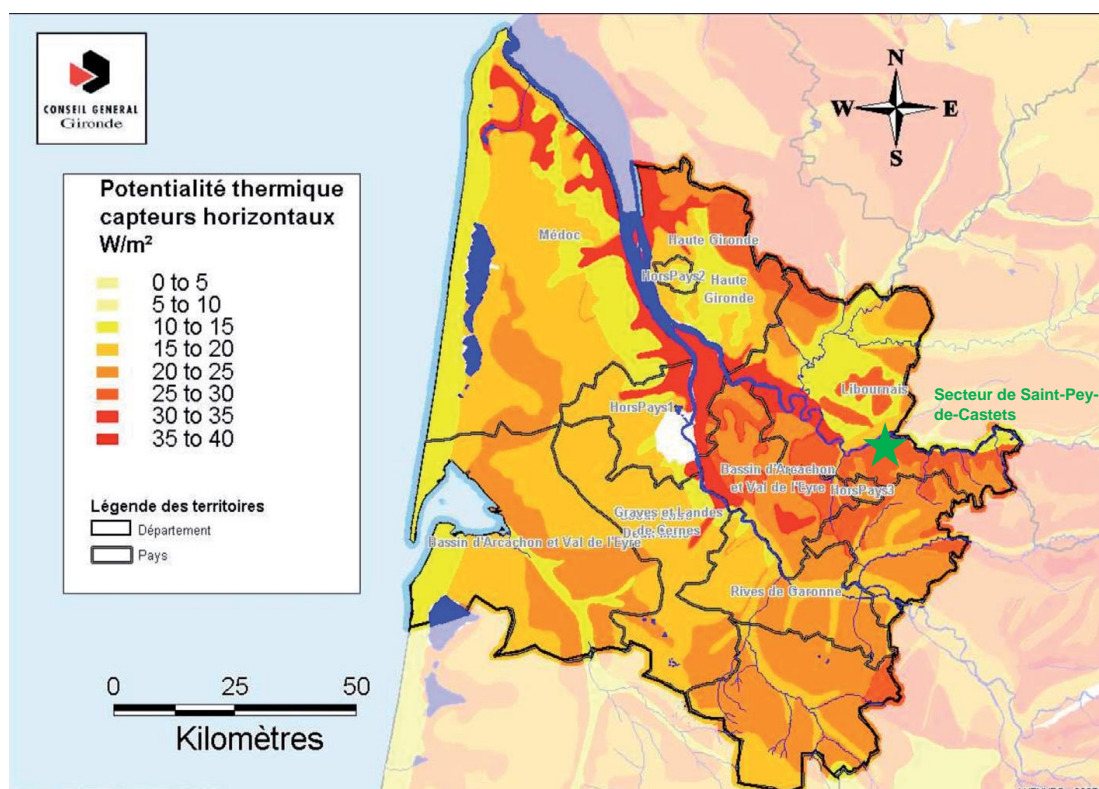
Dans l'habitat individuel, l'énergie exploitable est la géothermie de surface, dite « très basse énergie ». Celle-ci peut être utilisée pour le chauffage d'habitations par l'intermédiaire de pompe à chaleur (PAC). Ce mode de production géothermique se caractérise par une profondeur de nappe inférieure à 100 m et

par des températures inférieures à 30°C. L'énergie du sous-sol et des aquifères qui se trouve à cette profondeur est utilisée plus particulièrement pour le chauffage et le rafraîchissement de locaux par l'intermédiaire de PAC, car à cette profondeur, la température du sous-sol reste insuffisante pour une alimentation directe par simple échange thermique.

Géothermie : les technologies existantes

La géothermie « très basse énergie » se caractérise par des profondeurs et températures faibles : respectivement de 0 à 100 mètres et de 10° à 30°. Par ailleurs, la récupération de la chaleur s'effectue par une pompe à chaleur reliée à des capteurs. 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.

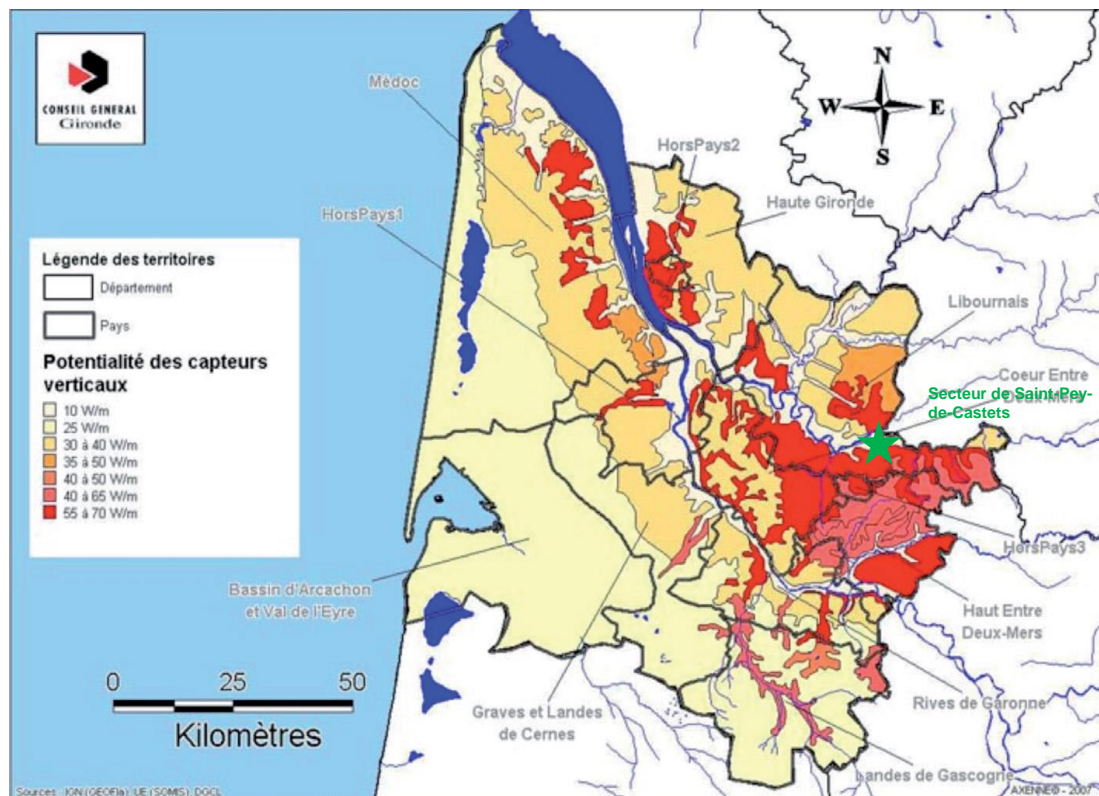
La figure ci-après présente les potentiels de la géothermie surfacique (à *capteurs horizontaux*) à l'échelle du département de la Gironde. Cette carte permet de visualiser le potentiel géothermique global par zone, même si les caractéristiques d'un terrain peuvent différer localement et donc modifier 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 (les surfaces nécessaires à l'installation de capteurs horizontaux sont de l'ordre de 1,5 à 2 fois la surface à chauffer). Saint-Pey-de-Castets apparaît comme une zone favorable à ce type de production énergétique.



Potentialité des capteurs géothermiques horizontaux en Gironde
(source : Schéma Départemental des Energies Renouvelables / Mars 2010)

Le potentiel géothermique d'un sol pour la captation par des *capteurs verticaux* dépend essentiellement du type de sol rencontré. C'est la raison pour laquelle, la carte de potentiel de la Gironde est réalisée à partir de la carte géologique. La figure page suivante rend compte de ce potentiel à l'échelle du département de la Gironde. Saint-Pey-de-Castets semble a priori une zone peu propice à l'installation

de capteurs géothermiques verticaux « très basse énergie ». Il convient de noter cependant que les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone, le potentiel est donc à vérifier in situ (étude géologique préalable).



Potentialité de capteurs géothermiques verticaux en Gironde
(source : Schéma Départemental des Energies Renouvelables / Mars 2010)

A l'instar de l'énergie solaire, la promotion de la géothermie ne peut s'envisager que si les contraintes techniques inhérentes à ce type de production énergétique est pris en considération dans le cadre du PLU, et plus particulièrement dans son règlement. La géothermie horizontale nécessite une construction annexe (locaux techniques indépendants, non accolés à l'habitation). Aussi, le règlement doit être élaboré de manière à rendre possible ces annexes (implantation y compris en dehors de la zone constructible d'implantation du bâtiment principal). Cela suppose également :

- une surface minimum de terrain non plantée d'arbres ou d'arbustes du fait d'une distance minimale de 2 mètres à respecter entre les arbres et les capteurs (attention particulière à porter à l'article 13) ;
- de rendre possible les exhaussements, les affouillements et les décapages pendant la durée du chantier (attention particulière à porter à l'article 2) ;
- de ne pas interdire les porches.

Le territoire montre de bonnes dispositions pour permettre la diversification de son bouquet énergétique. Au regard de ses caractéristiques urbaines (parc résidentiel composé quasi-exclusivement de maisons individuelles) et de sa tonalité rurale, l'énergie solaire semble être la source la plus aisément mobilisable. La géothermie offre un potentiel intéressant mais nécessite une étude spécifique afin de s'assurer de la compatibilité du terrain avec ce mode de production énergétique. Enfin, la commune de Saint-Pey-de-Castets s'inscrit dans un contexte favorable au développement de l'éolien.

F. LES RISQUES, LA SALUBRITE ET LA SANTE PUBLIQUE

1- LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

a. La pollution de l'air

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

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

Ainsi, la commune de Saint-Pey-de-Castets, du fait de son caractère rural et de son éloignement de toute source de pollution atmosphérique importante, ne connaît pas de problème particulier de pollution de l'air.

Pour information, il faut cependant parler de la pollution atmosphérique par les produits phytosanitaires utilisés en agriculture.

Même si aujourd'hui il n'existe aucune norme sanitaire en termes de concentration de ces produits dans l'atmosphère, les services de l'état dont l'Institut de veille sanitaire (Invs) ont mené quelques travaux sur le sujet. Rauzan a été le site témoin d'une campagne de mesures des produits phytosanitaires dans l'air ambiant réalisée par AIRAQ en 2004.

Celle-ci a fait apparaître la présence dans l'air d'un mélange de produits phytosanitaires dont les concentrations sont extrêmement dispersées et dont les teneurs varient du seuil de détection à plusieurs centaines de nano grammes par m3 d'air (ng/m3) en période de traitement (printemps, début de l'été).

Les substances actives détectées en plus grande quantité sont le folpel et le chlorpyrifos éthyl qui sont respectivement un fongicide et un insecticide employé dans les traitements agricoles. Il est ressorti de l'étude que les produits phytosanitaires se retrouvent d'autant plus facilement dans l'air que les traitements agricoles à proximité sont importants.

L'absence de réglementation et de valeur de référence pour les teneurs dans l'air de ce type de produits ne permet pas d'évaluer l'impact des phytosanitaires dans l'atmosphère sur la santé humaine.

b. La pollution de l'eau

Si les cours d'eau ont été pollués par des systèmes d'assainissement autonomes défectueux sur l'ensemble des bassins versants, ainsi que par les intrants agricoles et les effluents vinicoles non traités (nous ne disposons pas d'information quant à d'éventuels rejets d'effluents vinicoles sur la commune), la situation s'est largement améliorée ces dernières années.

La mise aux normes progressive des systèmes d'assainissement individuels ainsi que l'encadrement toujours plus important réalisé dans le cadre des exploitations agricoles apportent aujourd'hui des résultats satisfaisants quant à l'amélioration de la qualité des eaux de la Nazaride, du Cadaulan, du Romédol et du Treytis.

Les eaux de la Dordogne sont quant à elles de bonne qualité. L'objectif de qualité dans le cadre de la Directive Cadre Européenne est de maintenir cet état de bonne qualité (1B) pour 2015.

Les relevés de qualité effectués en 2004 à la station de Pessac-sur-Dordogne démontraient une bonne qualité des eaux avec cependant une qualité jugée moyenne concernant les polluants synthétiques, la minéralisation de l'eau et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Pour les autres critères d'altération (une quinzaine), la qualité de l'eau était jugée bonne, voire très bonne. Il existe cependant des sources de pollution qu'il convient de traiter.

2- LA POLLUTION ET LA DEGRADATION DES SOLS

Il n'y a pas d'industries susceptibles de polluer les sols sur la commune. Le sol est néanmoins soumis à des pressions agricoles sur la plaine alluviale. Les eaux d'infiltration sont en partie polluées. D'autre

part, le ruissellement des eaux depuis le plateau calcaire s'est intensifié à la suite des défrichements passés des coteaux au profit de la viticulture. L'érosion des sols sur le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers s'est également accrue du fait du ruissellement.

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

Les phénomènes karstiques entraînent également une érosion naturelle des calcaires du plateau de l'Entre-Deux-Mers.



Coteau de la vallée de la Gavage défrichée au profit de la vigne

Il faut également signaler le nombre important de sites d'exploitation de carrières sur la commune, voués à se multiplier avec le projet de déviation de Castillon. Les extractions de matériaux découpent les sols et les sous-sols, ce qui fait affleurer la nappe alluviale (en plus de l'impact paysager) augmentant sa vulnérabilité face aux pollutions diffuses.

a. Les déchets

Comme sur toute la communauté de commune, la collecte est organisée sous la responsabilité du syndicat mixte intercommunal de collecte et de tri des ordures ménagères (SMITCOM). Les déchets sont entreposés au centre de Massugas puis enfouies à Lapouyade.

Saint-Pey-de-Castets n'accueille donc pas de centre de traitement des déchets qui pourrait engendrer des nuisances olfactives ou de qualité des eaux et des sols.

b. Le bruit

Aucun problème de bruit notable n'a été relevé sur la commune. Cependant, la déviation de Castillon qui va passer sur le territoire communal ne devrait pas être sans effet sur la tranquillité des lieux. Elle devrait passer à proximité de Verneuil et du lieu-dit « Picarot ».

3- LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

a. Le risque d'inondation

Le risque rupture de barrage

Un barrage est un ouvrage, le plus souvent artificiel, disposé en travers d'un cours d'eau. Il permet, d'en arrêter l'écoulement, de créer une retenue ou d'élever le niveau de l'eau en amont.

Le risque majeur de rupture est engendré par l'évolution plus ou moins rapide d'une dégradation de l'ouvrage :

- une rupture progressive laisserait le temps de mettre en place les procédures d'alerte et de secours des populations ;
- une rupture partielle ou totale brusque (très rare) produirait une onde de submersion très destructrice dont les caractéristiques (hauteur, vitesse, horaire de passage) ont été étudiées en tout point de la vallée.

Il n'y a pas de barrage dans le département de la Gironde, cependant, 75 communes girondines pourraient être concernées par une rupture du barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze. Le Barrage de Bort-Les-Orgues, mis en eau en 1952, alimenté par les eaux de la Dordogne et de la Rhue, constitue le réservoir principal de la vallée de la Dordogne.

Ce barrage hydroélectrique, de type " poids-voûte " en béton, à une hauteur de 124,80 m. Sa retenue est l'une des plus importantes de France, avec une capacité de 477 millions de m³ (21 km de longueur).

Disposant d'une hauteur de 20 mètres et d'une capacité supérieure à 15 millions de m³, il est classé dans la catégorie des grands barrages. L'effacement total et instantané du perré est considéré comme le risque majeur pouvant affecter un tel édifice. La formation d'une onde de submersion en résulterait et concernerait la vallée de la Dordogne de Saint-Avit-Saint-Nazaire (situé à 283 km du barrage) à Saint-André-de-Cubzac (situé à 352 km), en remontant la vallée de l'Isle, sur environ 28 km, de Libourne à Lagorce.

La première commune girondine concernée, (Saint-Avit Saint-Nazaire), serait atteinte par l'onde de submersion 17 heures et 30 minutes après la rupture du barrage.

La commune de Saint-Pey-de-Castets est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque technologique majeur « rupture de barrage. »





Le risque d'inondation par la Dordogne

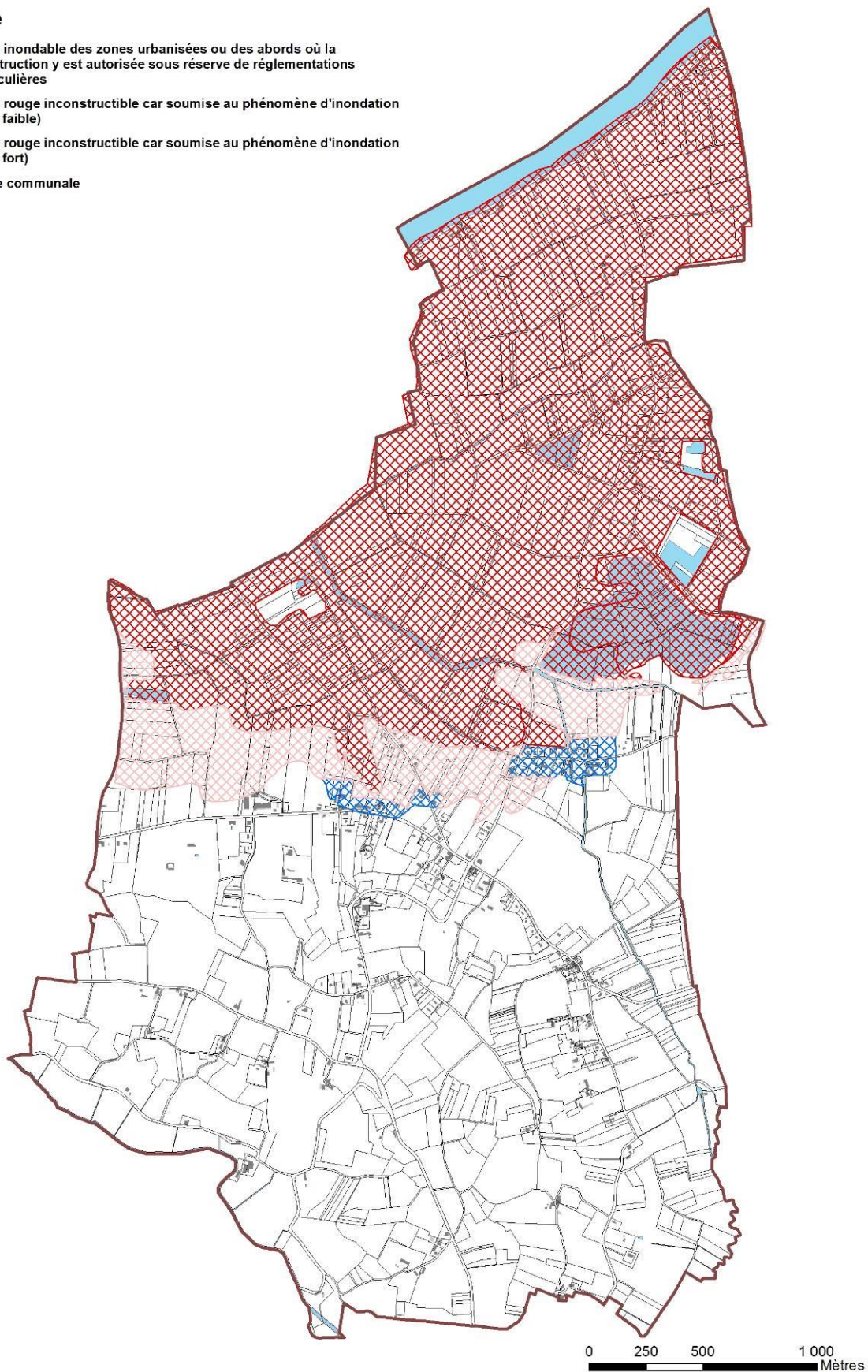
La commune de Saint-Pey-de-Castets, comme l'ensemble des communes riveraines de la Dordogne, est soumise au risque inondation et l'utilisation d'une partie de son territoire est de ce fait régie par le Plan de Prévention du Risque Inondation du secteur Castillon/Ste Foy (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral.

Par application de l'article L.126.1 du code de l'urbanisme, le PPRI approuvé vaut "servitudes d'utilité publique". A ce titre le PLU doit en tenir compte.

Le Plan de Prévention de Risque d'Inondation a été approuvé par le préfet le 19 juin 2013.

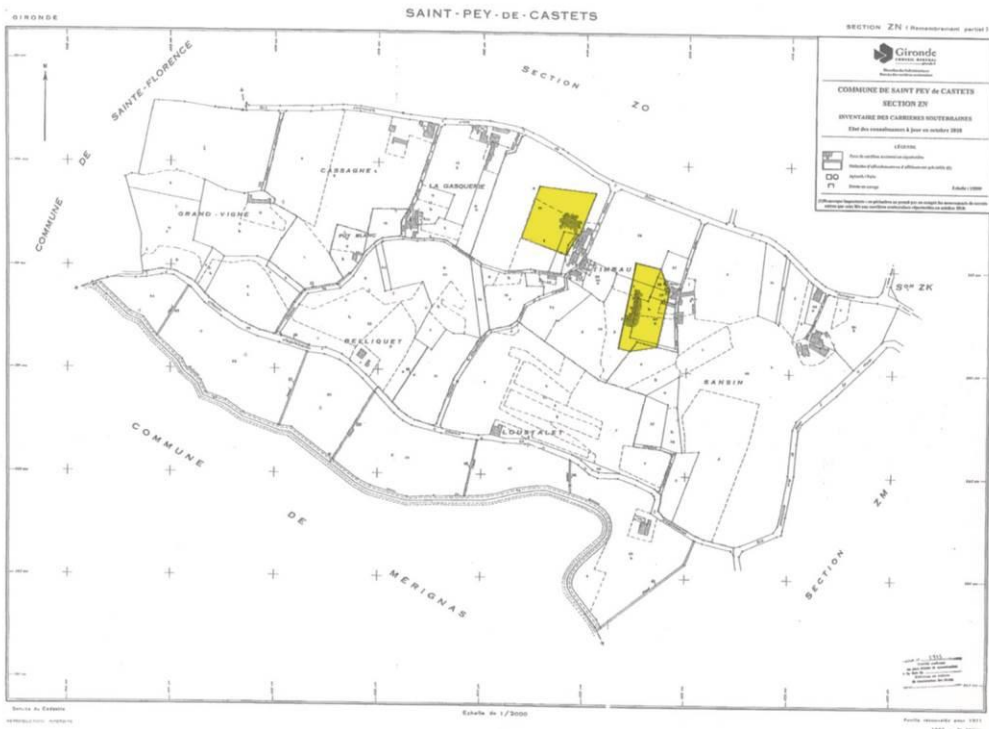
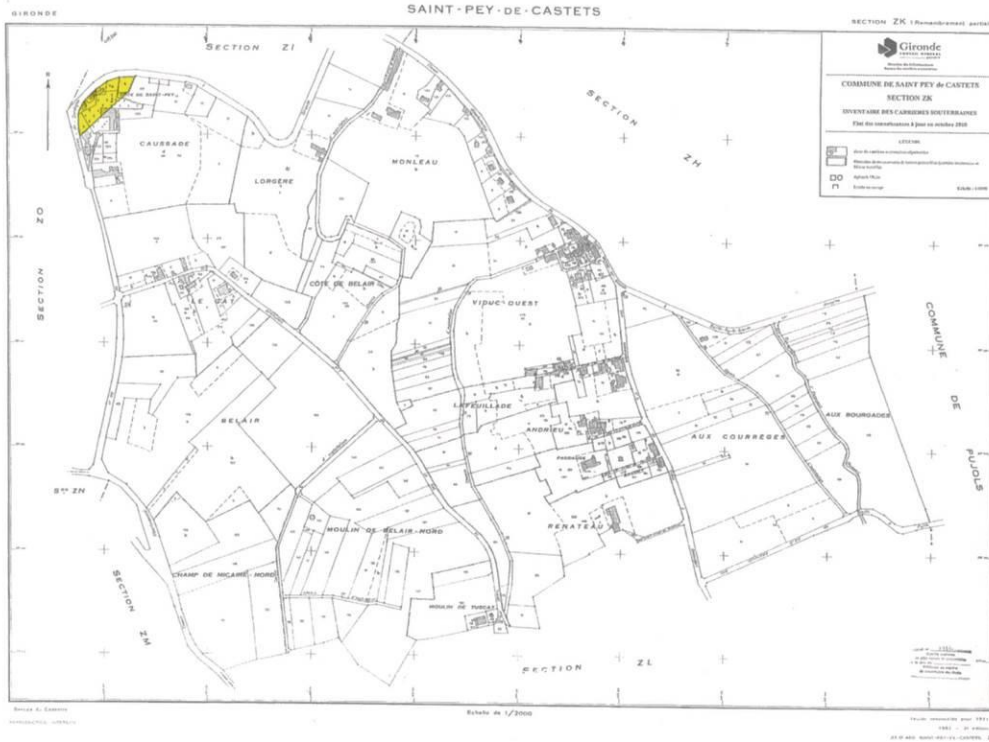
Légende

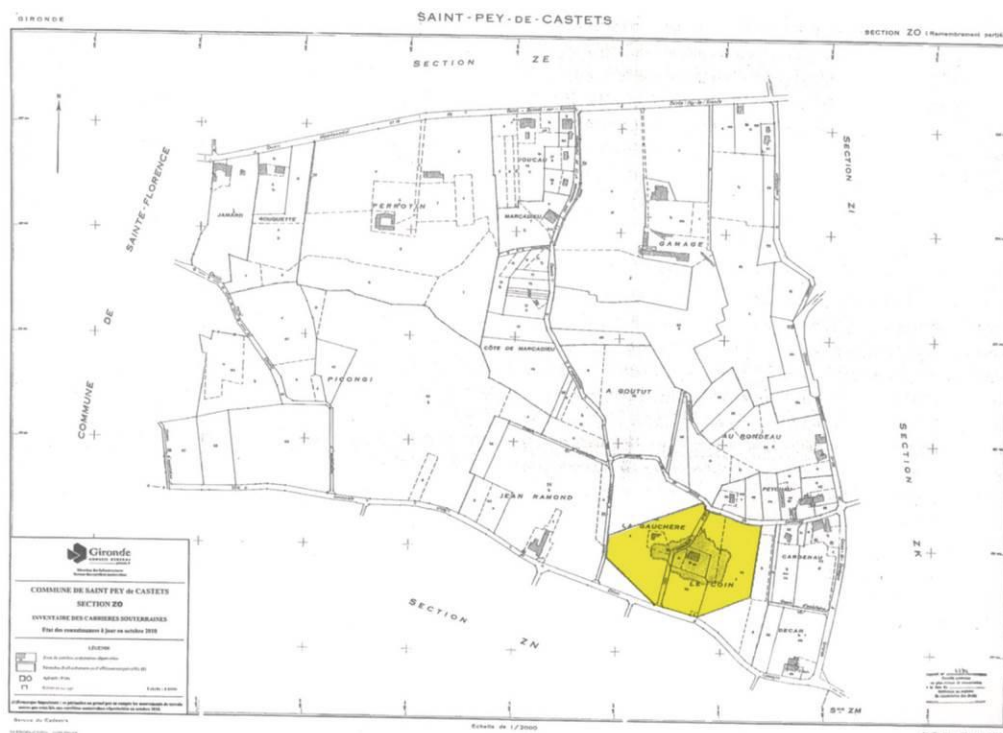
-  Zone inondable des zones urbanisées ou des abords où la construction y est autorisée sous réserve de réglementations particulières
-  Zone rouge inconstructible car soumise au phénomène d'inondation (alea faible)
-  Zone rouge inconstructible car soumise au phénomène d'inondation (alea fort)
-  limite communale



b. Le risque effondrement de carrières souterraines

Saint-Pey-de-Castets est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque naturel majeur " effondrement de carrière souterraine". Ce risque est localisé en plusieurs points sur la commune : à proximité de « Caussade », de « Timbau » et des lieux dits « Le Coin – La Gauchere ».





c. **Le risque « mouvement 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, ...).

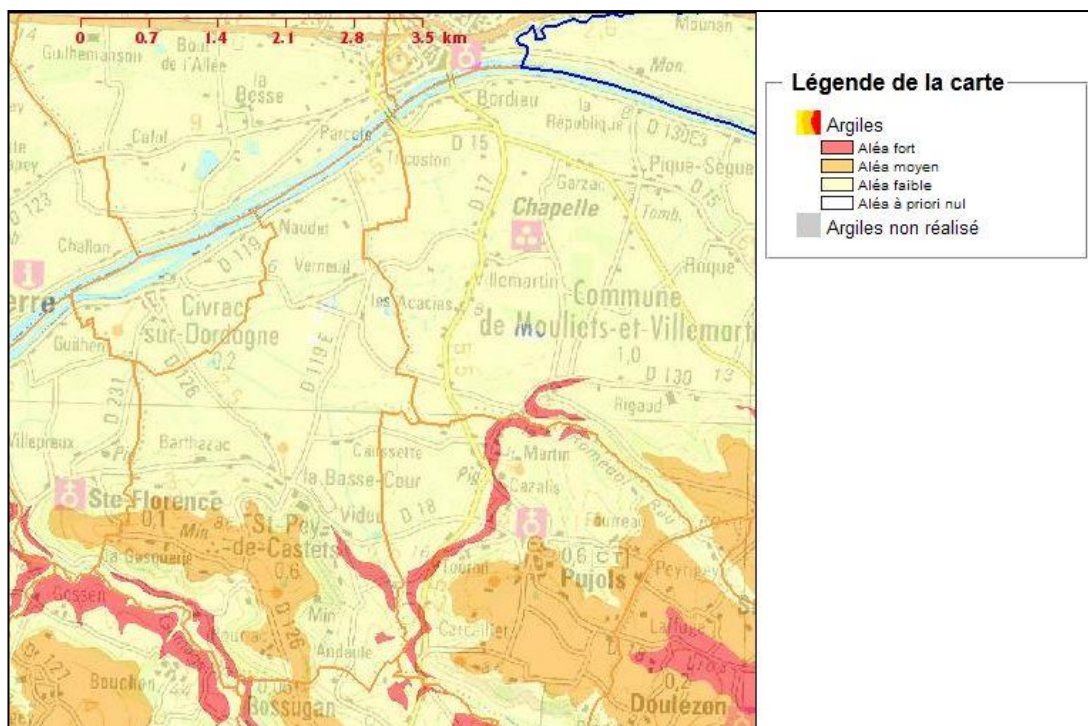
La commune est concernée par le risque "mouvement de terrain" lié au retrait gonflement des argiles. Du fait des propriétés physiques du sol (riche en argile), le niveau de risque d'apparition de cet aléa est plus important sur certains secteurs de la commune. Selon le Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM) ce phénomène est essentiellement localisé dans le sud de la commune.

Les zones d'aléa fort sont situées dans le fond de vallée de l'Escouach grossièrement entre les lieux-dits "Manaujean" et "Viduc", mais également dans le fond de vallée de la Gamage; La zone concernée est grossièrement entre le ruisseau et le pied des coteaux et s'étire sur toute la longueur de la limite communale.

La zone où l'aléa est qualifié de moyen par le BRGM correspond presque exclusivement au-dessus du plateau calcaire de la commune.

Le retrait gonflement des argiles s'explique comme ceci ; la consistance et le volume de l'argile se voient modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, les sols argileux ont tendance à se dessécher en devenant durs et cassants. Ce dessèchement se manifeste aussi par une perte de volume, provoquant une modification de la structure du terrain. En cas de construction mal adaptée dans ces zones, des dislocations et autres fissures surviennent sur les bâtiments.

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.



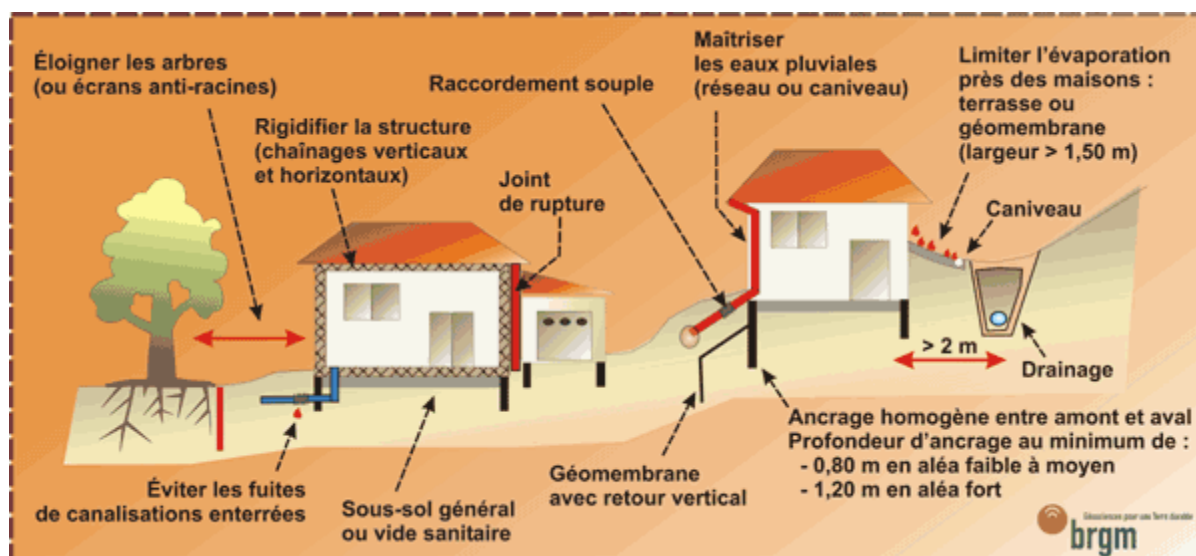
Source : www.argiles.fr (IGN 1:250 000ème)

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

- Forte (couleur rouge) : qui est très limitée et se situe essentiellement sur certaines parties pentues du coteau.
- Moyen (couleur orange) : pour une partie du plateau située au sud de la commune.
- Faible (couleur beige) : sur une majeure partie du territoire communal.

Il est à noter que l'intégralité des zones urbaines communales se situe dans le secteur d'aléa faible, seules quelques constructions isolées peuvent être impactées par des aléas plus importants.

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 **géo membrane 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.

d. Le risque « éboulement de falaise »

La commune est également exposée au risque éboulement de falaise. Celui-ci est localisé sur le secteur de la chapelle au-dessus de la RD 126.

Le BRGM, dans un document daté de 1992 et intitulé Stabilité des falaises calcaires en Gironde inventaire et localisation des désordres, classifiait la commune comme « très exposée » à ces risques

avec des types de risque se matérialisant par des écroulements et des « désordres en cavité souterraine »

(Matérialisation du risque : chutes de blocs, décollement de la dalle du toit, fissuration d'origine mécanique, effondrement du toit, écrasement de piliers).

e. Le risque sismique

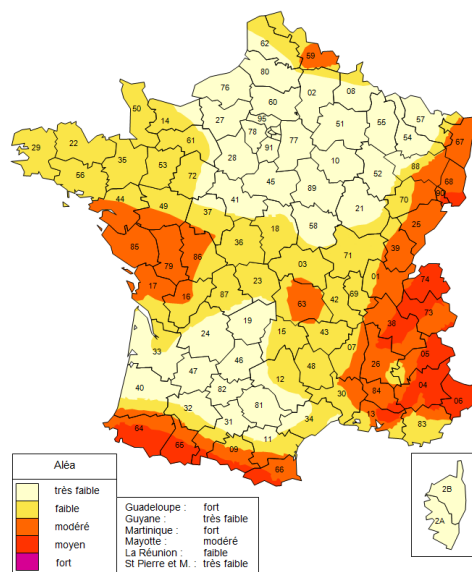
En application de la base Gaspar, la commune de Saint-Pey-de-Castets est située dans une zone de sismicité 1, ce qui signifie qu'elle se situe dans une zone de sismicité négligeable mais non nulle (cf. réglementation parasismique 2010).

Un nouveau zonage sismique a été élaboré (décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010) et entrera en vigueur à partir du 1er mai 2011 (zonage ci-contre).

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.



Source : <http://www.prim.net>

Carte de l'aléa sismique de la France

f. Les risques technologiques (risques industriels, risques liés aux installations classées, risques liés au transport de matières dangereuses)

Le risque incendie

Les informations apportées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS) démontrent qu'un certain nombre de secteurs de la commune présentent un système de défense incendie insuffisant.

Certains secteurs ne sont pas défendus contre ce risque car les hydrants présentent un débit insuffisant.

Il s'agit des secteurs suivants: « Viduc, Blareau, Verneuil, Caussette, Bau, Pourjac ».

D'autres secteurs sont défendus par des poteaux incendie de 65 mm considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires: « Blareau, Verneuil, Caussette, Baudet, Pourjac ».

La commune doit tenir compte de ces insuffisances et prendre des mesures pour renforcer sa défense incendie.

Le risque industriel : les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La cave coopérative vinicole « union des producteurs » est une ICPE, située à « Bartzac » le long de la RD 18. Ce chai vinicole d'une capacité de 70 000 hl est soumis au régime de l'autorisation administrative et normalement contrôlé par la Direction départementale des services vétérinaires de la Gironde (DDSV).

Pour le reste, les chais de la commune ne sont pas répertoriés en tant qu'installations classées et ne sont donc pas soumis à sa police administrative spéciale (le seuil de production à partir duquel un chai entre normalement dans le cadre de la législation ICPE est fixé à 500 hl). En deçà, les chais sont soumis au règlement sanitaire départemental qui autorise les viticulteurs à épandre leurs effluents selon un cahier des charges précis afin d'éviter tout risque de pollution des eaux et plus généralement de salubrité publique.

Traditionnellement, les chais entrent dans le cadre de la législation ICPE du fait des problèmes de salubrité qu'ils peuvent poser notamment en ce qui concerne la pollution des cours d'eau.

La production d'effluents vinicoles est due essentiellement à l'utilisation de l'eau dans les chais. Ces effluents correspondent aux eaux de lavage chargées d'éléments polluants issus de la vinification et d'origine organique. Si ces effluents sont rejetés sans traitement dans les cours d'eau, ils entraînent des effets immédiats sur le milieu et la faune aquatique et peuvent provoquer l'asphyxie totale de la faune et de la flore aquatique. Des nuisances olfactives peuvent aussi être occasionnées en cas de stagnation de ces effluents.

Par ailleurs, les opérations de vinification étant effectuées sur la même période (septembre, octobre), une grande quantité d'effluents est produite sur cette courte durée et restituée au milieu. Ces installations de vinification ne présentent pas d'enjeux en matière de vie humaine, ni de risque important pour l'environnement du moment qu'elles sont équipées d'un dispositif efficace de traitement des effluents vinicoles avant rejet dans le milieu naturel.

Pour en finir avec les exploitations agricoles, la commune compte également deux exploitations d'élevage bovin à « Marchandon » et à « Sansyn ». Cependant, là encore, il s'agit de petites exploitations qui n'atteignent pas le seuil en têtes de bétail qui les soumettrait à la législation ICPE. Elles compteraient respectivement 18 et 58 bovins (source : chambre d'agriculture de la Gironde en 2006).

Elles sont réglementées par le RSD (règlement sanitaire départemental) et sont soumises à un périmètre d'éloignement des habitations de 50 m.

Le risque d'explosion de canalisation de gaz

L'entreprise Gaz de France-Région Sud Ouest projette une canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression qui traverserait la commune à l'extrême sud-est à proximité du lieudit « Manaujean » (entre « Manaujean » et Bossugan). Il s'agit de terrains agricoles (Source : plan provisoire de zonage des ouvrages de transport de gaz naturel TIGFp).

Au niveau de l'ouvrage, une servitude sera mise en place, matérialisée par une bande mesurant en général entre 10 et 20 mètres de large, cela en fonction de la réglementation et de la catégorie de tube posé. L'implantation de cette canalisation ne devrait pas empêcher les activités agricoles habituelles (viticulture, céréales, élevage,...), mais le propriétaire s'engage à ne procéder sur cette bande à aucune construction ni plantations d'arbres à hautes tiges (plus de 2,70 m de haut) et à ne pas creuser (fossés ...) pour éviter d'endommager accidentellement la canalisation. La servitude permet aussi aux services d'assurer les opérations d'entretien de ce réseau.

g. Les zones à risque archéologique

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 Saint-Pey-de-Castets, les sites répertoriés sont les suivants :

- 1 Monberol : habitat du deuxième Age du Fer.
- 2 Marchandon, Verneuil, la Pionne : vestiges néolithiques, gallo-romains et médiévaux.
- 3 Les Graves : habitat néolithique.
- 4 Les Graves : vestiges protohistoriques.
- 5 Moulin de Caussette d'Esperuque : moulin médiéval.
- 6 Gamage : nécropole antique.
- 7 Le bourg : vestiges médiévaux.
- 8 Motte de Malmigarde : motte castrale médiévale.
- 9 Les Grands Vignes : habitat de l'Age du Fer (I et II).
- 10 Belair, moulin de Tuscat : vestiges néolithiques (au nord de la RD 13).
- 11 Moulin de Gendarme : moulin médiéval.
- 12 Moulin de la Houze : moulin médiéval.

4- LES ENJEUX LIES A LA REDUCTION DES NUISANCES ET DES RISQUES

Les risques naturels et technologiques qui pourraient survenir sur la commune sont localisés sur quelques secteurs. Les enjeux liés à la réduction des risques doivent être appréhendés en termes de sécurité pour les personnes et les biens. Les zones à risque doivent restées vierges de constructions afin de ne pas augmenter la gravité des effets que pourrait avoir une éventuelle survenance de l'aléa.

La commune doit prendre en compte le risque de mouvement de terrain. Elle doit tenir compte des zones à risque d'éboulement de falaise, d'effondrement d'anciennes carrières dans l'aménagement de son territoire, en réglementant l'usage et l'occupation du sol.

Ces zones sont localisées sur les mêmes secteurs, ce qui facilite la mise en place d'une politique préventive.

Le risque retrait-gonflement des argiles est localisé et mesuré par le BRGM. Il conviendra d'en tenir compte dans le PLU.

Ces zones ont été mentionnées dans le dossier départemental des risques majeurs, mais l'État n'a actuellement pas réalisé de plan de prévention des risques (PPR).

La commune est exposée au risque inondation et le PPRI marque une forte contrainte dans l'utilisation du territoire. L'enjeu s'appréhende en termes de sécurité des biens et des personnes et de respect du droit (règlement du PPRI).

La commune doit améliorer son système de défense incendie. Elle doit prendre les mesures adéquates afin d'augmenter sa capacité de défense incendie en priorité dans les zones bâties. Elle doit en tenir compte dans la délivrance de permis de construire.

Le passage de la conduite de gaz haute pression devra être pris en compte dans l'aménagement du territoire. Le PLU devra retranscrire les servitudes que la conduite engendrera sur le linéaire concerné.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de la commune de Saint-Pey-de-Castets :

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
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1992	12/03/1998	28/03/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1993	30/11/1996	28/05/1997	01/06/1997
Inondations et coulées de boue	24/12/1993	10/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
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	01/07/2003	30/09/2003	16/06/2006	14/07/2006
Inondations et coulées de boue	23/04/2005	24/04/2005	23/09/2005	08/10/2005
Inondations et coulées de boue	31/05/2008	31/05/2008	09/02/2009	13/02/2009
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Il y a lieu de s'opposer formellement au mitage de l'espace rural.

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

La préservation des milieux doit être assurée par des continuités matérielles entre différents espaces (corridors écologiques). A ce titre, les versants boisés, les vallées secondaires et les cours d'eau méritent une attention ainsi qu'une protection forte, ainsi que le réseau bocager subsistant notamment le long des ruisseaux de la plaine.

Les rares boisements agrémentant le plateau agricole et les vallées devraient également faire l'objet d'une préservation avec une attention toute particulière portée aux boisements des coteaux. Ces boisements jouent un rôle important dans le maintien des sols et l'infiltration des eaux sur le versant.

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

Le classement en ZNIEFF de la vallée de la Gamage, bien que dépourvu de tout effet juridique contraignant, doit être à considérer comme une valorisation du territoire communal et le site doit, de ce fait, être préservé de toute construction. Ce patrimoine naturel est à entretenir pour qu'il conserve ses qualités.

Il en est de même du site Natura 2000 Dordogne qui est à préserver (obligation imposée et encadrée par le code de l'environnement).

La poursuite d'une amélioration de la qualité des eaux et la gestion quantitative de la ressource doivent être des axes forts de la politique communale.

Dans ce cadre, le traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement individuels doit être poursuivi dans le cadre du SPANC pour rejeter des eaux de bonne qualité dans le milieu. Si une telle attention doit permettre de respecter les objectifs de bon état écologique des eaux en 2015 voulu par la directive cadre européenne, elle doit surtout permettre de prévoir le futur où l'accès à une eau de bonne qualité pourrait devenir un enjeu primordial du fait de la raréfaction de la ressource.

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

La valorisation des sites naturels et du paysage doit être intégrée dans le cadre de la valorisation touristique du territoire basée sur le respect du patrimoine culturel et naturel local. La préservation de l'environnement et du paysage semi-naturel participe à la conservation de l'identité du territoire.

Les risques naturels et industriels doivent être pris en compte dans l'aménagement du territoire de Saint-Pey-de-Castets, afin de préserver la sécurité des biens et des personnes.

L'exploitation de carrières doit être maîtrisée et réfléchie afin de ne pas impacter trop lourdement le territoire. De même, la réhabilitation des plans d'eau doit être soignée.

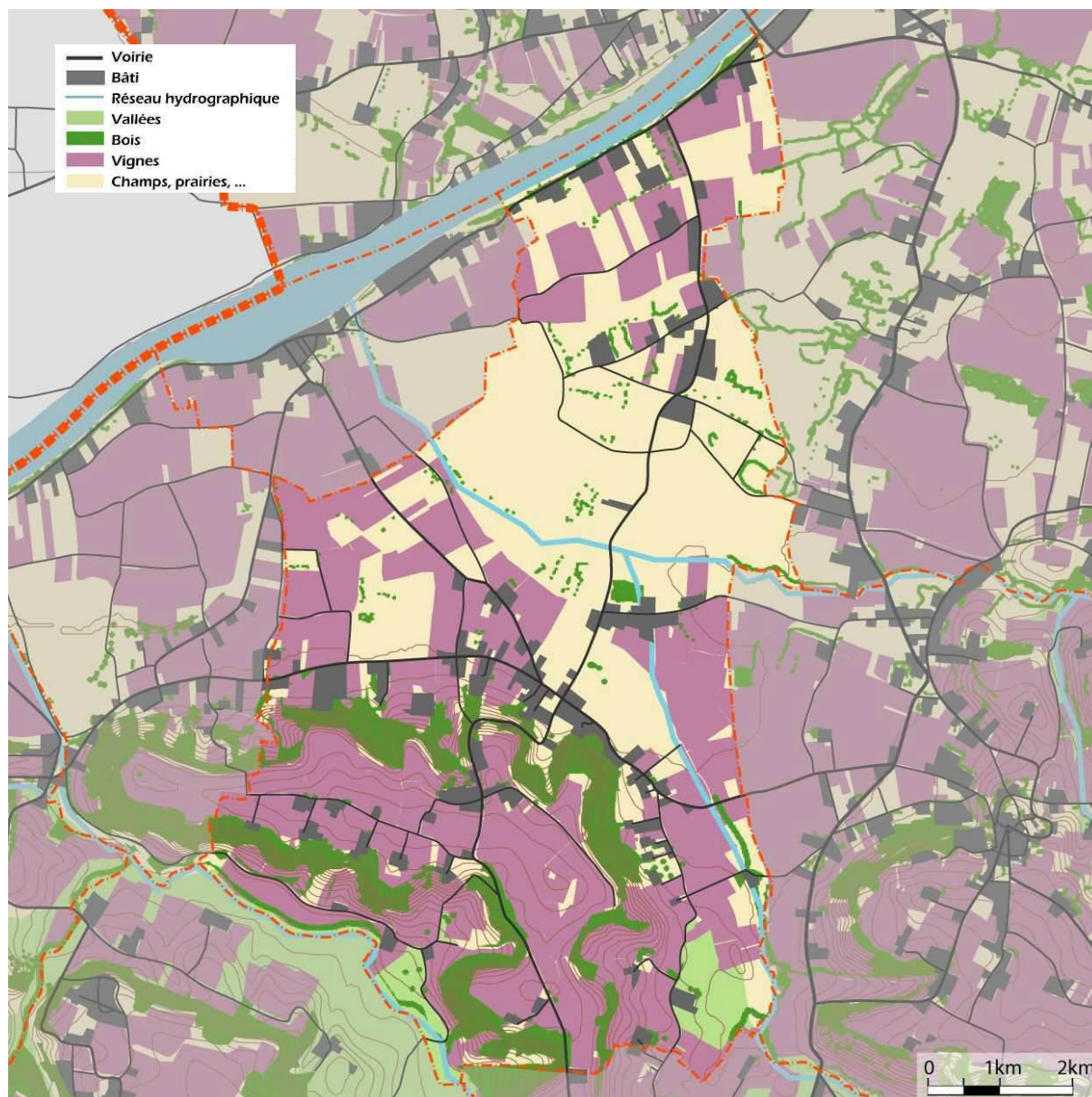
Il serait souhaitable de voir ces actuels sites d'extraction réhabilités en zones humides favorables au développement de la biodiversité.



A- ANALYSE DE L'IDENTITE URBAINE COMMUNALE

1- LE CADRE BATI ET LE PATRIMOINE

a. Les formes dominantes de l'occupation du sol

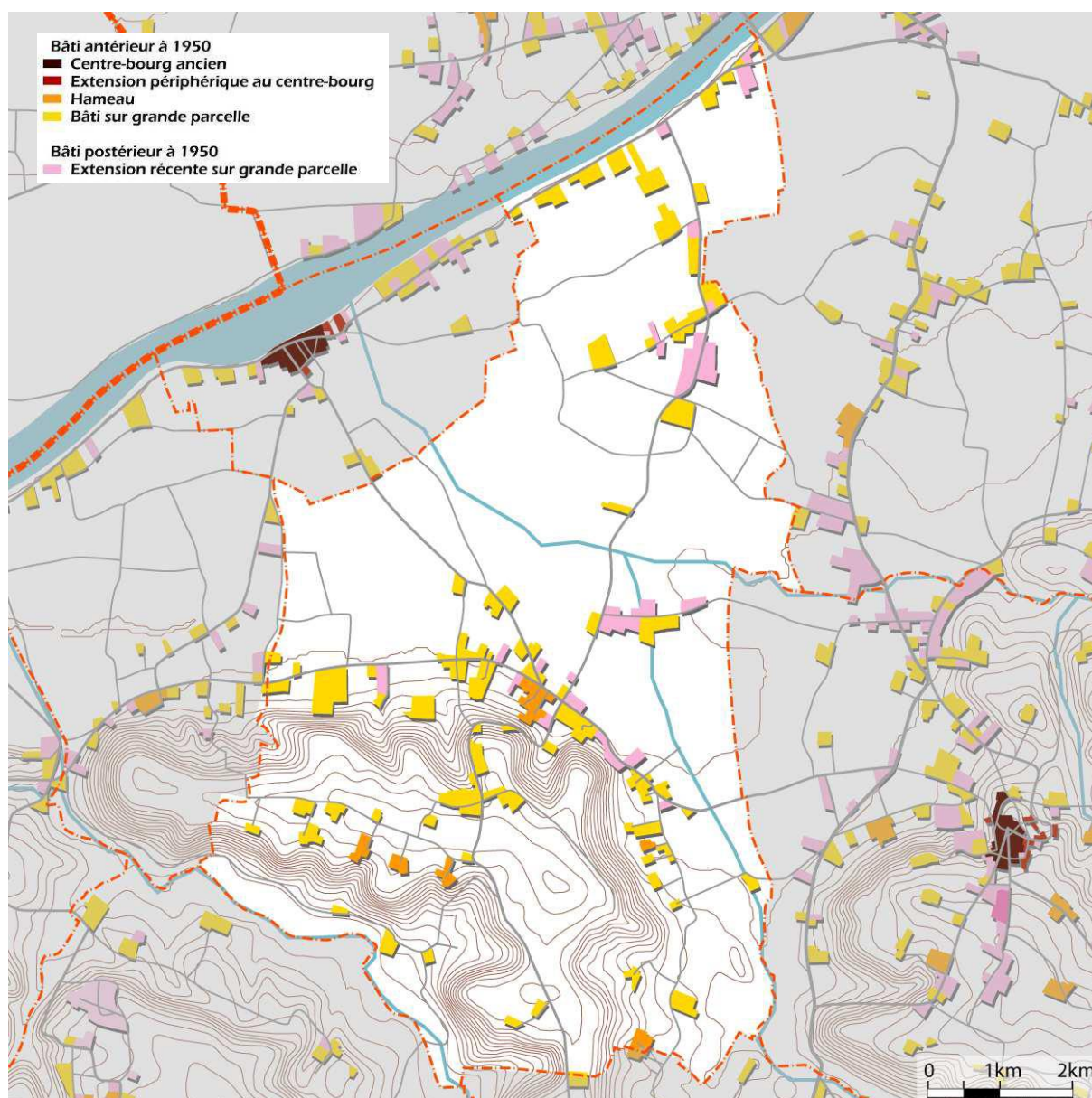


Saint-Pey-de-Castets est une commune rurale dont le territoire se situe à la fois sur le plateau et sur la plaine que celui-ci domine. L'extrême sud de la commune constitue le versant nord de la vallée de la Gamage. Cette répartition fonde toute la diversité et l'originalité paysagère de la commune. L'occupation du sol est étroitement liée à cette localisation. Alors que la viticulture domine dans le sud sur le plateau, la plaine est le lieu d'une agriculture diversifiée avec de la vigne mais également des champs et prairies. Comme pour la plupart des communes de l'Entre-Deux-Mers, Saint-Pey-de-Castets offre peu de boisements, ils sont situés prioritairement sur les flancs de coteaux, peu propices à l'agriculture ou au développement urbain.

Les espaces urbanisés représentent moins de 10% de la superficie de la commune. Ils sont composés d'une séquence centrale qui s'est développée le long de la D18, d'une séquence en bords

de Dordogne, de quelques hameaux anciens de même que des ensembles bâtis et/ou propriétés isolées répartis sur l'ensemble de la commune. Leurs implantations ont souvent été liées aux nécessités agricoles de l'époque. On observe enfin quelques quartiers pavillonnaires récents, essentiellement concentrés sur quatre sites : le long de la Dordogne, en prolongement de la séquence centrale le long de la D18 et dans la plaine aux lieux-dits Verneuil et Caussette. Bien qu'en RNU, la commune est globalement parvenue à se protéger contre le mitage, l'urbanisation contemporaine est relativement concentrée mais n'échappe pas à la tendance au développement du linéaire et à l'amorce d'une banalisation du patrimoine bâti avec des constructions aux caractéristiques en rupture avec l'identité bâti de la commune.

b. Les typologies bâties



L'analyse urbaine révèle **une séquence linéaire avec un rôle de centralité** qui s'est développée le long de la D18. Adossée au coteau, elle est peu dense, peu structurée et a connu un certain nombre d'extensions contemporaines. L'église, très prégnante dans le paysage communal, n'est pas enserrée dans cette séquence centrale mais en hauteur, au sommet d'un promontoire qui surplombe la vallée. Les bords de Dordogne ont également été une séquence privilégiée pour le développement de

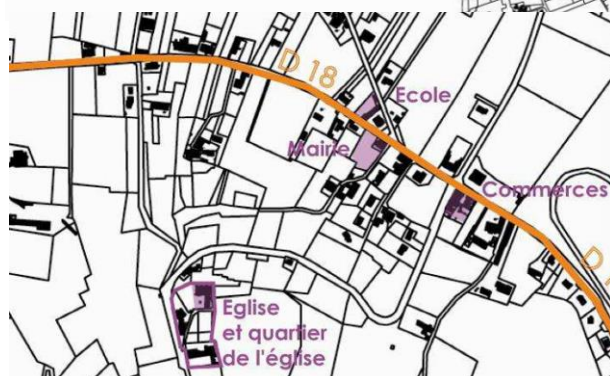
l'urbanisation linéaire face au fleuve. Globalement cette séquence compte une moitié ancienne et une moitié contemporaine.

Les hameaux anciens sont peu nombreux à l'échelle du territoire et souvent très peu développés ce qui les rend peu différents d'une grande exploitation viticole ou agricole. Ils **présentent les caractéristiques d'une architecture rurale traditionnelle, dont les qualités offrent localement des ensembles urbains ou architecturaux remarquables**. Ils sont actuellement inégalement entretenus. Un certain nombre d'entre eux sont situés sur le rebord du plateau tout au sud de la commune bénéficiant ainsi de points de vues de qualité sur la vallée. **Le bâti ancien issu de l'activité viticole ou agricole** reste présent sur l'ensemble de la commune. Il s'agit de maisons bourgeoises, de domaines, **d'anciens corps de ferme en pierre avec ponctuellement des éléments architecturaux prestigieux. Ils représentent dans une large mesure un patrimoine bâti de grande qualité à préserver**. L'urbanisation contemporaine se concentre sur quatre secteurs : la séquence centrale que l'urbanisation contemporaine tend à allonger et « à épaissir » en se rapprochant du coteau, la partie contemporaine en bord de Dordogne et deux quartiers dans la plaine, Verneuil et Caussette. Ce développement est relativement contenu spatialement mais présente les inconvénients caractéristiques de l'urbanisation contemporaine : uniformisation architecturale, absence d'espaces publics, aspects extérieurs disparates etc...

Traversée par la D18 : la séquence centrale



Ci-dessus extrait cadastral de toute la séquence de la traversée par la D 18.
Ci-dessous zoom resserré sur la séquence centrale.



Vue vers l'ouest de la séquence.



Vers le coteau, urbanisation ancienne et contemporaine mêlées

Saint-Pey-de-Castets est traversé d'est en ouest par la D18, axe de circulation principal de la commune. **Cette voie a été le support d'une urbanisation ancienne et contemporaine plutôt linéaire.** Cette traversée peut se partager en trois séquences aux caractéristiques légèrement différentes :

- à l'ouest, une séquence viticole
- une séquence à vocation de centralité
- une séquence à vocation résidentielle à l'est.

CARACTERISTIQUES URBAINES

La séquence centrale est adossée au coteau boisé constituant ainsi le fond de scène alors qu'en face la vaste plaine se déroule jusqu'au fleuve.

Elle se caractérise par une **trame bâtie lâche, sans densité, de part et d'autre de la voie et sans alignements persistants.** Des parcelles construites alternent avec de vastes parcelles viticoles ou agricoles.

Elle est à vocation résidentielle mais est qualifiée de centrale dans la mesure où **elle concentre la mairie, l'école et les deux commerces.** Les aménagements contribuent à signifier la centralité : du stationnement borde les équipements, des trottoirs marquent la rue et un rond-point incite au ralentissement des véhicules.

Le bâti ancien se compose de maisons bourgeoises ou de bâtiments liés à l'agriculture. Les premières sont à l'alignement de la rue, en R+1/R+2 avec des volumes simples et parfois des dépendances. Les seconds sont des bâtiments d'habitation et d'exploitation, leur organisation est plus aléatoire. Ils sont en recul par rapport à la voie principale et reliés par des chemins en impasse. Le bâti ancien est dans un état inégal : quelques bâtiments semblent abandonnés d'autres sont restaurés ou en cours de restauration. **La trame ancienne a été**

modifiée par des extensions pavillonnaires implantées entre les interstices de la structure existante, entre la route et le coteau. En tant que formes urbaines du paysage communal, elles font l'objet d'une fiche typologique ci-après.

DYSFONCTIONNEMENT

Il est important de signaler dès à présent que le risque est de laisser cette urbanisation « grignoter » le coteau boisé et le dénaturer, il est un élément paysager et patrimonial fort pour la commune. Par ailleurs si cette séquence est qualifiée de centrale, elle ne semble pas être une polarité à l'échelle de la commune.

Le quartier de l'église, surplombe la séquence centrale

L'église, le cimetière et le presbytère. L'église est très prégnante dans le paysage et offre des points de vue remarquables

CARACTERISTIQUES URBAINES

Ce quartier n'est pas directement rattaché à la séquence centrale telle qu'elle est définie précédemment. En revanche **sur le plan visuel, il lui est directement associé. L'église surplombant la vallée est visible depuis l'ensemble du territoire de la vallée mais sa silhouette domine plus précisément cette séquence centrale** et toute évolution urbaine en contrebas risque d'impacter fortement cette mise en scène du bâti dans le paysage si elle n'est pas rigoureusement encadrée.



Maison noble de la Caussade

Ce quartier est peu développé, il se compose de l'église classée, son cimetière qui offre les points de vue panoramique sur la vallée, le presbytère attenant à l'église et délimitant une ancienne cours à vocation d'espace public agrémentée d'un puits, la maison noble de la Caussade au sud et une bâtisse aujourd'hui chambre d'hôtes qui lui fait face.

Le tout forme un ensemble aux qualités remarquables : sa situation et mise en scène, l'architecture préservée, les implantations, les murets en pierres sèches ou les haies aux essences variées qui « tiennent » l'espace public et donnent l'effet de rue...



En face, bâtiment rénové, chambre d'hôtes

L'évolution propre de cet ensemble est à encadrer afin qu'il préserve ses qualités essentielles, tout comme l'évolution de la séquence en contrebas qui est susceptible d'impacter visuellement la perception de ce quartier.



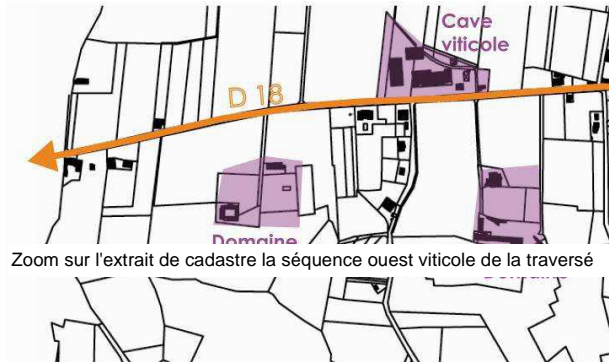
Perception urbaine du quartier de l'église : murs, potagers, rue tenu par les bâtiments...etc.

La séquence centrale ne constitue pas en soi un pôle identifiable à l'échelle de la commune, elle reste un lieu de passage de la traversée. A cela s'ajoute le caractère hétérogène, peu dense et discontinu du bâti.

Ces caractéristiques suggèrent une réflexion d'ensemble pour cerner correctement les potentiels d'évolution et d'action sur l'existant à long terme sur cette séquence pour être tout à la fois facteur de développement et de structuration. Ce travail doit prendre en compte deux

élément majeur qui sont le coteau boisé à préserver et le quartier de l'église en contrehaut dont il est nécessaire de préserver la mise en scène.

Traversée par la D18 : la séquence viticole à l'ouest



Zoom sur l'extrait de cadastre la séquence ouest viticole de la traversée



Vue sur l'entrée ouest et la maison bourgeoise Rouquette



Domaine de Perrotin



Domaine de Gamage



Cave coopérative

CARACTERISTIQUES URBAINES

Dans cette traversée de la commune, la séquence à l'ouest est qualifiée de viticole. L'urbanisation y est très peu développée. La trame ancienne se compose de « touches » bâties en alternance avec de vastes parcelles viticoles ou agricoles. Elle compte des maisons bourgeoises à l'alignement et deux domaines avec leurs dépendances en recul et desservis par des chemins privés. Quelques pavillons contemporains se sont implantés mais le long d'un chemin perpendiculaire à la D18. La cave viticole et ses installations marquent fortement la traversée.

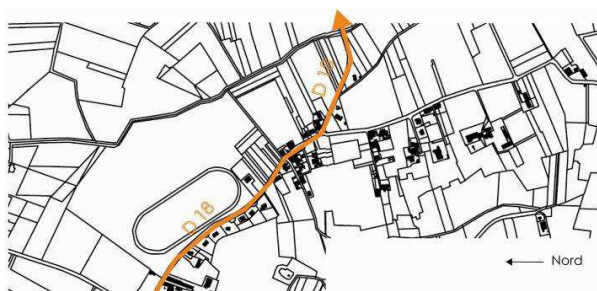
DYSFONCTIONNEMENT

Cette séquence est routière, peu d'indices donnent la perception d'entrée dans une commune et de s'approcher du centre. Par ailleurs le patrimoine bâti n'est pas mis en valeur alors que les bâtiments présentent parfois des qualités architecturales intéressantes. **La cave viticole impacte très fortement la traversée.** Les bâtiments et installations sont très visibles, l'interface avec l'espace public, visant à minimiser cet impact, n'est pas traitée.

Cette séquence peut être considérée comme une entrée sur la commune. Elle est ouverte, avec de larges vues sur les paysages naturels viticoles et agricoles de la vallée et du coteau. Elle dispose de caractéristiques bâties intéressantes mais actuellement éclipsées par les bâtiments

de la cave coopérative dont les interfaces avec la route peuvent être traitées pour minimiser l'impact.

Traversée par la D18 : la séquence résidentielle à l'est - sud est



Zoom sur l'extrait de cadastre la séquence résidentielle de la traversée (est sud-est)



Voie en impasse dans le tissu ancien, Maison noble Montleau, bâtiments aux emprises imposantes mais à l'état inégal.



Cours du haras



Poussée de l'urbanisation contemporaine

CARACTERISTIQUES URBAINES

La partie est de la D18 est probablement la plus hétérogène et désordonnée au niveau de l'organisation urbaine et du bâti.

Elle se compose d'un petit noyau de bâtiment ancien dont un haras, la maison noble de Montleau peu entretenue et des dépendances aux volumes imposants mais dégradés. La forme urbaine est peu lisible et le haras occupe fortement l'espace avec ses bâtiments, des parcelles électrifiées et la « piste hippique ».

Une structure ancienne de hameau est reconnaissable en bout de séquence, à Viduc. Les bâtiments, d'habitation et agricoles, sont implantés densément en limite de l'espace public sur un parcellaire resserré.

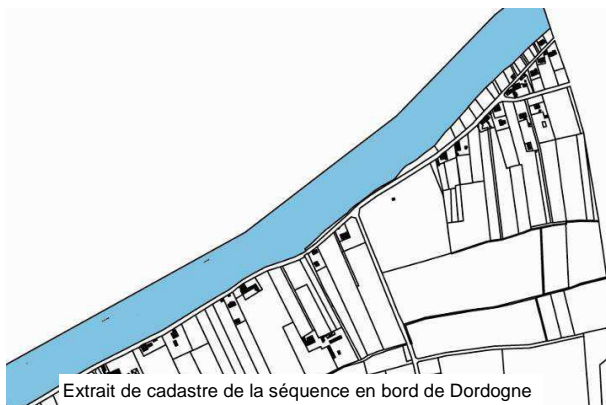
Entre les deux, des pavillons se sont implantés en ligne, au pied du coteau, en recul par rapport à la voie et parallèlement à celle-ci. Il s'agit de petits volumes en rez-de-chaussée avec des enduits et toitures aux couleurs claires.

DYSFONCTIONNEMENT

Cette séquence manque d'harmonie et de cohérence. Les bâtiments anciens souffrent globalement d'un manque d'entretien et le bâti forme aujourd'hui un continuum mais sans cohérence ou les différents types architecturaux et d'implantations se succèdent sans transitions et avec des ruptures. La forme urbaine n'est plus lisible.

Cette séquence a déjà été largement soumise à la pression urbaine. Elle peut faire l'objet aujourd'hui d'une réflexion pour rétablir de la cohérence et de la lisibilité sur l'ensemble de la séquence.

La séquence en bord de Dordogne



Accès "confidentiels" sur la Dordogne



Séquence semi continue ancienne en bord de Dordogne



Exemple de bâtisse ancienne en bord de Dordogne

CARACTERISTIQUES URBAINES

La commune dispose d'un accès sur la Dordogne. Ouverts sur la route mais masqués par des haies bocagères, les bords de Dordogne sont ponctués de maisons. Globalement deux parties se distinguent, à l'ouest, l'urbanisation y est plutôt ancienne alors qu'à l'est de la route elle est plus récente.

Dans la partie ancienne, les maisons sont disposées au niveau de la rue et font face à la Dordogne. Organisées perpendiculairement à la Dordogne, ces parcelles sont en lanières, et de taille importante.

Si l'on décèle quelques bâtiments agricoles, l'habitat constitue la typologie bâtie dominante. Le tissu, discontinu, est composé de bâti en R+1 voire R+2.

Dans la partie contemporaine, les constructions ne sont pas tournées systématiquement vers le fleuve, la route marque d'ailleurs une séparation et les constructions ont les caractéristiques de l'urbanisation contemporaine.

DYSFONCTIONNEMENTS

Il résulte de ces formes urbaines un tissu plutôt lâche et irrégulier. Par ailleurs, de nouvelles constructions sont venues s'implanter sans tenir compte des caractéristiques du bâti ancien (matériaux, alignements, clôtures...).

Cette séquence est également le lieu d'une réflexion d'ensemble à l'échelle de la CDC afin **d'améliorer la qualité des limites et la mise en valeur, notamment touristique, des berges de la Dordogne**. Actuellement, dans la partie ouest, la D119, axe confisque les berges du fleuve au promeneur, à l'ouest la configuration libère des accès confidentiels, peu mis en valeurs mais avec des qualités paysagères où la limite entre le domaine public et le domaine privé est floue.

Les hameaux anciens



Photo aérienne des hameaux de : Timbau Restey et Sansyn

CARACTERISTIQUES URBAINES

Les hameaux anciens sont peu nombreux à l'échelle du territoire. Ils sont peu développés et forment de petits noyaux.

La typologie bâtie offre une structure urbaine relativement dense, organisée et continue, la plupart du temps en alignement sur la voirie. Le bâti présente les caractéristiques anciennes d'une architecture girondine (construction en pierre du pays, volumétrie simple, toitures amples à pans coupés, etc.).



Entrée du hameau de Restey

Certains ont servi de support au développement de l'urbanisation contemporaine, c'est le cas de Verneuil ou Caussette, d'autres restent préservés dans leur forme originelle, notamment ceux du plateau. Leur état est inégal mais aucun ne semble abandonné ou en ruine.

Ils présentent globalement des qualités architecturales et urbaines qui tiennent à leur homogénéité de traitement et à leur organisation spatiale qu'il importe de préserver durablement. Ils participent pour une large part à la qualité des paysages et du cadre de vie de la commune.



Entrée du hameau de Timbeau

ANALYSE FONCTIONNELLE

Ces hameaux étaient traditionnellement à dominante agricole et viticole sur le plateau, avec une juxtaposition de bâtiments à usage d'habitation et de bâtiments d'exploitation. Cette vocation perdue partiellement, d'autres sont à vocation exclusivement résidentielle.

DYSFONCTIONNEMENTS

S'ils sont relativement préservés dans leur forme et leurs abords, certains hameaux souffrent ponctuellement d'un manque d'attention dans les réhabilitations, le traitement des extensions et des espaces à la limite de l'espace public, créant souvent des ruptures de contexte préjudiciables à la qualité bâtie de l'ensemble. Par ailleurs dans les hameaux qui ont connu des extensions contemporaines, les transitions entre le bâti ancien et le bâti contemporain ne sont pas toujours prévues.



"Rue" du hameau de Timbeau

Au sein des anciens hameaux, le bâti traditionnel est plutôt structuré et dense. Ces structures rurales offrent dans certains cas des ensembles architecturaux ou urbains remarquables de qualité. Il importera de veiller tout autant aux conditions de réhabilitation dans l'ancien et aux conditions d'intégration des nouvelles constructions (extensions et annexes).

Le bâti ancien isolé

Photo aérienne du domaine de Cablanc



Maison bourgeoise réhabilitée, lieu-dit Caussette



Ensembles de bâtiments agricoles et d'habitation lieu dits Cassagne



Maison noble du domaine de la Houze

CARACTERISTIQUES URBAINES

Il s'agit la plupart du temps de **maisons bourgeoises, de maisons nobles dont certaines sont remarquables, de domaines viticoles ou d'anciens corps de ferme**. Ils sont implantés sur des unités foncières relativement vastes. Ils présentent souvent des caractéristiques architecturales de grande qualité, plus ou moins mises en valeur, qui participent à la lecture et la qualité du paysage. **Ces ensembles sont toujours très intégrés au paysage alentour**, tant du point de vue morphologique que spatial : leur implantation respecte le relief et compose avec lui, les volumes sont simples et sur des hauteurs en R+1 ou R+2, les façades et menuiseries sont de couleurs sobres et utilisent des matériaux locaux (bois, pierre). La végétation des espaces extérieurs utilise des essences variées, elle est utilisée pour composer des espaces d'agrément et pour organiser des filtres et protections visuelles aux abords des constructions.

ANALYSE FONCTIONNELLE

Ces ensembles regroupent des bâtiments d'habitation et les bâtiments nécessaires à l'activité viticole (ou agricole). L'organisation des bâtiments et leur forme est fortement lié aux besoins de cette activité. Si certains sont encore utilisés pour l'exploitation viticole ou agricole, d'autres sont à vocation résidentielle et/ou d'accueil touristique sous forme de chambres d'hôtes.

DYSFONCTIONNEMENTS

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

Ces ensembles architecturaux anciens représentent à l'échelle de la commune un patrimoine traditionnel dont les qualités architecturales sont souvent remarquables. Ils sont autant d'éléments isolés et d'ensembles bâtis à protéger, dans la perspective de sauvegarder les caractéristiques identitaires de la commune et ses composantes bâties les plus emblématiques. Certains sont y compris d'une facture prestigieuse et méritent une protection renforcée (Maison noble de la Houze ou maison noble de la Causcade).

L'habitat pavillonnaire



Extrait de cadastre du quartier d'urbanisation contemporaine à Caussette



Urbanisation qui « grimpe » sur le coteau à la recherche de points de vue



Exemple de composition des espaces extérieur



Exemple de traitement des interfaces, lieu-dit Caussette

Saint-Pey-de-Castet, l'urbanisation contemporaine a tendance à grimper sur le coteau boisé, elle bénéficie de points de vues mais impacte fortement les paysages.

CARACTERISTIQUES URBAINES

L'urbanisation contemporaine récente a donné lieu à des implantations pavillonnaires. Elles sont plutôt concentrées sur quelques secteurs (Viduc, Caussette, le bord de Dordogne à l'est et le long de la séquence centrale de la traversée), la commune est relativement épargnée par le mitage. En revanche, les secteurs concernés sont insuffisamment organisés et harmonisés en interne. Il s'agit d'une urbanisation linéaire, de part et d'autre de la voie, sans épaisseur ni cohérence (disparité des reculs par rapport à la voie, implantations sur parcelle sans cohérence les unes par rapport aux autres, traitement inégal voire inexistant des limites, choix variable et parfois contrasté dans les couleurs et des matériaux de façades, etc). Ceci est particulièrement vrai aux lieux-dits Caussette et Viduc.

Outre le déficit d'image, cette forme d'urbanisation entraîne par endroit des problèmes d'insécurité du fait d'une implantation directe sur certaines voiries à fort trafic routier.

ANALYSE FONCTIONNELLE

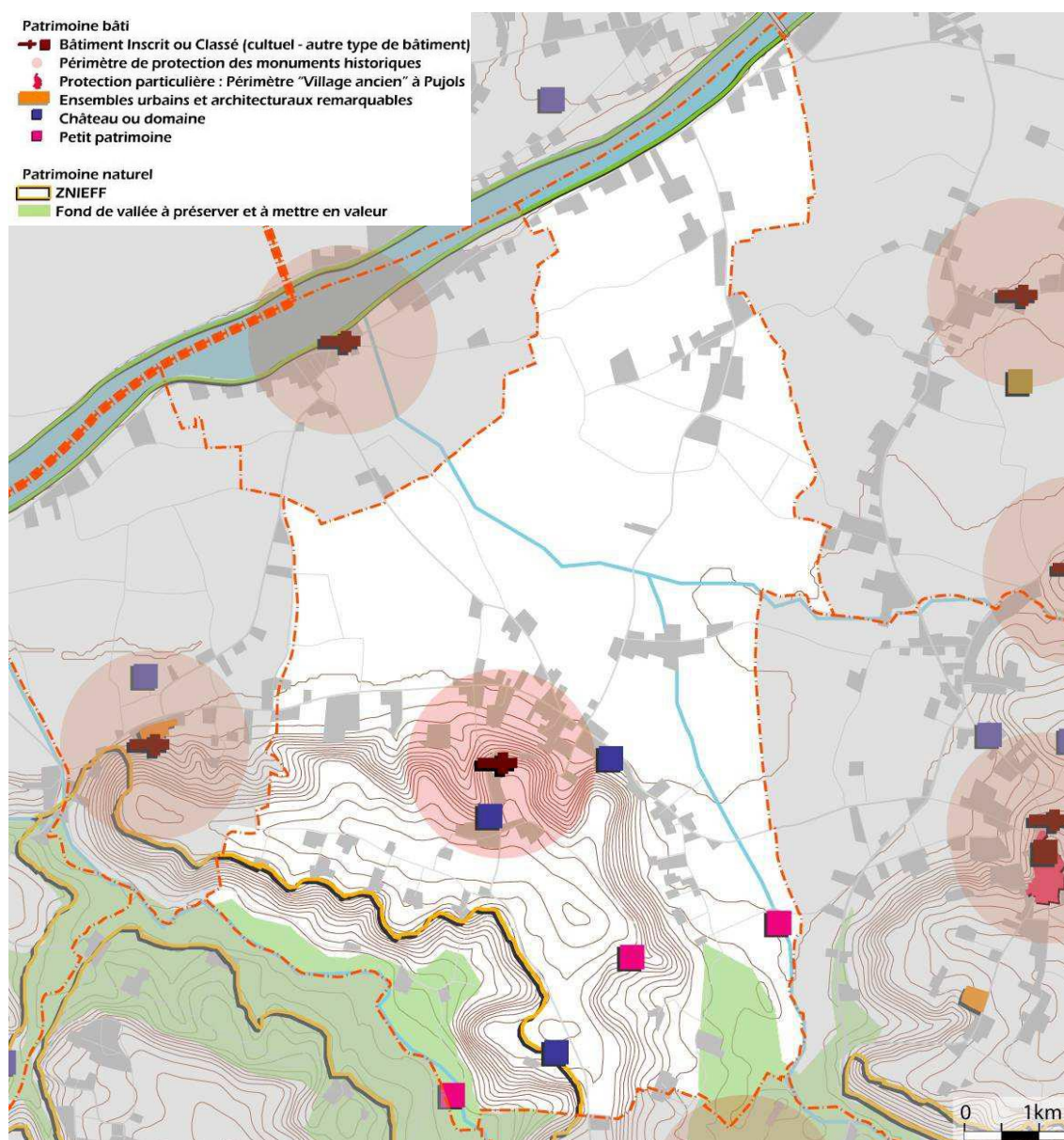
Les ilots sont exclusivement résidentiels. Le stationnement est géré sur les parcelles. Les accès se font directement depuis les axes de circulation sur lesquels les conditions d'entrée-sortie peuvent être dangereuses.

DYSFONCTIONNEMENTS

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

Cette forme d'urbanisation est généralement en complète rupture avec le paysage dans lequel elle s'inscrit. La standardisation du bâti et son caractère hétéroclite conduit progressivement à l'amorce d'un processus de banalisation des paysages (faible qualité architecturale, consommation d'espace, absence de cohérence spatiale dans les implantations, faible intégration paysagère, standardisation des constructions, déficit de traitement de l'espace public). La poursuite d'un tel processus de développement conduirait inévitablement à long terme à l'appauvrissement de la qualité du cadre de vie ainsi qu'à une augmentation des coûts d'urbanisation pour la collectivité (coût des réseaux, impact environnemental notamment).

c. Le patrimoine bâti remarquable



Le territoire communal est riche d'un patrimoine bâti qui témoigne de son histoire et de son activité agricole et rurale à travers les siècles. Pour autant, à l'exception de l'élément le plus emblématique, l'église qui bénéficie d'une protection au titre des Monuments Historiques, la plupart du patrimoine remarquable ne fait l'objet d'aucune prise en compte particulière.

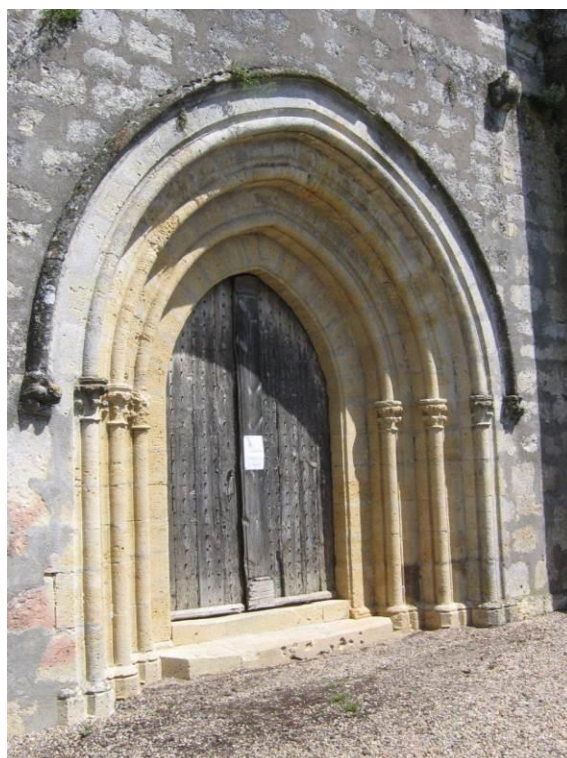
Il importe de prendre la mesure de la richesse et de l'intérêt de ce patrimoine non répertorié, afin de réfléchir aux conditions de protection et de valorisation les plus adaptées.

Sur la commune, un monument est enregistré à l'inventaire des Monuments Historiques et instaurent de ce fait un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres :

- l'église Saint-Pierre et les vestiges du prieuré



l'Église Saint Pierre



Comme montré précédemment, la commune a sur son territoire plusieurs sites archéologiques.

Par ailleurs, bien qu'il ne fasse l'objet d'aucune protection patrimoniale spécifique, quelques éléments de patrimoine d'intérêt local ou ensembles architecturaux et urbains remarquables mériteront une prise en compte particulière, du fait de leurs qualités architecturales intrinsèques ou leur valeur identitaire.

Parmi ces éléments, nous pouvons signaler :

- la Maison noble de La Caussade, 15ème siècle
- le domaine de la Houze Pourjac, 15ème siècle
- la Maison noble de Montleau, 19ème
- le domaine de Perrotin
- le presbytère du 18ème

Ainsi que quelques éléments de petit patrimoine (puits du 17ème siècle, ancien moulin...)



Presbytère et puits dans sa cours



Maison noble de Montleau (vue arrière)

B- DES PROBLEMATIQUES URBAINES A GERER

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 des choix de développement urbain réalisés ces dernières décennies. 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.

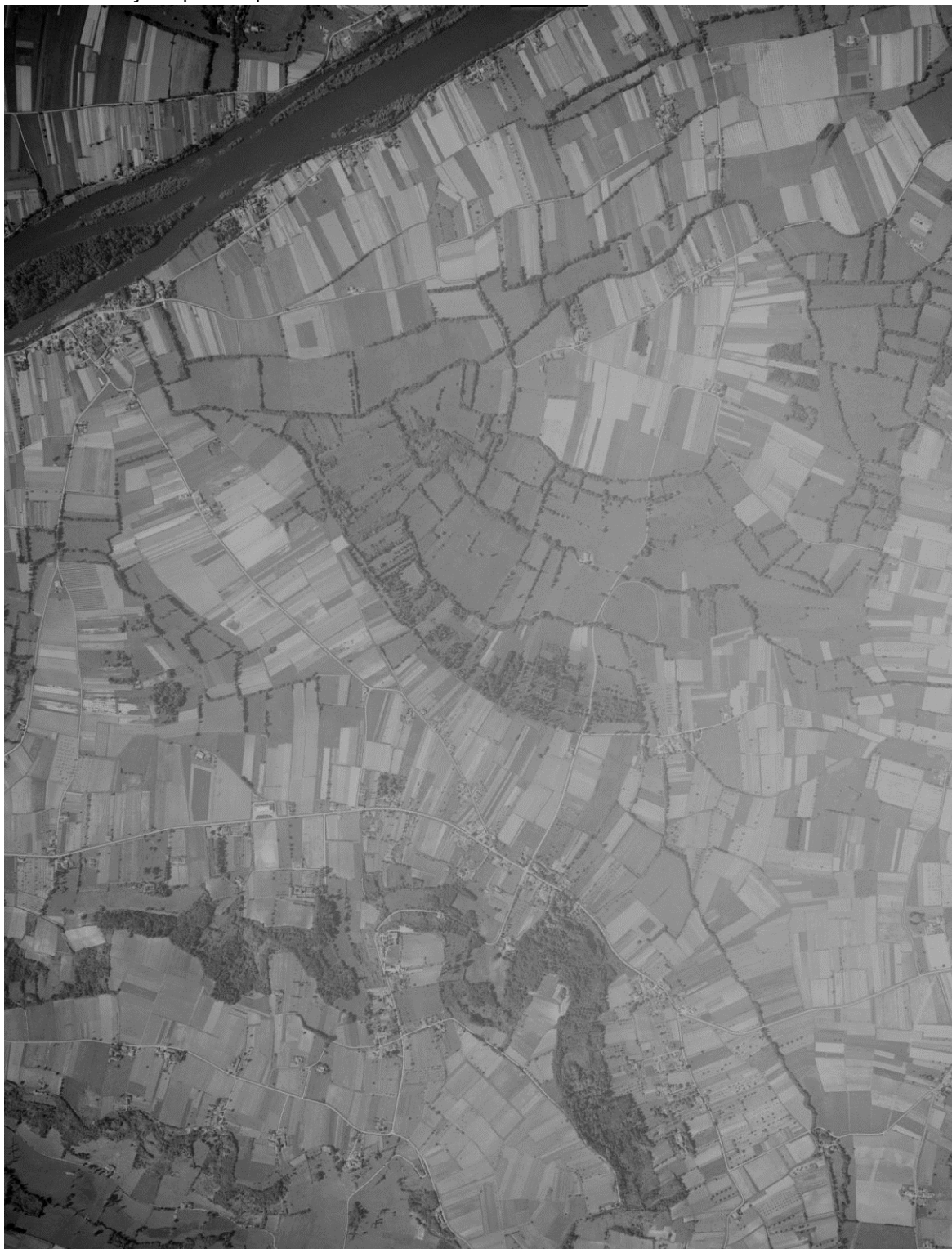


Photo aérienne de 1958 (IGN)

La commune ayant connu un développement relativement lent au cours des 50 dernières années, en s'appuyant sur les anciennes campagnes de photo aérienne, l'histoire et les logiques de développement de l'urbanisation apparaissent.

La photographie aérienne de 1958 met en avant une urbanisation essentiellement organisée le long de la RD 18. L'urbanisation s'est alors implantée sous forme de « chapelets » de hameaux organisés sous formes de « peignes » perpendiculairement à la RD 18.



Photo aérienne de 2000 (IGN)

Ces différents hameaux représentent l'héritage d'une structuration de l'urbanisation directement liée à la présence et à l'activité de familles implantées pendant plusieurs générations sur la commune : grossièrement, chaque hameau représentait le lieu de vie et d'activité d'une famille.

Sur cette base, plusieurs hameaux se sont développés et l'urbanisation en général n'a que très peu contribué à étoffer le bourg dans sa vocation d'habitat.

Quarante ans plus tard, sur la base de la photographie aérienne de 2000, d'autres logiques ont dicté les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Le développement urbain s'est réalisé en priorité au gré des opportunités foncières et de la présence des réseaux. Parfois, sans prise en compte d'autres facteurs devenu aujourd'hui rédhibitoires, tels que le risque d'inondation. Ainsi, Verneuil s'est fortement développé à une période donnée, chose qui ne serait plus possible aujourd'hui. Ce développement s'est réalisé de manière linéaire en suivant la voirie et la présence des réseaux.

De ce point de vue, le hameau de Caussette s'est développé sur le même modèle en s'appuyant sur un noyau urbain ancien et étoffé par la suite sous forme d'extension linéaire.

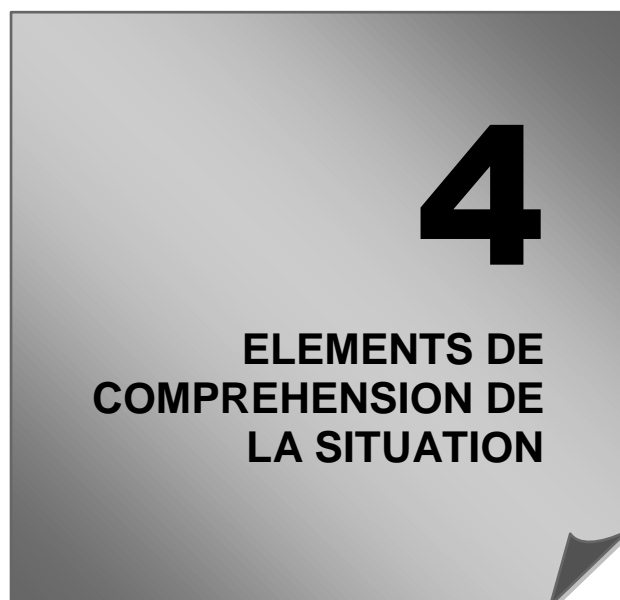
L'histoire du développement de ces deux hameaux illustre la recherche d'un faible niveau de contrainte pour urbaniser. Urbaniser en pied de coteau (de surcroît par son positionnement au sud), nécessite de réfléchir à l'implantation des constructions vis-à-vis des pentes, du relatif peu d'espaces présents, de l'exposition à l'ensoleillement... S'éloigner du coteau était aussi un moyen de s'affranchir d'un certain nombre de contraintes.

L'urbanisation de la commune s'est donc diluée sur l'ensemble du territoire ces dernières décennies. Outre la problématique que cela pose sur la mise à niveau progressive des réseaux, la question est désormais de savoir en quoi un projet urbain futur sera en capacité d'affirmer un vrai centre de gravité dans le fonctionnement urbain communal. Le renforcement des différents hameaux n'a fait qu'atténuer le « poids » du bourg, si bien qu'il se trouve aujourd'hui de taille inférieure à des hameaux comme Viduc, Verneuil ou Caussette.

La constitution de ce premier document d'urbanisme sur la commune a donc aujourd'hui un intérêt primordial puisque pour la première fois de son histoire, Saint-Pey de Castets peut afficher un projet de développement organisé et hiérarchisé dans le temps et l'espace.

L'Histoire du développement de l'urbanisation à Saint-Pey de Castets 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 Saint-Pey de Castets prendra nécessairement le contre-pied de ce qui s'est passé ces dernières décennies et amorcer un « virage » dans les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Aujourd'hui, il ne s'agit pas que d'accueillir de nouveaux habitants pour assurer la vitalité des équipements existants, il s'agit que l'urbanisation induite par l'accueil de nouvelles population contribue à porter un projet urbain d'intérêt communal et collectif.



A- LA SITUATION DE SAINT-PEY-DE-CASTETS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

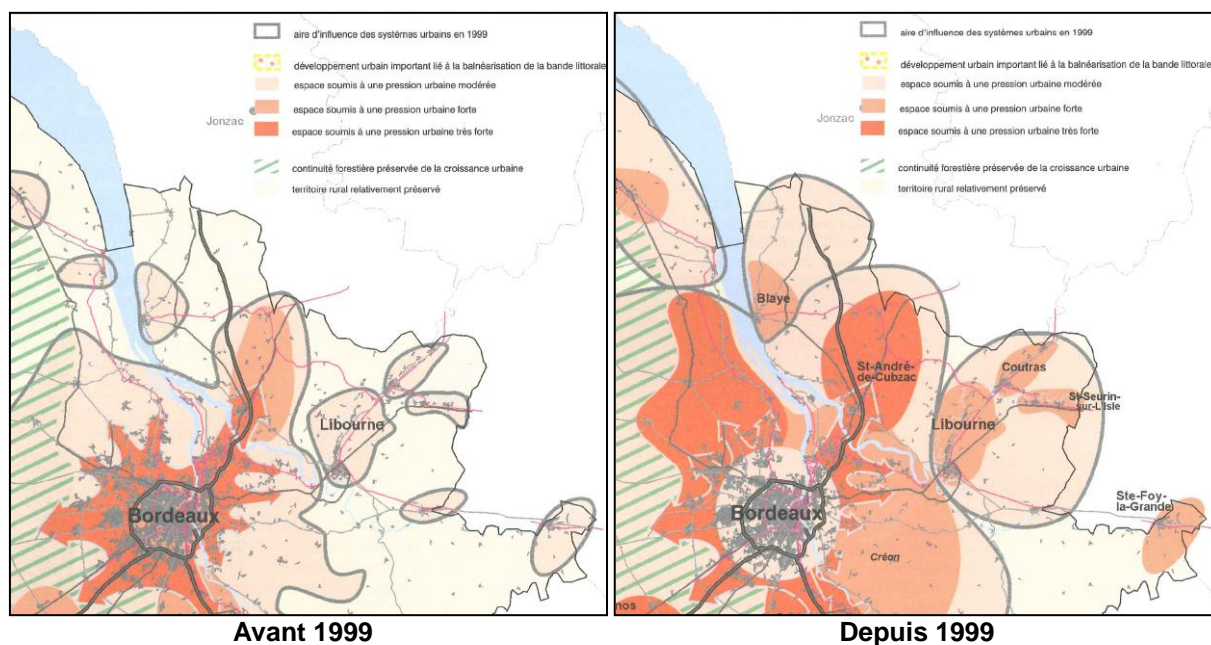
1- SAINT-PEY-DE-CASTETS DANS UN CONTEXTE ELARGI

Le développement démographique et urbain croissant au cours des années 2000 concerne tous les territoires situés en dehors du SCoT bordelais. La dispersion du développement urbain a atteint un niveau important dans le bassin de vie du Libournais qui s'est fait relais de la croissance urbaine et démographique de l'agglomération bordelaise.

La commune de Saint-Pey-de-Castets et plus globalement la Communauté de Communes Castillon-Pujols se trouve dans une position d'entre deux :

- D'un côté, l'influence de Libourne qui étend celle de l'agglomération bordelaise.
- De l'autre, l'influence du Pays Foyen qui étend celle du bassin de vie du Bergeracois.

La Communauté de Communes se trouve à chaque fois à l'extrémité de la pression exercée par ces grands bassins de vie. C'est ce qui explique que le territoire a connu une croissance mesurée par rapport à d'autres territoires beaucoup plus proches.

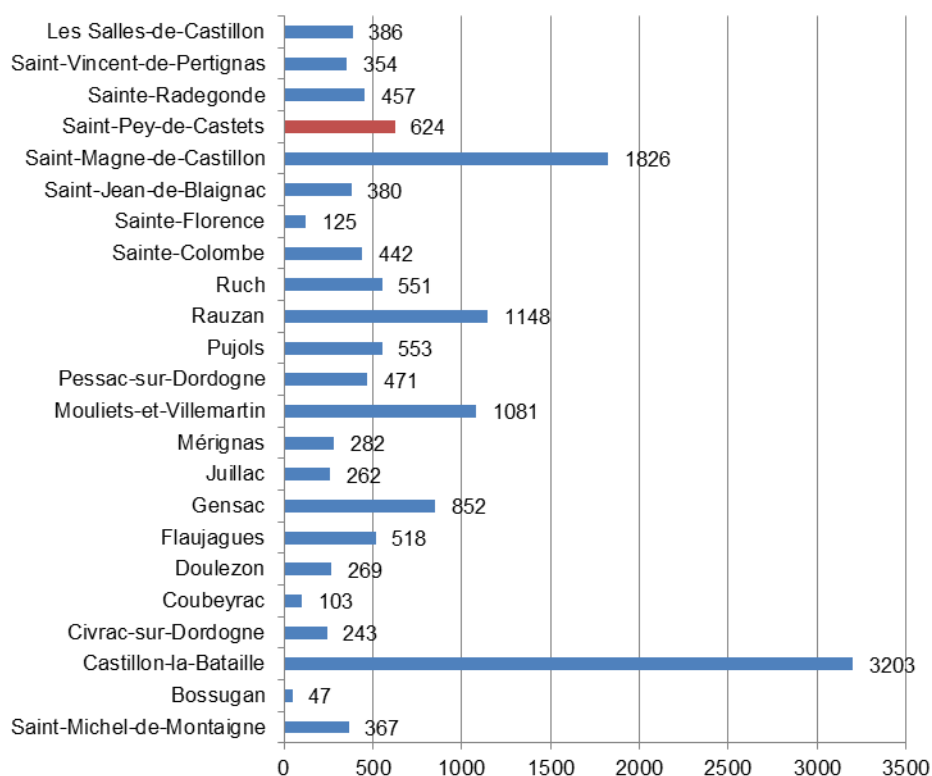


Source : La croissance urbaine, état des lieux, déc. 2006, DDE GIRONDE / DRE / A'URBA

2- SAINT-PEY-DE-CASTETS AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON-PUJOLS

En 2009, la communauté de communes de Castillon-Pujols comptait 14544 habitants, (soit près de 5% de plus qu'en 1999). Ces quelques données démographiques illustrent la part qu'occupe Saint-Pey-de-Castets dans le fonctionnement de l'intercommunalité.

Population des communes de la Cdc en 2009

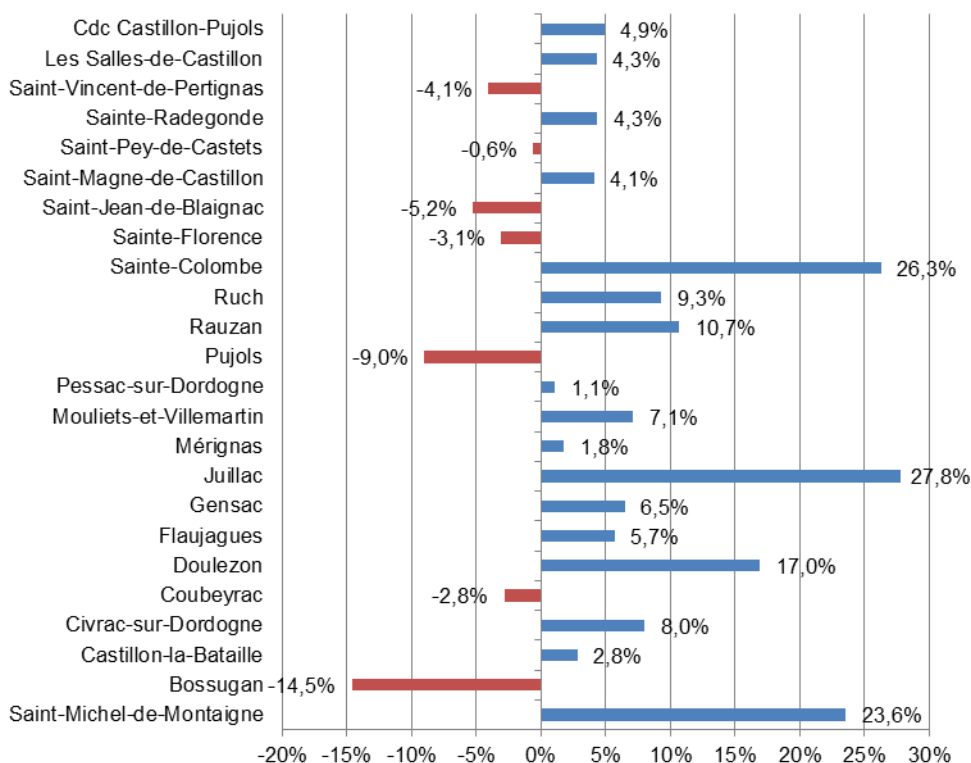


Source : INSEE RP 2009

La commune est de taille moyenne par rapport aux autres communes de l'intercommunalité. Saint-Pey-de-Castets a vu sa population légèrement diminuer entre les deux derniers recensements : -0,6% entre 1999 et 2009 (soit une perte de 4 habitants).

Saint-Pey de Castets bénéficie d'un positionnement géographique privilégié et son attractivité s'explique par le maintien d'un cadre de vie rural et la proximité des équipements publics et/ou d'intérêts collectifs sur les communes voisines.

Evolution de la population des communes de la Cdc en 2009



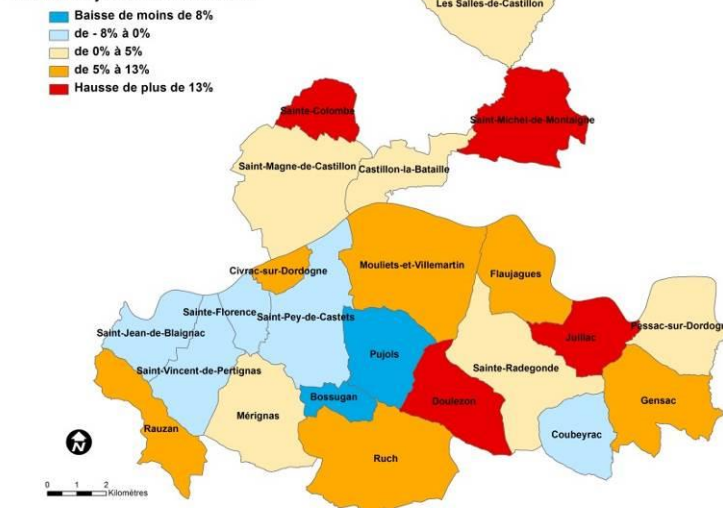
Source : INSEE RP 2009

Malgré tout l'évolution démographique a été stable sur Saint-Pey de Castets para rapport à d'autres communes de la Communauté de Communes qui n'ont pourtant pas le même niveau d'équipements où un positionnement géographique aussi favorable.

Cela s'explique en partie par l'absence de document d'urbanisme et par le Plan de prévention du Risque Inondation qui est apparu au début des années 2000 et qui a contribué à durcir les modalités d'ouvertures à l'urbanisation.

Spatialement, la chute démographique se concentre sur la partie ouest de la CDC.

Taux d'évolution de la population de la CDC de Castillon-Pujols entre 1999 et 2009



Source : IGN ; INSEE

3- LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON-PUJOLS

La communauté de communes de Castillon – Pujols, créée le 1er janvier 2003, regroupe les communes de Bossugan, Castillo-la- Bataille, Civrac-sur-Dordogne, Coubeyrac, Doulezon, Flaujagues, Gensac, Juillac, Mérignas, Pessac-sur-Dordogne, Pujols, Rauzan, Ruch, Sainte-

Colombe, Saint-Jean de Blaignac, Saint-Magne de Castillon, Saint-Michel de Montaigne, Saint-Pey de Castets, Sainte-Radegonde, Saint-Vincent de Pertignas, et Les Salles de Castillon.

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

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

1/ un projet de développement maîtrisé dans l'espace et en termes d'impacts écologiques et environnementaux. Il s'agit d'anticiper et prévoir les besoins liés au développement des communes, dans le respect des qualités paysagères et environnementales du territoire.

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

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

a. Assurer les conditions d'un développement équilibré, maîtrisé et durable

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

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

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

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

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

Les actions et orientations retenues**Définir une politique volontariste en matière d'habitat**

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

Limiter l'étalement urbain

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

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

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

b. Renforcer le lien social à l'échelle du territoire

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

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

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

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

Les actions et orientations retenues**Promouvoir la santé et la prise en compte des besoins liés aux personnes âgées**

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

Engager une réflexion globale pour la définition des besoins liés aux personnes handicapées**Développer l'offre en transport en commun**

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

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

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

c. Préserver et valoriser les caractéristiques patrimoniales et environnementales pour soutenir durablement la qualité du cadre de vie**Les stratégies prioritaires du projet de territoire**

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

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

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

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

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

Les actions et orientations retenues**Préserver les qualités environnementales et écologiques du territoire**

- > Sauvegarder les habitats naturels à intérêt écologique et rétablir la connectivité des habitats par la mise en place de corridors écologiques.
- > Maintenir la biodiversité des milieux.
- > Réfléchir à une planification intercommunale des futurs sites d'exploitation de granulats.
- > Pérenniser et valoriser la qualité des paysages
- > Préserver la qualité paysagère en favorisant une urbanisation cohérente et organisée.
- > Valoriser les éléments patrimoniaux.
- > Favoriser la découverte des milieux et des paysages dans le cadre d'une politique intercommunale.
- > Concevoir une gestion cohérente des cours d'eau au sein des bassins-versants, visant à coordonner les usages et à améliorer la qualité des eaux.
- > Prendre en compte le risque lié aux inondations dans les projets d'aménagement.
- > Réfléchir aux besoins en eau de la population (actuelle et future) en incitant à une utilisation raisonnée de la ressource.
- > Améliorer les réseaux d'assainissement, en particulier individuels, et de collecte des eaux pluviales.

d. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire**Les stratégies prioritaires du projet de territoire**

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

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

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

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

Les actions et orientations retenues**Développer et organiser l'offre foncière au travers d'une politique intercommunale**

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

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

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

Pérenniser et diversifier l'agriculture

- > Interdire toute nouvelle ouverture à l'urbanisation dans les secteurs considérés comme les meilleurs terroirs agricoles
- > Encourager une diversité des pratiques agricoles.
- > Favoriser le développement d'une agriculture respectueuse de la faune et de la flore.
- > Mettre en place une stratégie locale en faveur de l'emploi agricole, en lien avec les organisations professionnelles.
 - Promouvoir et faciliter l'accès des jeunes au métier d'agriculteur et à leur installation
 - Favoriser le rapprochement et la mobilisation des structures locales intervenant dans le domaine agricole (chambre d'agriculture, SAFER, syndicats professionnels, ...) pour accompagner les évolutions et anticiper les besoins du monde agricole.

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

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

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

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

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

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

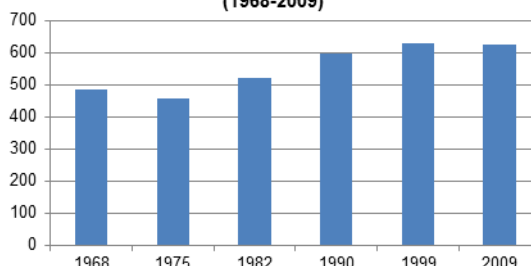
B- LA SITUATION DE SAINT-PEY-DE-CASTETS

1- DEMOGRAPHIE

Saint-Pey-de-Castets comptait 624 habitants en 2009.

La population s'affichait ainsi en léger repli par rapport à celle de 1999 (628), confirmant ainsi le ralentissement de la croissance démographique déjà observé durant les années 90.

Evolution de la population de St-Pey-de-Castets (1968-2009)

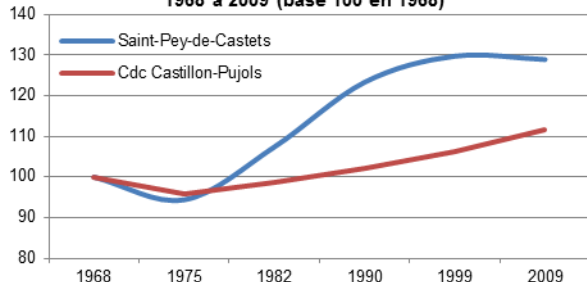


Entre 1968 et 2009 ans, la croissance globale de la population a été de 28,9%, soit un gain de 140 habitants en près de 40 ans.

Bien qu'ayant connu, comme les communes voisines, un léger tassement démographique durant le début des années 1970, la commune a vu sa population exploser entre 1975 et 1999 (+37%).

La croissance démographique de Saint-Pey-de-Castets apparaissait comme une des plus dynamiques de la CDC sur cette période. La croissance intercommunale est, depuis 1975, nettement plus régulière, d'environ +0,5% d'habitants supplémentaires par an.

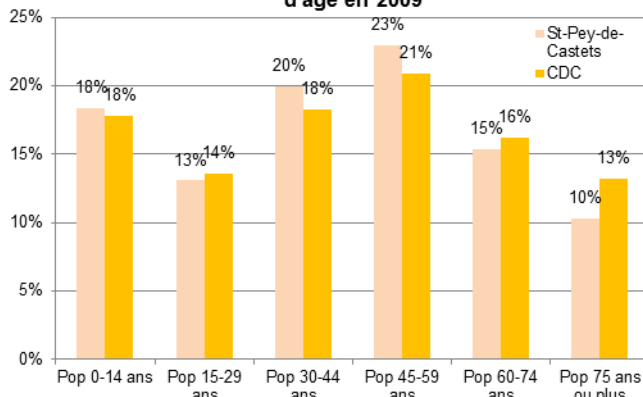
Evolution de la population de St-Pey-de-Castets de 1968 à 2009 (base 100 en 1968)



	Nombre habitants	évolution sur la période	taux de croissance annuel moyen
1968	484		
1975	457	-5,6%	-0,8%
1982	520	+13,8%	1,9%
1990	597	+14,8%	1,7%
1999	628	+5,2%	0,6%
2009	624	-0,6%	-0,1%

Source INSEE RP 1968 à 2009

Evolution de la part de la population par tranche d'âge en 2009



Le profil de la population de Saint-Pey indiquait en 2009 la présence d'une population légèrement plus jeune que celle de la CDC.

C'est le cas pour les 30-59 ans, qui représentent une part plus importante sur la commune que sur l'intercommunalité.

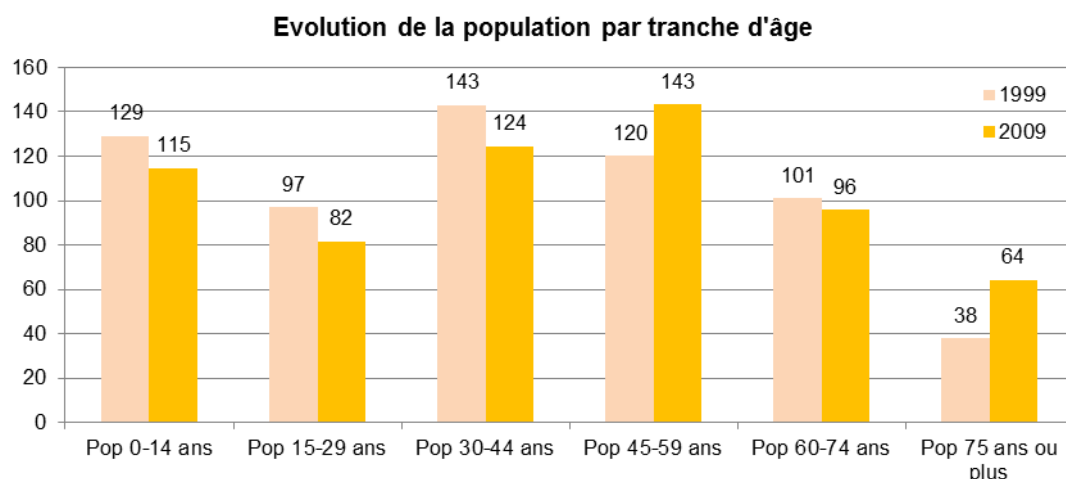
A contrario, la population de seniors de plus de 60 ans apparaissait comme notablement sous représentée.

Cette tendance était encore plus forte en 1999. La commune pouvait donc être vue comme lieu de résidence d'une population active plutôt jeune. Ce profil de répartition de la population par âge constitue un

indicateur permettant de caractériser la croissance démographique qu'a connue la commune entre 1975 et 1990 : l'apport de nouvelle population était majoritairement constitué de jeunes ménages.

Saint-Pey-de-Castets connaît actuellement un processus de rééquilibrage des générations d'habitants présentes qui va se traduire principalement par un comblement progressif du déficit de seniors.

Le maintien ou le décrochage de la représentation des jeunes adultes et des enfants va être dorénavant lié aux possibilités d'installation de nouveaux jeunes ménages.



Source INSEE RP 1999 à 2009

La tendance de vieillissement de la population évoquée précédemment se confirme à la vue du tableau ci-contre. Le nombre de plus de 45 ans a augmenté de 44 personnes alors que dans le même temps, les moins de 45 ans diminuait de 48 individus. En 2009, les deux catégories représentent chacune quasiment la moitié de la population. En 1999, les moins de 45 ans formaient 59% de la population communale. La tendance intercommunale est elle aussi à l'équilibre. Comme évoqué précédemment; l'écart selon les tranches d'âges y était moins important que sur la commune.

Sur la commune si l'on regarde plus précisément, ce sont les plus de 75 ans qui ont connu la plus forte augmentation (+69%). Les 45-59 ans ont vu leur nombre augmenter de 19% entre 1999 et 2009. A l'inverse les moins de 45 ans perdaient 13% de leur effectif.

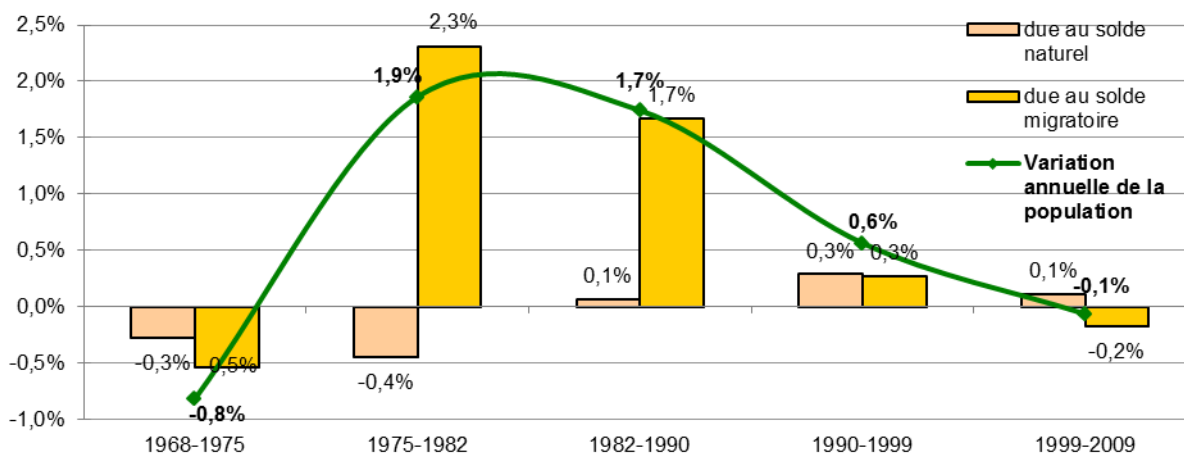
La commune de Saint-Pey-de-Castets a connu entre 1975 et 1990 un très forte vague migratoire, grâce à l'arrivée d'un nombre important de nouveaux ménages sur la commune, laquelle s'est ensuite fortement ralentie à partir des années 90. Il est ainsi passé de -0,5% par an entre 1968 et 1975 à +2,3% entre 1975 et 1982. Suite à ce pic, il a lentement décliné, tout en restant important jusqu'en 1999. Depuis cette date, les nouveaux arrivants sur la commune ne comblent pas ceux étant parties. La faible baisse de la population entre 1999 et 2009 vient du solde naturel qui a pu compenser ces départs.

Cette vague migratoire a très probablement contribué au redressement du solde naturel (balance entre naissances et décès), lui-même suggérant que la population entrante était majoritairement constituée de jeunes ménages. Cela explique en grande partie le pic de population observé aujourd'hui sur la tranche des 30-44 ans en 1999. Le solde naturel, bien que variant nettement moins que le solde migratoire, est ainsi devenu positif depuis l'arrivée de ces ménages (+0,1% par an pour la période suivante).

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer le ralentissement du solde depuis les années 1990 :

- une diminution du foncier disponible, voire une augmentation des coûts à la construction, qui a pu limiter l'accèsion à la propriété pour une catégorie de ménages plus modestes ;
- le durcissement de la réglementation en matière de risques naturels (gel de nombreux terrains constructibles à partir de 2000 répertoriés en zone inondable).

Variation annuelle de population de Saint-Pey-de-Castets



Le vieillissement progressif de la population est très certainement ensuite la cause du fléchissement du solde naturel observé depuis 1999. Il devrait ainsi conduire, en l'absence de l'arrivée de jeunes ménages dans la commune, à amplifier ce phénomène dans les années à venir.

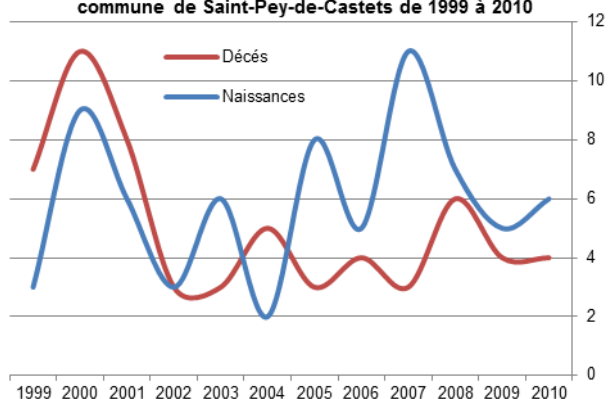
Cependant, un regain du nombre de naissance se dessine depuis 2005, avec un pic à 11 naissances en 2007. Cela a permis de conserver un solde naturel positif depuis 2004, comme cela était le cas depuis les années 1980 à l'exception du début du siècle.

Evolution des moyennes des naissances et des décès par an pour la commune de Saint-Pey-de-Castets de 1968 à 2009

	naissances/an	décès/an
1968/75	6,3	7,6
1975/82	3,6	5,7
1982/90	5,5	5,1
1990/99	7,8	6,0
1999/09	6,0	5,3

Source Etat civil

Evolution des naissances et des décès pour la commune de Saint-Pey-de-Castets de 1999 à 2010



2- STRUCTURE DES MENAGES

Le nombre de ménages installés sur la commune a fortement augmenté, notamment entre 1975 et 1999, passant de 159 à 230 sur un rythme supérieur à celui de l'augmentation de la population : les ménages qui s'installent sont en moyenne de plus en plus petits.

Le rythme est également supérieur à celui de l'ensemble de la CDC (hormis pour la dernière période intercensitaire), même si les différences sont assez légères.

Nombres de ménages de la commune de Saint-Pey-de-Castets de 1968 à 2009

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ménages	151	159	179	204	230	245
Variation		+5,3%	+12,6%	+14%	+12,7%	+6,5%
Variation sur la CDC		+2,4%	+9,1%	+8,8%	+11,5%	+11,2%
Habitants (variation)		-5,6%	+13,8%	+14,8%	+5,2%	-0,6%

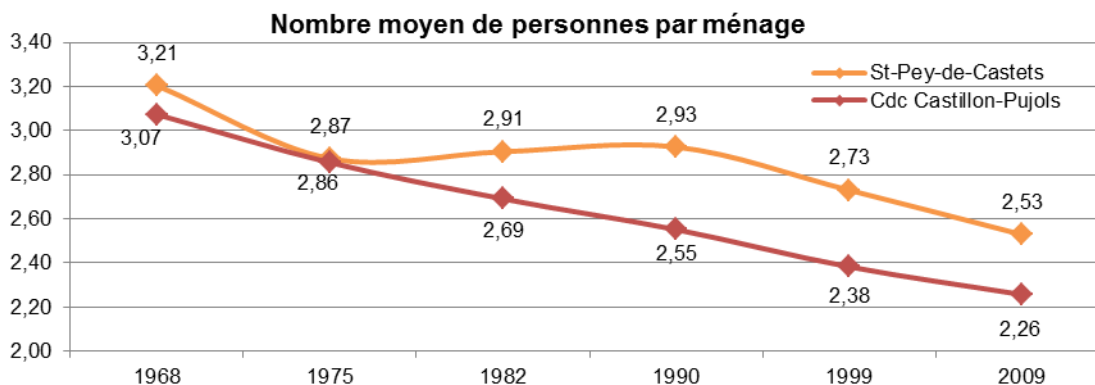
Source INSEE – RP 1968 à 2009

La variation du nombre d'habitants a très fortement joué sur la variation du nombre de personne par ménage. Comme évoqué précédemment, la population de Saint-Pey-de-Castets a fortement fluctué entre les différents recensements, de manière nettement plus irrégulière que le nombre de ménages, dont la croissance est assez constante.

Le nombre moyen de personnes par ménage a donc chuté fortement entre 1968 et 1975, évolution logique de la combinaison d'une hausse du nombre de ménages et d'une perte d'habitants.

La période suivante est plus étonnante au vue de la tendance générale d'une diminution du nombre moyen de personnes par ménage. Entre 1975 et 1990, le nombre d'habitant a augmenté plus fortement que le nombre de ménages. Les ménages ont ainsi vu leur taille légèrement augmenter, s'écartant ainsi de la tendance intercommunale. L'arrivée de nombreux jeunes ménages avec des enfants sur cette période explique cette hausse.

Le faible gain d'habitants depuis 1990 permet à la commune de rattraper la tendance intercommunale (baisse régulière de 5% à 7% entre chaque recensement) de diminution de la taille des ménages. En 2009, la taille moyenne d'un ménage était de 2,53 personnes, soit toujours un peu plus grande que celle de la CDC.

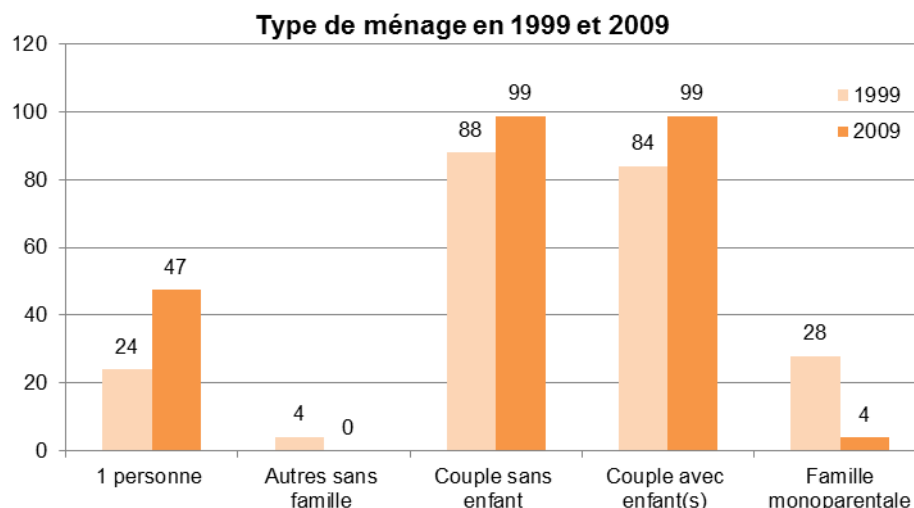


Source INSEE – RP 1968 à 2009

Saint-Pey-de-Castets présente la spécificité d'avoir une surreprésentation des couples (avec ou sans enfant) par rapport à l'ensemble de la CDC. Par ailleurs, les personnes seules ou les familles monoparentales sont logiquement moins présentes (20% des ménages contre 43% sur la CDC).

Le nombre de couple a assez fortement augmenté (+15%), de manière bien plus forte que sur l'ensemble de la CDC (+2,5%). Le nombre de personnes seules a quasiment doublé sur la commune (de 24 à 47 ménages), alors que la hausse intercommunale n'était que de 27%.

A noter également l'effondrement du nombre de famille monoparentale, peut-être dû au départ des enfants de ces ménages. Ces ménages ne seraient alors que des ménages d'une seule personne.



Source INSEE – RP 1999 et 2009

La croissance de la population de Saint-Pey-de-Castets a été très forte entre 1975 et 1990 (+14%), nettement plus que la tendance intercommunale (+3%). L'arrivée de nombreux jeunes couples a même permis au nombre moyen de personnes par ménages d'augmenter. Depuis, cette dynamique s'est atténuée, la commune perdant même quelques habitants par rapport à 1999.

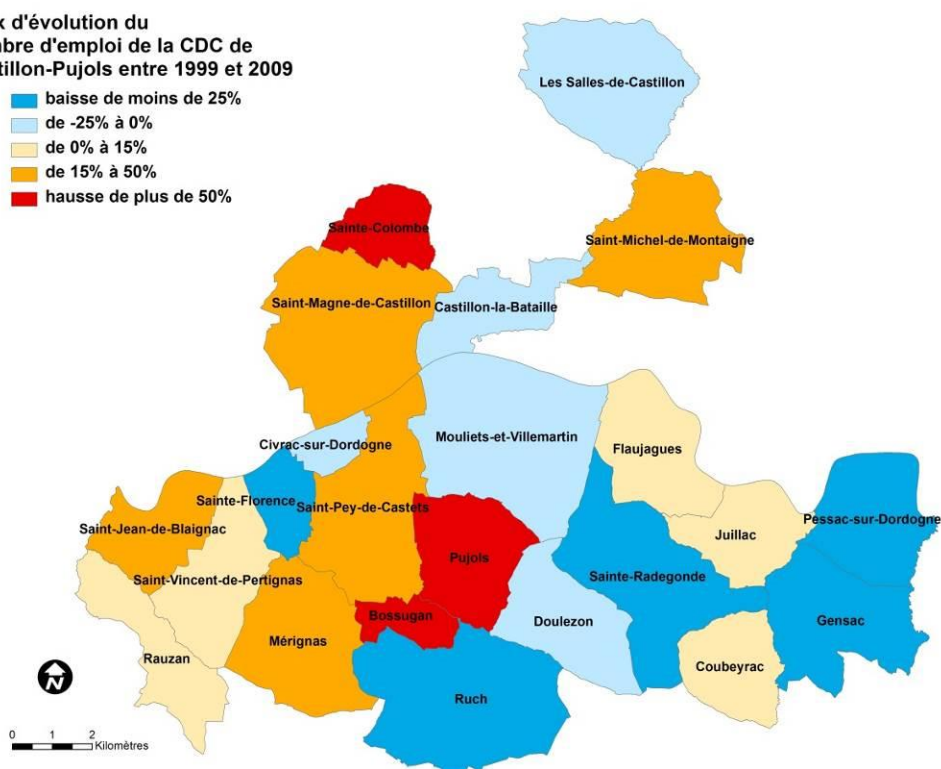
Le profil générationnel de la commune est assez jeune. Les tranches d'âge les plus élevés sont moins présentes que sur les autres communes de la CDC. La tendance est toutefois au vieillissement de la population au regard des plus de 45 ans qui ont fortement augmenté, tandis que la population des plus jeunes a baissé de 13%.

3- LES ACTIFS ET LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE

En 2009, on recensait 4595 emplois au sein de la Communauté de Communes, soit 10% des emplois de la zone d'emploi (44 572 emplois sur la Zone d'emploi de Libourne). La CDC Castillon-Pujols représente ainsi le troisième pôle d'emplois du Libournais, derrière les agglomérations de Libourne et de Sainte Foy la Grande.

Taux d'évolution du nombre d'emploi de la CDC de Castillon-Pujols entre 1999 et 2009

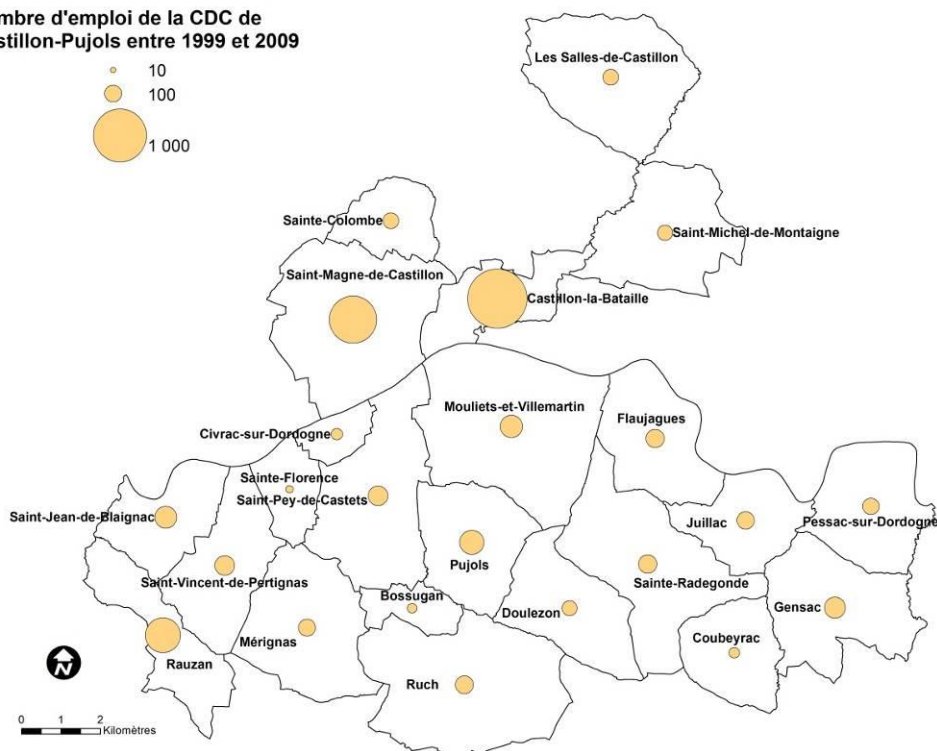
- baisse de moins de 25%
- de -25% à 0%
- de 0% à 15%
- de 15% à 50%
- hausse de plus de 50%



Source INSEE – RP 1999 et 2009

Nombre d'emploi de la CDC de Castillon-Pujols entre 1999 et 2009

- 10
- 100
- 1 000



Source INSEE – RP 2009

Comme dans la zone d'emploi, la filière viticole constitue le moteur économique central du territoire de la CDC, bien que les besoins en salariés agricoles aient diminué (mécanisation, progrès

techniques,...). Le secteur tertiaire est également un élément dominant de l'économie locale, et le secteur industriel est plutôt faible (11% des établissements de la CDC).

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

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

Les pôles de l'activité locale

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

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

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

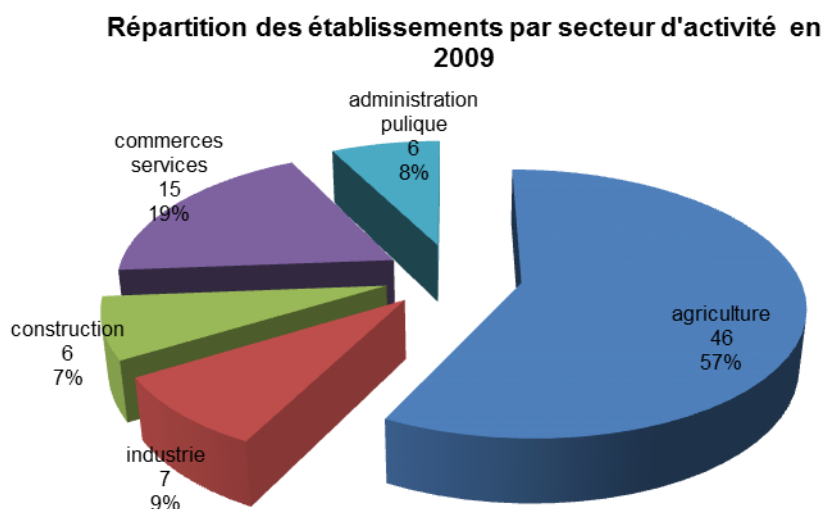
- une zone à dominante industrielle à Castillon-La-Bataille (superficie totale de 5,3 ha);
- la zone mixte de Barbey à Castillon-la-Bataille occupée en totalité (superficie de 1,7 ha) ;
- la zone artisanale de Rauzan d'une superficie de 2,6 ha;
- une zone à dominante commerciale à Saint-Magne entièrement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

4- LES ACTIFS ET LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA COMMUNE

a. L'emploi sur la commune

Tous les secteurs d'activités sont présents sur la commune. Le secteur agricole apparaît cependant comme la première activité de la commune en nombre d'établissements. En 2009, il représentait ainsi 57% des établissements installés sur la commune (soit 46 établissements).

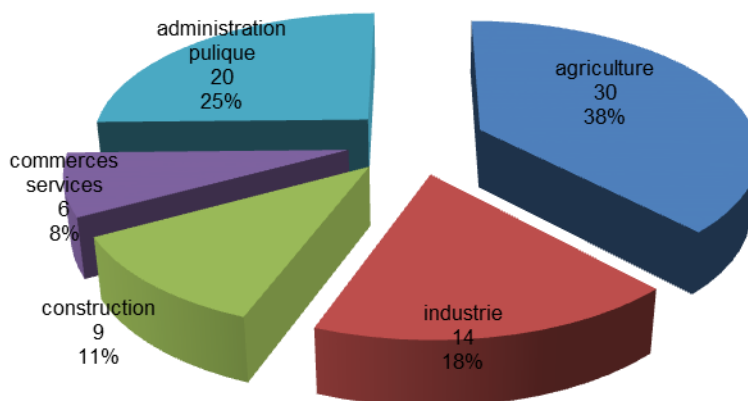
Le secteur tertiaire (commerces/services et administration publique) constitue la seconde activité de la commune avec 27% des établissements dans le domaine. Le secteur secondaire ne comporte que 13 établissements sur le territoire (16%).



Source INSEE – CLAP 2009

Rapporté au nombre d'emplois, le secteur primaire apparait également comme le plus important de la commune, contribuant à 39% des emplois proposés par les entreprises de la commune (soit 30 emplois). La répartition est toutefois relativement équilibrée puisque le secteur tertiaire offre 29% des postes de la commune (grâce notamment à une entreprise industrielle de 14 salariés), et le secteur tertiaire 33%.

Répartition des postes des entreprises par secteur d'activité en 2009

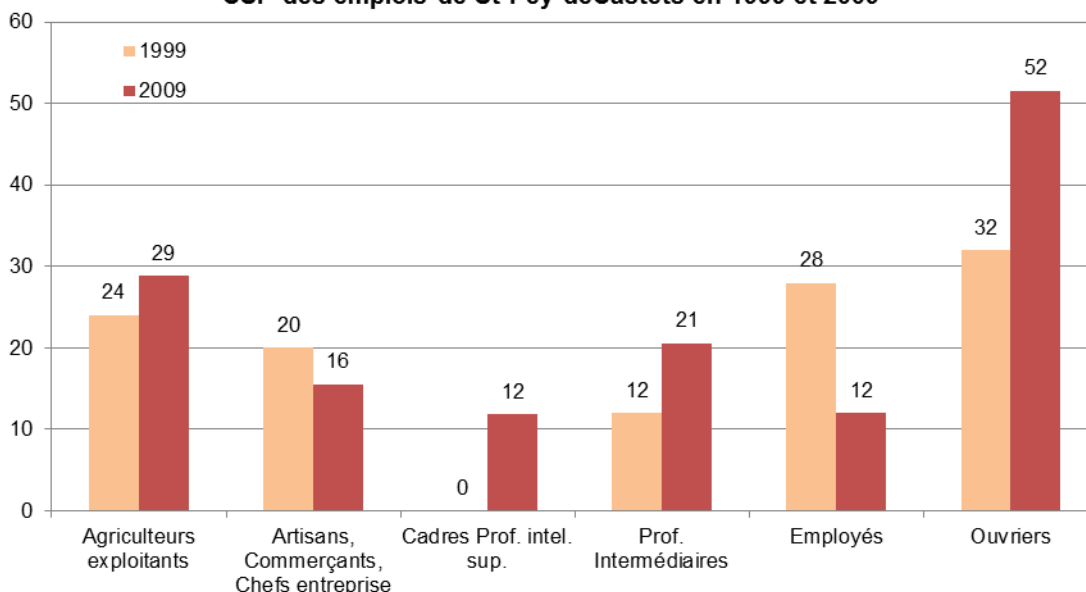


Source INSEE – CLAP 2009

A l'échelle de la CDC, le nombre d'agriculteurs exploitants diminue (-18,3%). Cela est lié à la transformation et à l'automatisation progressive des modes d'exploitation.

La crise viticole qui sévit dans le bordelais depuis 2005, bien qu'encore difficilement mesurable d'un point de vue statistique, risque cependant d'impacter de manière significative l'emploi agricole sur la commune dans les années à venir, si elle devait perdurer. Pour le moment, la commune n'est pas touchée par cela puisque le nombre d'agriculteurs exploitants a augmenté de 20,3%. Le nombre d'emplois d'agriculteurs exploitants sur la commune a toujours été important. En 1999, comme en 2009, ils représentaient près de 21% des emplois proposés sur la commune, contre moins de 10% sur la CDC.

CSP des emplois de St-Pey-deCastets en 1999 et 2009



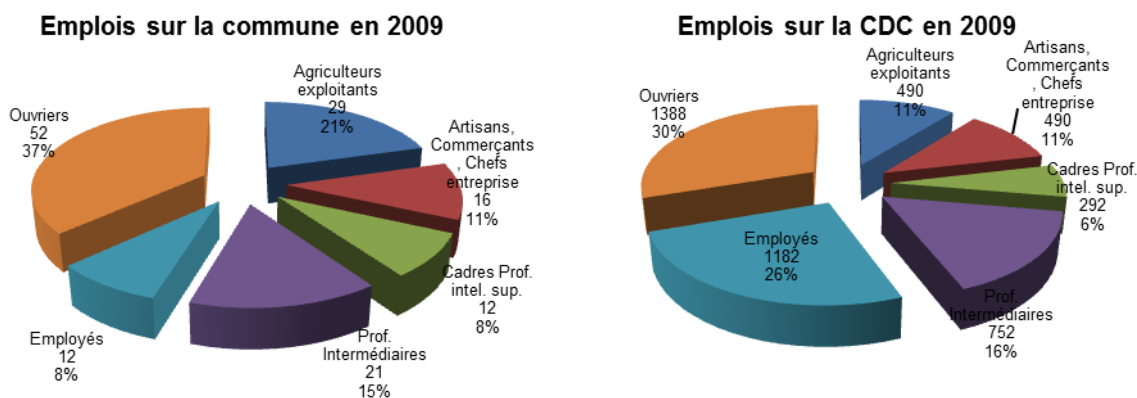
SOURCE INSEE – RGP 1999 et 2009

La hausse du nombre d'emplois locaux a été particulièrement soutenue pour les ouvriers, le nombre de poste ayant augmenté de 61% entre 1999 et 2009. Il en est de même pour les professions intermédiaires. Les emplois cadres et professions intellectuelles supérieures, inexistant en 1999 sur la commune, sont apparue entre les deux recensements (+12 postes).

En revanche, le nombre de poste d'employés a diminué de plus de moitié (-57,2%) entre 1999 et 2009. Cela porte leur part à 8,5% en 2009 alors qu'elle était de 24% en 1999. L'écart avec la part des postes d'employés proposés sur la CDC a donc fortement augmenté (17 points). Il faut savoir que plus de la moitié des postes d'employés de la CDC sont localisés à Castillon-la-Bataille et Saint-Magne-de-Castillon.

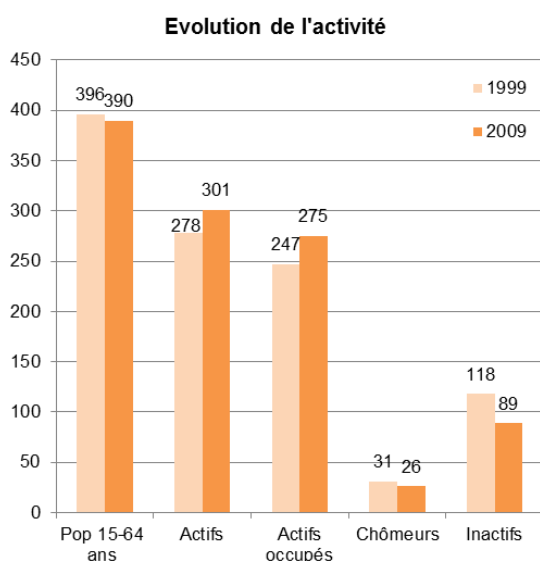
Ces éléments traduisent clairement une représentation de bourg plutôt rural et tourné vers une économie privilégiant la proximité géographique dans ses relations avec le marché.

Pour les autres postes, la distribution correspond à peu de choses près à la répartition intercommunale.



Source INSEE – RP 2009

b. Les actifs et inactifs de la commune



En 2009, Saint-Pey-de-Castets comptait 301 actifs résidents de 15 à 64 ans, représentant 48% de la population totale de la commune. Ils ont augmenté de 8,4% soit légèrement plus que sur la CDC (+6,1%). Cette augmentation vient du nombre d'actifs occupés. On en dénombre 28 de plus (+11,3%). La plus forte variation vient de la chute du nombre d'inactifs (-25%) soit 23% des 15-64 ans. Parmi eux, ce sont les autres inactifs (femmes au foyer, les chômeurs non-inscrits) qui ont le plus fortement diminué (-49%). Le nombre de retraités a légèrement augmenté (+5%), soit nettement moins que sur l'ensemble de la CDC (+28,5%).

Le nombre de chômeurs inscrits a également diminué (-15%) pour atteindre seulement 8,7%, soit bien en dessous du taux de chômage intercommunale (12,9%) et même départemental (11%). La commune suit ainsi la dynamique intercommunale de diminution du taux de chômage entre 1999 et 2009, et non celle de la CDC (+11,1% de chômeurs).

Source INSEE – RP 1999 et 2009

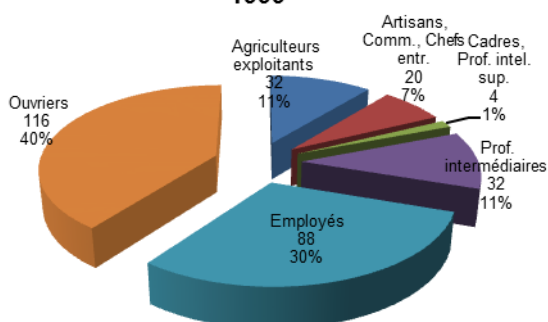
Les ouvriers représentent la plus grosse CSP de la population de Saint-Pey-de-Castets. Avec 125 personnes, elle concerne 42% des actifs habitants sur la commune. Cela était déjà le cas en 1999 (40%). Une des principales différences vient de la part des employés qui a fortement diminué (-28,2% entre les deux derniers recensements, au même titre que la présence de ce type d'emploi sur le territoire communale évoqué précédemment.

A l'inverse, le nombre de professions intermédiaires a augmenté de 85 % (soit 27 personnes), portant leur part à 20% des actifs de la commune. Il s'agit d'une des plus grandes variations en effectif. Le lien avec les emplois présents sur la commune est direct.

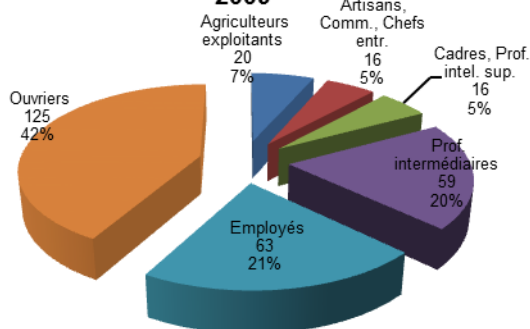
Le nombre d'agriculteurs exploitants celui d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise ont fortement diminué (-38,3% et -21%), diminuant leur présence au sein des habitants de la commune.

La plus forte évolution vient des cadres et professions intellectuelles supérieures, dont la présence est nettement plus importante (multiplié par 4). Cependant la faiblesse de l'effectif en 1999 (4 personnes) limite encore l'importance par rapport à l'ensemble des actifs (seulement 5% des actifs).

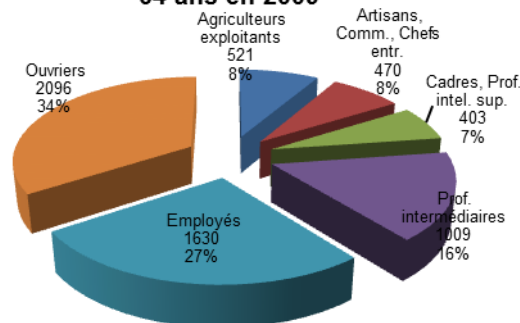
Emplois des actifs de 15 à 64 ans en 1999



Emplois des actifs de 15 à 64 ans en 2009



Emplois des actifs de la CDC de 15 à 64 ans en 2009



Source INSEE – RP 1999 et 2009

En dépit de ces évolutions; on constate des écarts avec ce qui peut exister sur la CDC.

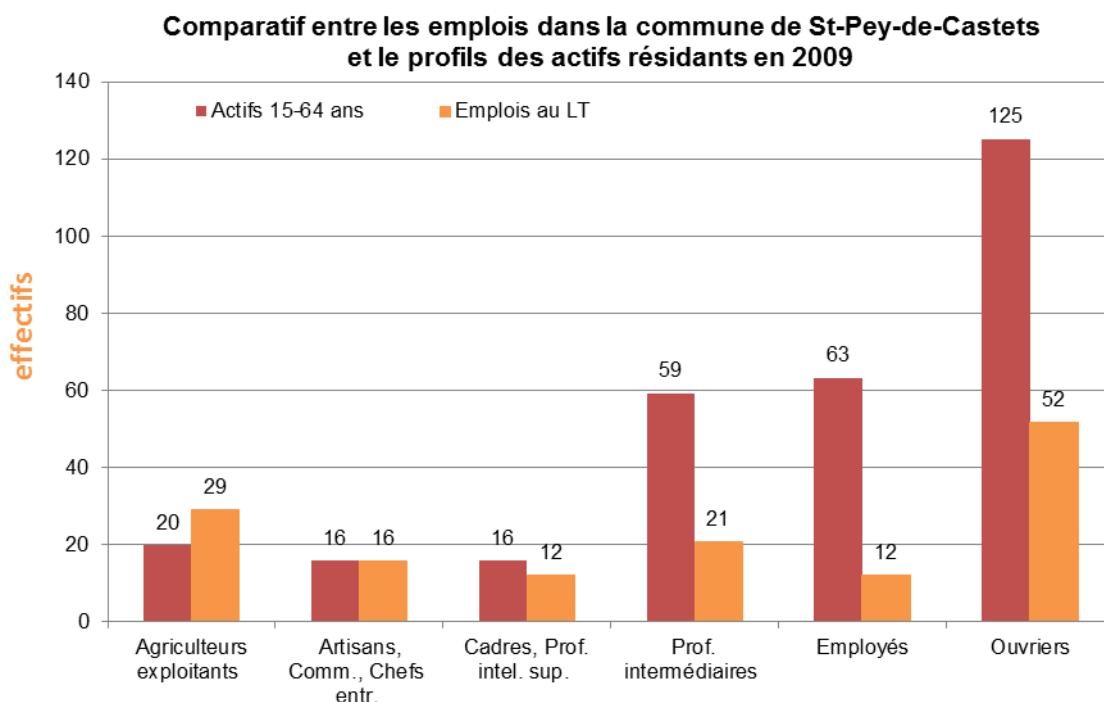
Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont toujours sous-représentés. A l'inverse les ouvriers et les professions intermédiaires sont, à proportion, nettement plus présents sur la commune que sur la CDC. La baisse du nombre d'employés a provoqué une forte sous-présence de cette CSP, contrairement à 1999.

On observe une offre d'emploi local inadaptée au profil des actifs, puisque qu'il existe un déséquilibre très marqué entre emplois et profil des actifs résidents :

- d'une part entre le nombre d'emplois offerts et le nombre d'actifs résidents (0,4 emploi par actif résident, soit l'une des communes de la CDC avec l'offre en emploi la plus faible) ;

- d'autre part entre le profil des actifs résidents (largement dominé par les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires) et le type d'emplois offerts.

Saint-Pey-de-Castets apparaît dès lors comme une commune nettement résidentielle, dont une forte proportion de la population active travaille à l'extérieur.



Source INSEE – RP 2009

Afin de confirmer ce déséquilibre, on peut observer que seulement 22,7% des actifs de la commune travaillent à Saint-Pey-de-Castets. Le reste travaille à l'extérieur de la commune. Ce phénomène s'est même amplifié depuis 1999, le nombre de personnes habitant et travaillant sur la commune ayant diminué (-15,7%).

	Actifs résidant et travaillant à sur la même commune	En %	Actifs travaillant dans une autre commune	En %
1999	75	30,2%	173	69,8%
2009	63	22,7%	215	77,3%
Evolution	-15,7%		+24,1%	

Malgré une grande part d'ouvrier, la population active travaille majoritairement dans le secteur tertiaire, bien que l'agriculture soit toujours largement présente. Saint-Pey-de-Castets est une commune rurale et agricole, marquée par l'activité viticole.

La commune présente un important déséquilibre entre les actifs présents et les emplois offerts, ce qui traduit une commune très résidentielle dont les actifs se tournent vers l'extérieur pour l'emploi.

La population retraitée est assez peu représentée sur la commune par rapport au reste de l'intercommunalité.

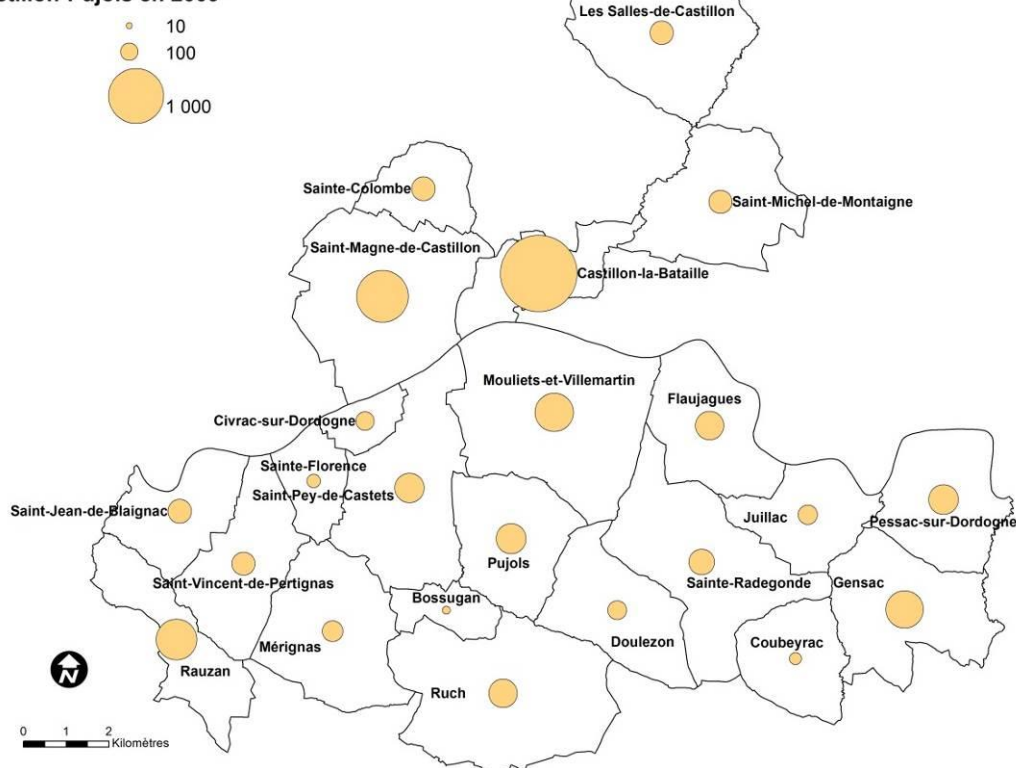
5- LE LOGEMENT

A l'échelle du territoire intercommunal, les communes les plus urbaines concentrent naturellement les parcs de logements les plus importants : en 2009, le pôle de Castillon / Saint-Magne et Rauzan totalisaient 3 377 logements, soit 45% du parc total de la CdC.

Les communes de Mouliets-et-Villemartin ainsi que Gensac ont également un parc de logements relativement important.

A l'opposé, les trois communes les moins peuplées de la CDC sont naturellement celles qui comptent le moins de logements : Coubeyrac, Sainte-Florence et Bossugan, qui totalisaient 130 logements en 2009, soit à peine 2% du parc total de la CDC.

Nombre de logements de la CDC de Castillon-Pujols en 2009



Source INSEE – RP 2009

Une augmentation contrastée du nombre de logements

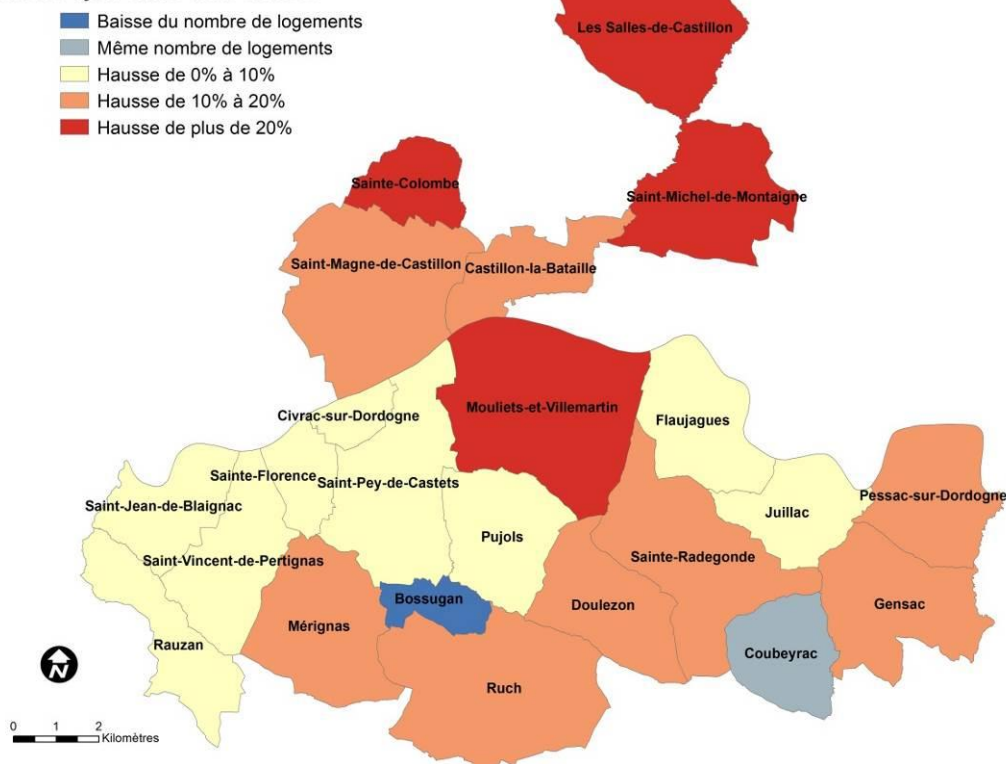
Entre 1990 et 2009, le nombre de logements a augmenté de 18,8% sur l'ensemble du territoire de la CDC, contre 30% à l'échelle départementale. Ceci marque dès lors un rythme de construction relativement soutenu sur les 15 dernières années, mais bien moins marqué que sur l'ensemble du département.

Dans les années 90, la ville de Castillon-la-Bataille a connu une croissance moyenne de son parc de logements, traduisant notamment la remise sur le marché d'un nombre important de logements anciens, du fait des actions entreprises en matière de résorption de l'habitat insalubre (OPAH, PIG).

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

Entre 1999 et 2008, l'augmentation du parc de logement a été essentiellement localisée à Castillon-la-Bataille (+18,1%), Mouliets-et-Villemartin et St-Magne-de-Castillon (+30% et 16%).

Evolution du nombre de logements de la CDC de Castillon-Pujols entre 1999 et 2009



Source INSEE – RP 1999 et 2009

A l'échelle de la CDC, près de 50% du parc total de logement était antérieur à 1949 en 2006. A titre comparatif, seulement 26% du parc du département était antérieur à cette date en 2006. Seulement 28% des logements du territoire de la CDC ont été construits entre 1949 et 1989, tandis que sur la même période, l'ensemble de la Gironde connaissait une augmentation de 41% de son parc total de logements.

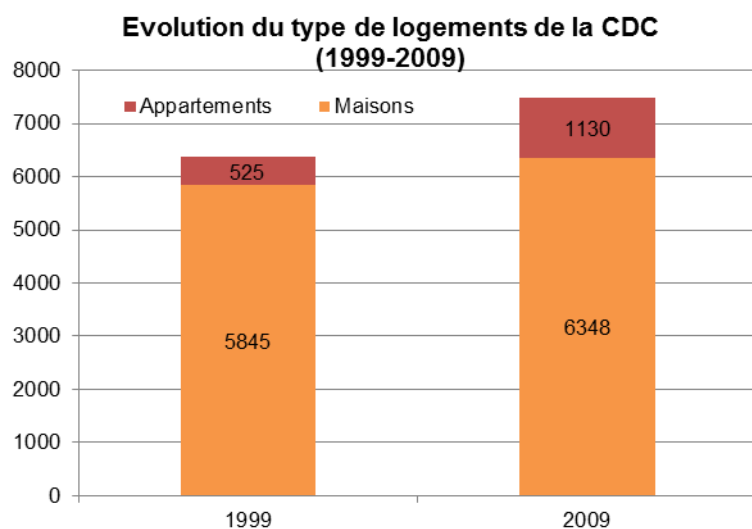
Le Programme Local de l'habitat du Pays Libournais (réalisé en 2004, mais non traduit de manière opérationnelle et réglementaire à l'échelle de la CDC Castillon-Pujols) souligne, à l'échelle de la CDC, une certaine désaffection des centre-bourgs et du bâti ancien en faveur de maisons neuves en périphérie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

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

Aujourd'hui, une deuxième OPAH est en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Castillon-Pujols et du Pays Foyen.

La période 1999-2009 a vu sur le territoire une croissance de 14,4% du parc total de logements ; part toujours inférieure à la moyenne départementale (+16,5% au cours de la période). On observe également que le parc de logements de la CDC a moins augmenté en 13 ans entre 1990 et 2003 (9% du parc en 2006) qu'en 3 ans entre 2003 et 2006 (16% du parc). Ceci démontre une relance de la construction sur certaines communes de la CDC, pour lesquels le parc récent prend une part grandissante. En particulier, Pessac-sur-Dordogne et Pujols présentent une forte part des logements construits entre 2003 et 2006 (respectivement 27% et 21% du parc en 2006).

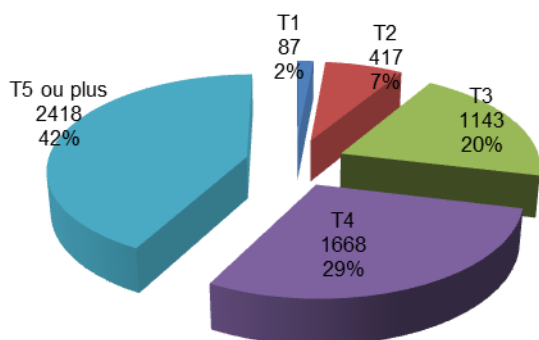
L'accélération du rythme de constructions constatée au cours des 5 à 6 dernières années démontre un regain d'attractivité du territoire. Localement, la croissance urbaine a surtout concerné les communes de Castillon, St Magne, Rauzan et Mouliets-et-Villemartin.



Compte-tenu du caractère encore largement rural du territoire, la CDC dispose d'un parc de logement principalement de type individuel (85% du parc en 2009 sont des maisons). On remarque également dans les années 2000 une hausse de la part du logement collectif, à relier avec une diversification de l'offre. Le nombre d'appartements a plus que doublé (+115%) entre 1999 et 2009.

Source INSEE – RP 1999 et 2009

Taille des logements de la CDC en 2009



Le parc de logements à l'échelle de la CDC est composé à 75% de grands logements (T4, T5 ou plus), tandis que les petits logements (T1 et T2) représentent une part proche de 8% du parc total.

Source INSEE – RP 2009

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

- les T1 et notamment les T2 sont très insuffisants sur le territoire (ils représentent globalement moins de 10% de l'offre totale en logements pour une majorité de personnes vivant dans un petit ménage, de 1 à 2 personnes) ;
- les T4, T5 et plus sont largement sous-occupés (ils représentent 75% du parc tandis que les familles de plus de 4 personnes représentent environ un quart des ménages).

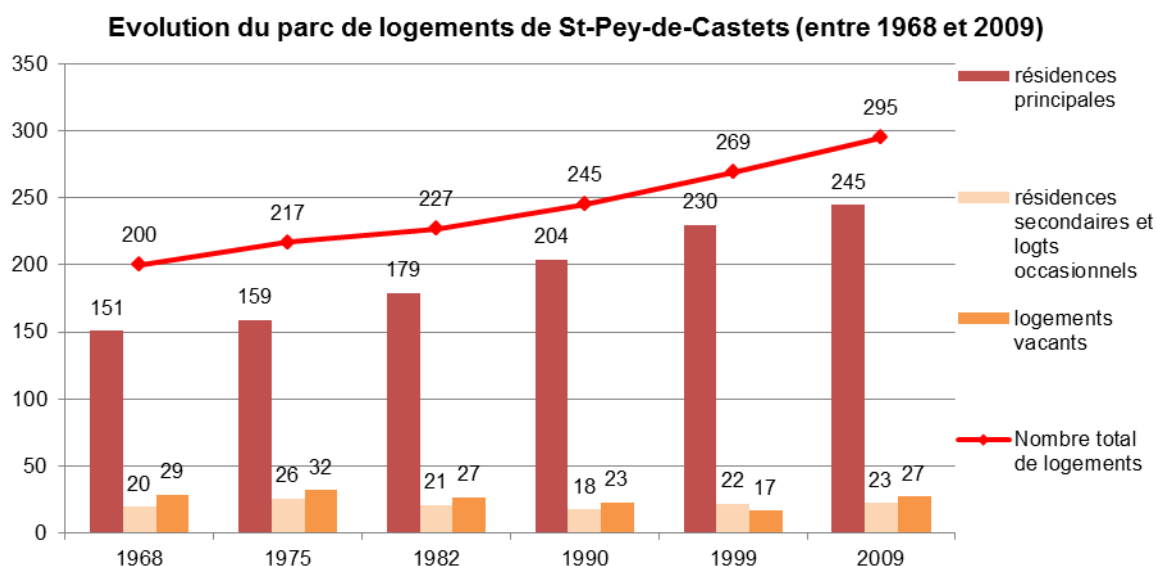
On observe donc une inadéquation entre la typologie des logements offerts et celle des ménages présents sur le territoire.

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

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

Une certaine tension sur le parc locatif social a été soulignée par le PLH, à la fois due à un manque de logements sociaux, et à une inadéquation avec la demande (peu encline à se porter sur du

logement collectif). Le PLH souligne que pour la CDC de Castillon-Pujols, les segments de marché à développer prioritairement sont ceux du locatif social, tant collectif qu'individuel, pour lesquels l'offre est actuellement très inférieure à la demande. L'offre en accession sociale sur des logements individuels est également pointée comme inférieure à la demande ou présentant une demande potentielle insatisfaite. La vente de plusieurs logements HLM, en particulier sur la commune de Rauzan a pu, cependant, répondre partiellement à cette demande. Au regard des besoins du territoire, l'habitat locatif social apparaît donc sous-représenté et globalement insuffisant, tant quantitativement que qualitativement.



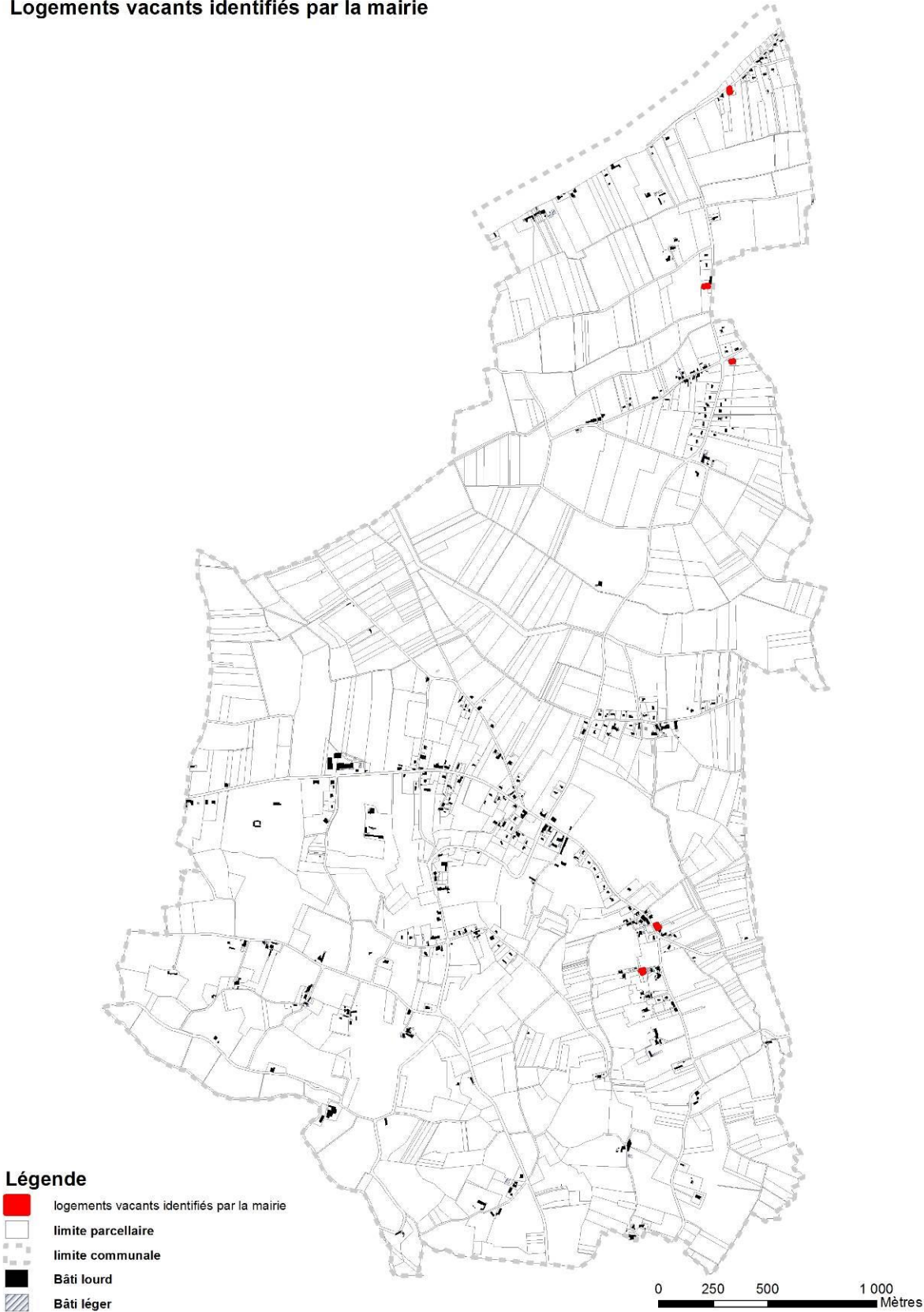
Source INSEE – RP 1968 à 2009

Le **nombre de logement** de la commune de Saint-Pey-de-Castets est en augmentation constante depuis 1968, passant de 200 logements en 1968 à 295 en 2008, soit **une augmentation de +48%**. Cette hausse est **très régulière** entre chaque recensement puisqu'elle va de +4,6% entre 1975 et 1982 à un maximum de 9,8% entre 1990 et 1999.

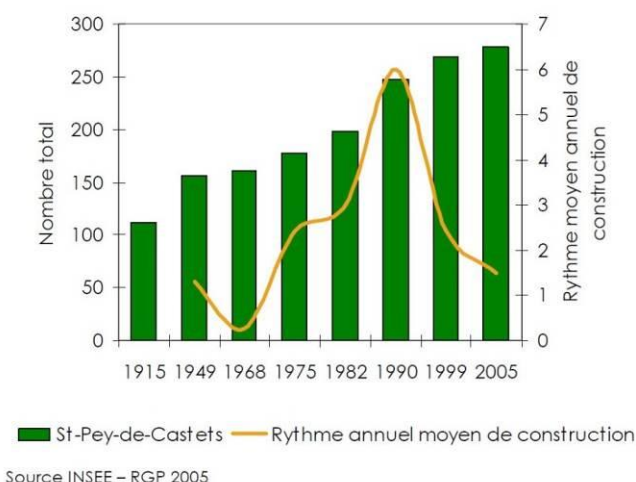
Le taux de vacance du logement à Saint-Pey-de-Castets en 2009 est supérieur à la moyenne que l'on observe dans le département : **9,3% de logements vacants sur la commune** alors qu'en Gironde, 6,5% des logements étaient vacants en 2009. Le nombre de logements vacants a largement augmenté depuis 1999, passant de 17 à 27 logements, soit **une augmentation de 61% de l'effectif**. Cette hausse est toutefois à relativiser puisqu'elle fait suite à trois baisses successives depuis 1975. De plus, la part de logements vacants demeure inférieure au taux intercommunal (10,2%).

Néanmoins ces chiffres de la vacance des logements réalisés avec la municipalité à la fin de l'année 2012. Le repérage réalisé sur le terrain permet de faire tomber ce chiffre à 5 unités. La carte ci-dessous permet de les localiser. La question du logement vacant doit donc être prise en compte mais elle ne doit pas venir grever outre mesure le potentiel d'accueil de nouveaux logements. Certains de ces logements sont par ailleurs concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, ce qui rend plus difficile leur réappropriation.

Logements vacants identifiés par la mairie



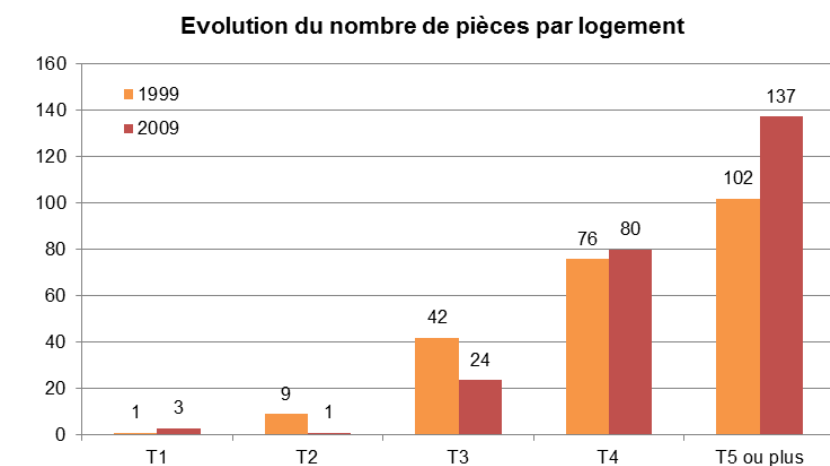
En 2009, 7,7% des logements étaient des résidences secondaires, soit un taux légèrement plus important que le taux intercommunal (5,2%). Leur nombre est relativement stable depuis 1968, aux alentours de 20 logements, et ne connaît de réelle tendance d'évolution.



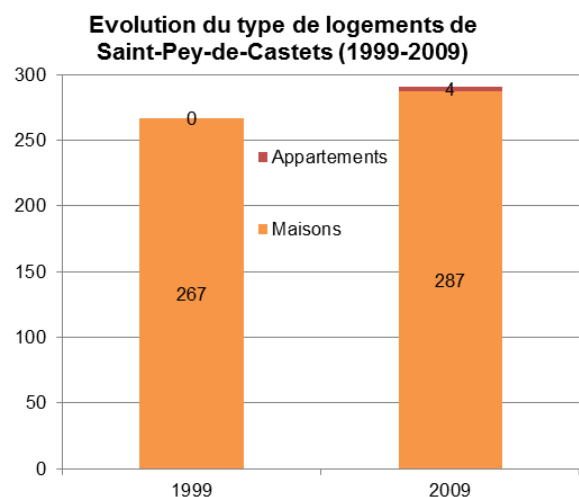
A l'image de celui de la CDC, le parc de Saint-Pey-de-Castets comporte une forte part de logements construits avant 1915. Son développement s'est ensuite progressivement ralenti jusqu'à connaître une nette reprise dans le courant des années 80. 48 logements ont alors été construits durant cette période, représentant en 1999 environ le cinquième du parc global implanté sur la commune.

On peut enfin noter que, des communes de l'intercommunalité situées sur la rive gauche de la Dordogne, Saint-Pey fait partie de celles dont le parc de logement est le plus jeune : un tiers des logements y ont en effet été construits postérieurement à 1975.

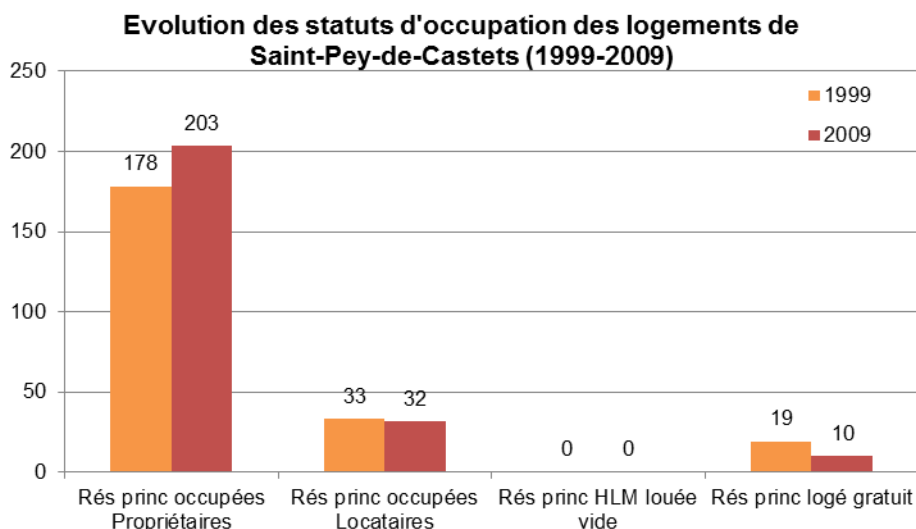
A l'instar du phénomène observé à l'échelle de la CDC, l'évolution du parc de logements constatée à Saint-Pey-de-Castets ces dernières années s'est exclusivement faite au profit des grands logements (4 pièces et surtout 5 pièces et plus). Les T5 ou plus représentent ainsi plus de la moitié des résidences principales de la commune (56%) alors qu'ils ne formaient que 44% en 1999.



Il est à noter que le nombre de petits logements (1 à 3 pièces) a fortement diminué (-46,8%), leur part n'étant plus de 11,3%, quand ils représentaient 22,6% des résidences principales en 1999.



De plus, comme de nombreuses communes rurales en général et de la CDC en particulier, le parc de logements de Saint-Pey-de-Castets est quasi intégralement constitué de logements individuels : en 2009, on dénombrait 4 appartements sur l'ensemble du parc. 98,7% des logements de la commune étaient des maisons en 2009. Néanmoins, malgré leur faible effectif, le nombre d'appartements a tout de même augmenté puisqu'il n'y en avait aucun en 1999.



Source INSEE – RP 1999 et 2009

En 2009, les propriétaires occupants sont très largement majoritaires (83% du parc soit 203 propriétaires pour 245 résidences principales).

L'offre locative y est relativement modeste (12,9%) si l'on compare avec l'ensemble de la CDC (29%). Logiquement c'est à Castillon-la-Bataille que la part de locataire est la plus importante (près de la moitié des résidences principales). Si la part des résidences principales occupées par des locataires diminuent, le nombre de ces logements stagne (32 logements).

Les résidences occupées à titre gratuit ont diminué de près de moitié, soit environ le même ordre que sur toute la CDC. Les personnes logées gratuitement sont, par exemple, des personnes logées par leurs parents, des amis ou leur employeur. Ce phénomène est à rapprocher d'un contexte plus général de difficultés économiques au sein du monde agricole, et d'une réduction consécutive du nombre d'ouvriers agricoles (population souvent logée à titre gratuit au sein des exploitations).

A noter qu'il n'y avait aucun logement social sur la commune, mais la commune possède deux logements locatifs.

Une forte majorité de grands logements occupés par leurs propriétaires est liée à des constructions neuves de grande taille sous forme pavillonnaire. Le nombre de logements augmentent de manière régulière depuis 1968, même si un ralentissement a lieu depuis 1999, faisant suite à un bond de la construction au cours des années 1980/90.

Le parc locatif a tendance à stagner sur la commune.

Dans les années à venir, la satisfaction des besoins en logements, tant pour le renouvellement du parc, que pour le desserrement des ménages et l'accueil de population nouvelle, supposera un développement urbain maîtrisé, afin de rendre possible le développement de la commune, tout en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles.

C- EQUIPEMENTS ET RESEAUX EXISTANTS

1- LES EQUIPEMENTS GENERAUX

a. Les équipements scolaires et périscolaires

Saint-Pey-de-Castets dispose d'une école maternelle et une école primaire en SIRP avec Civrac Bossugan et Sainte Florence.

L'effectif scolaire est de 90 élèves pour l'année scolaire 2012-2013. Néanmoins, l'effectif tend à diminuer ces dernières années.

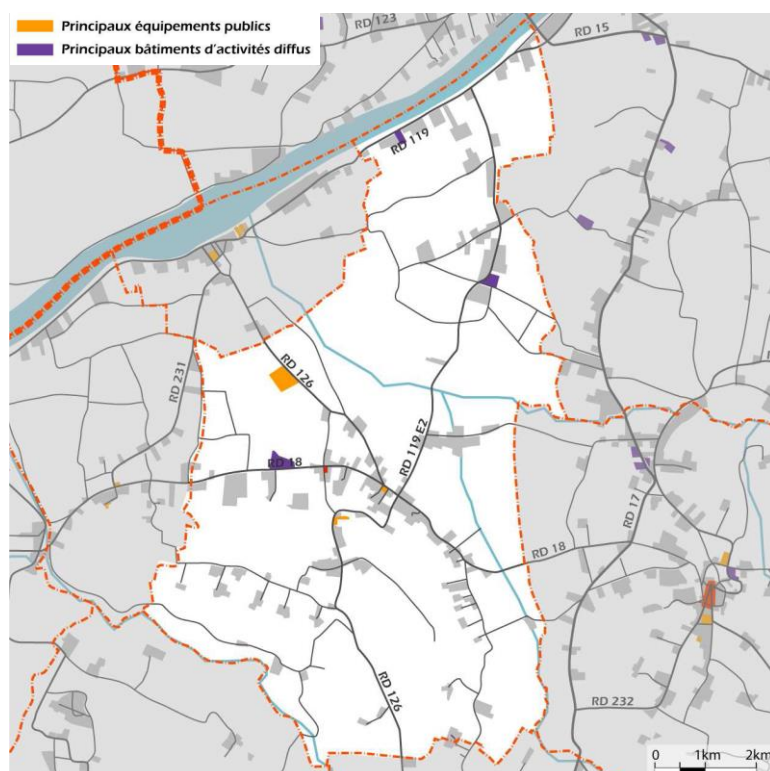
b. Les équipements sportifs et de loisirs

- un stade
- une piste hippique
- Une salle polyvalente

Commerces :

- Restaurant
- Boulangerie

La cave viticole est l'activité la plus visible sur la commune et avec l'emprise la plus importante.



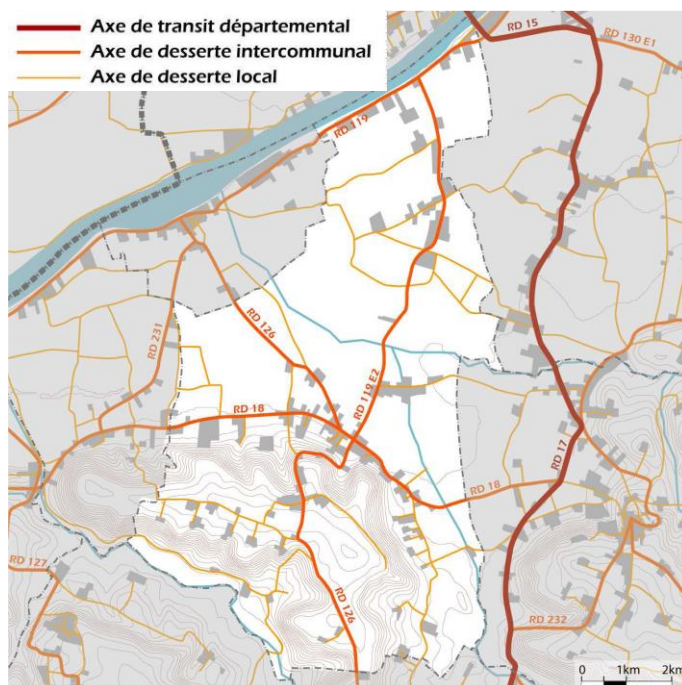
L'aménagement touristique du lac de Saint-Pey de Castets est en projet. Porté par des investisseurs privés, le projet pourrait avoir des retombées intéressantes pour la vie du village. Le PLU doit intégrer ce projet dans son élaboration.

La particularité des équipements à Saint-Pey de Castets vient surtout du fait de leur concentration en plein cœur du bourg. Cela représente un atout puisqu'ils peuvent être porteurs de structuration des espaces publics et contribuent à donner une centralité forte à la commune.

De ce fait, il est intéressant d'imaginer comment un projet futur d'urbanisation pourra non seulement contribuer à pérenniser l'ensemble des équipements mais aussi à s'appuyer dessus pour renforcer un cadre de vie dynamique autour de ces équipements.

2- LES MODES DE TRANSPORTS

a. La structure viaire et la sécurité routière



La commune est desservie par plusieurs axes de transit important à l'échelle intercommunale :

- la RD 119, dessert tout le nord de la commune. Ancien chemin communal, elle décrit une voie plutôt large (5 mètres environ) et supporte un trafic automobile réduit. Le traitement de cette voirie est sommaire : ses bas-côtés enherbés n'ont pas de fossés et ils ne présentent aucun aménagement pour les piétons alors qu'elle dessert des d'habitations. Des vues ponctuelles sur le fleuve viennent en agrémenter la traversée.

- La RD 18 traverse la partie centrale de la commune. Sur cet axe, les entrées et sorties des secteurs urbanisés apparaissent peu qualifiées, bien qu'elles aient été aménagées. En dehors de la séquence centrale, les portions est et ouest de cette voirie n'ont pas été aménagées alors que nombre d'habitations y sont implantées. Propices

à la vitesse, elles génèrent par endroits des risques d'incidents (absence de trottoirs et de traitement des intersections).

- de manière transversale, la RD 126 traverse la commune dans un axe Nord Sud, sa partie sur le coteau offre des points de vues remarquables lorsqu'il n'est pas boisé. La RD 119 E2 traverse la vallée et vient rejoindre la RD 126.

b. Le réseau de transport en commun

La commune n'est pas desservie par le réseau TransGironde. Néanmoins, la ligne 316 du réseau TransGironde, qui relie Libourne à Pellegrue passe sur la commune voisine de Mouliets-et-Villemartin.

3- LA SERVITUDE RELATIVE A LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION

La commune de Saint-Pey de Castets est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel haute pression présentant les caractéristiques suivantes :

- Diamètre 600 mm (PMS 67,7 bar) ;
- Diamètre 900 mm (PMS 85 bar).

Cet ouvrage est soumis à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des ouvrages de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Par conséquent, certaines restrictions d'urbanisme sont à prendre en compte, notamment celles prévues par la circulaire du 4 août 2006 relative au « porter à connaissance » dans le cadre de l'établissement de documents d'urbanisme (§3) concernant les établissements recevant du public (ERP) :

- Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS) centré sur la canalisation et de rayon égal à 5 mètres, sont proscrits :
 - Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

- Les immeubles de grande hauteur,
- Les installations nucléaires de base.
- Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL) centré sur la canalisation et de rayon égal à 10 mètres, sont proscrits :
 - Les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes),
 - Les immeubles de grande hauteur,
 - Les installations nucléaires de base.

4- LE RESEAU DE DEFENSE 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 bâtimentaire 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.

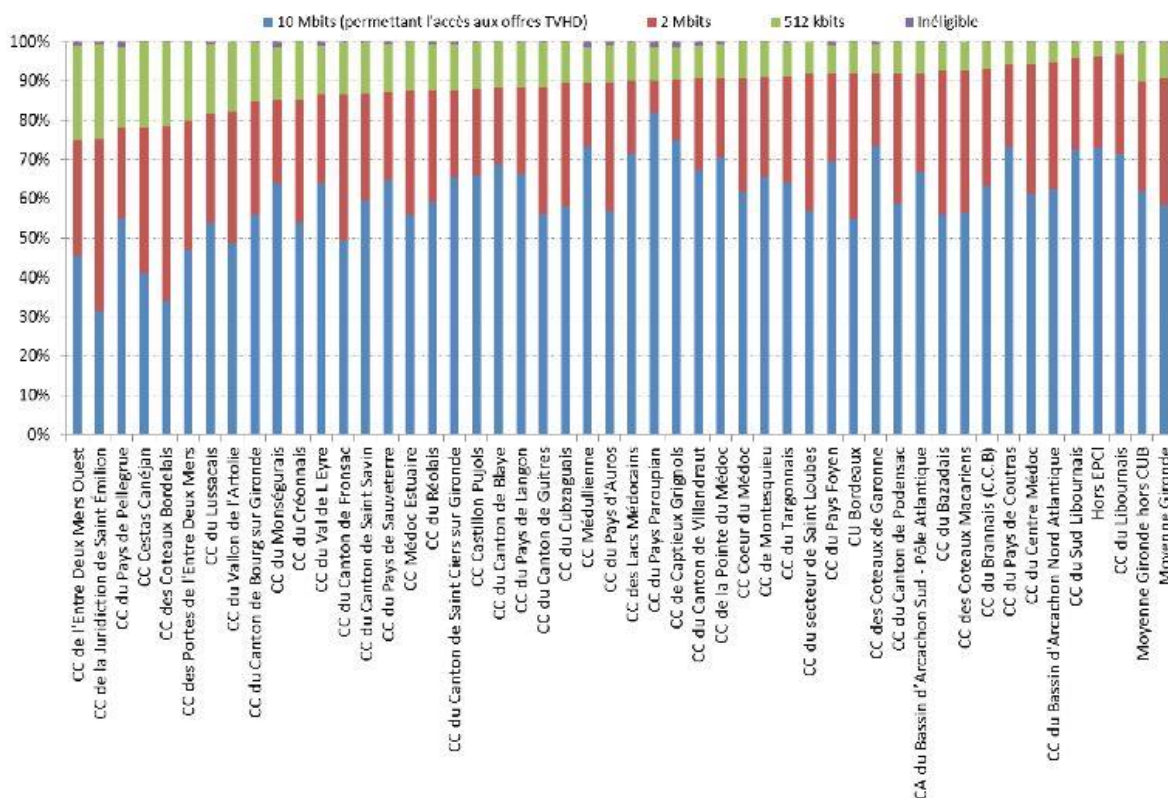
Ces dispositions s'appliquent à toutes les communes de la Gironde.

La commune de Saint-Pey de Castets a donc dans bon nombre de secteurs du territoire un réseau de défense incendie perfectible. La mise en œuvre d'une démarche volontariste en matière d'urbanisme devra donc nécessairement s'accompagner des moyens de protéger les risques d'incendie créés ou encore existants.

5- LE RESEAU DE COMMUNICATION NUMERIQUE

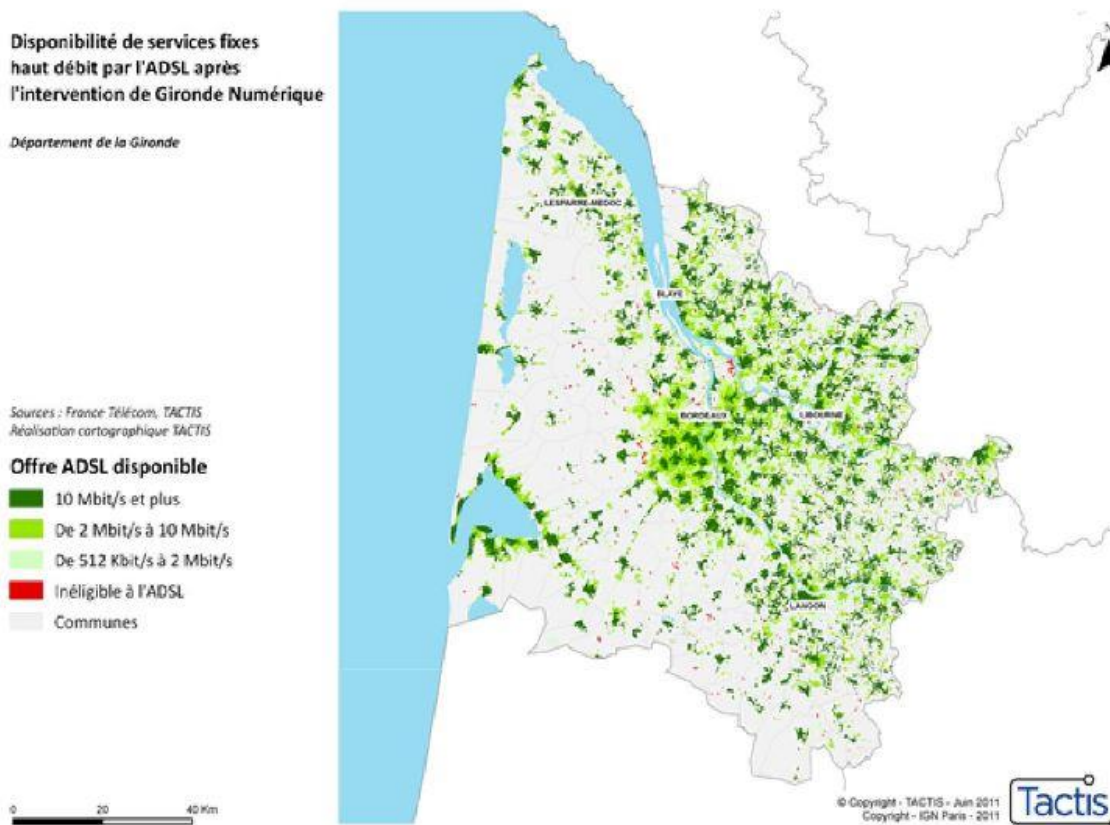
La commune de Saint-Pey de Castets adhère au Syndicat Mixte Gironde Numérique qui fédère ainsi le réseau de communication numérique des collectivités territoriales de la Gironde (y participent le Conseil Général et 45 des 46 Communautés de Communes et d'Agglomération de la Gironde, ainsi que, au titre 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.



Source Girond eNumérique

La commune est essentiellement connectée au haut débit internet.



Source Girond eNumérique

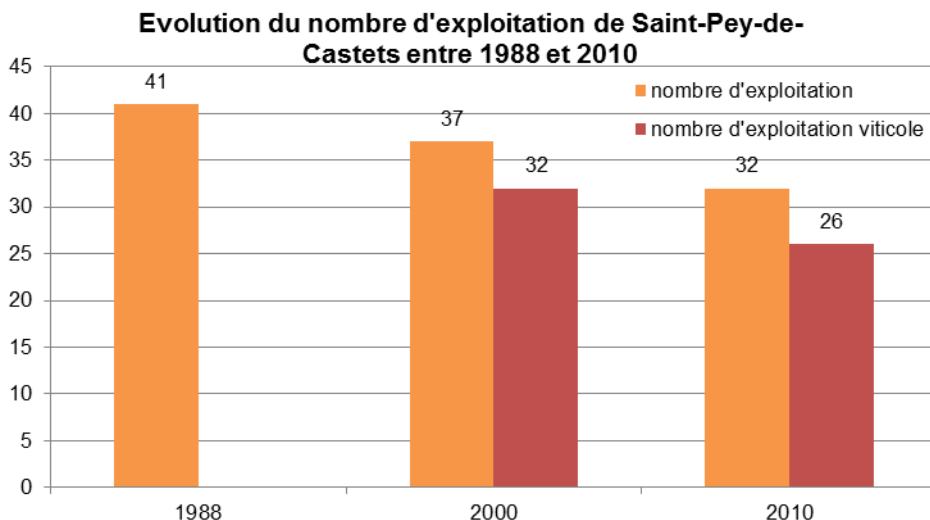
D- STRUCTURE ECONOMIQUE COMMUNALE

1- L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune de Saint-Pey-de-Castets comptait, en 2010, 32 exploitations agricoles. 37 étaient présentes sur le territoire communal en 2000, et 41 en 1988. Entre les deux derniers recensements, la commune a perdu près de 13,5% de ces exploitations. Le nombre a même chuté de 22% par rapport à 1988.

La commune n'est pas parmi les plus touchée de la CDC. Entre 1988 et 2010, c'est près d'un tiers (-31,6%) des exploitations agricoles de la CDC qui a disparu. Des communes comme Doulezon, Castillon-la-Bataille ou encore Flaujauges ont perdu plus de la moitié de leurs exploitations en 22 ans.

La vocation principale des exploitations n'a que très peu bougé : en 2000, 86,5% des exploitations étaient principalement tournées vers la viticulture. En 2010, la part est de 81,3%. Le nombre est ainsi passé de 32 à 26 exploitations, soit 6 en moins.

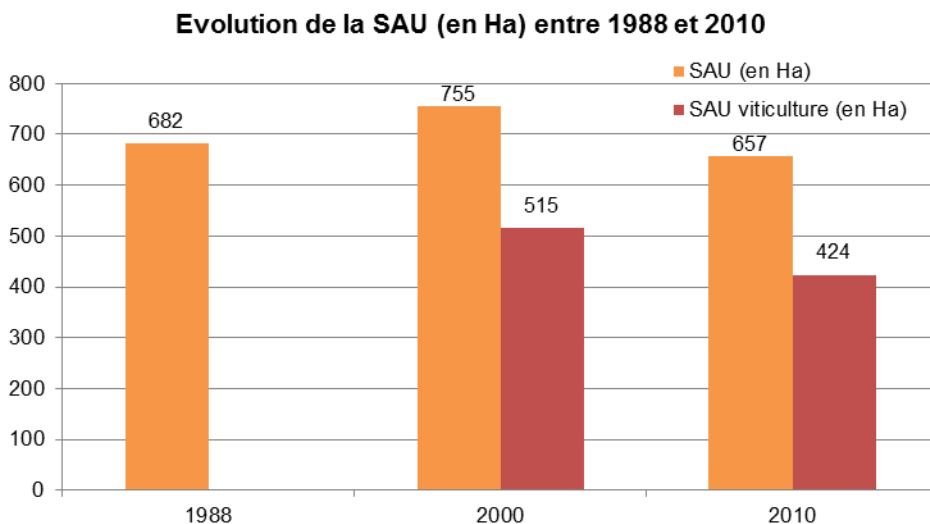


Source : recensement agricoles 2010

La Surface Agricole Utile (SAU) a elle aussi diminué depuis 1988. Elle a baissé de 13,4% sur l'ensemble de la communauté de communes entre 1988 et 2010. La commune est relativement peu touchée puisqu'elle n'a perdu que 3,7% de sa SAU sur cette période. Cela vient notamment de la période 1988/2000 où la SAU avait gagné 10,7% de sa surface, passant de 682 à 755 Ha. L'agriculture couvrait alors 68% du territoire communale.

Entre 2000 et 2010, 13% de la SAU communale (98 Ha) n'était plus agricole. La SAU tombe alors à 657 Ha, soit 59% de la surface de la commune.

La SAU dédié à la viticulture a également diminué (-17,7%), de manière légèrement plus forte que la SAU globale (-13%). La viticulture occupe logiquement moins de place sur la commune aussi bien en nombre d'hectares (-91 Ha) qu'en pourcentage de la SAU (64,5% de la SAU de la commune en 2010 contre 68,2% en 2000). Elle ne représentait plus que 424 Ha en 2010.



Source : recensement agricoles 2010

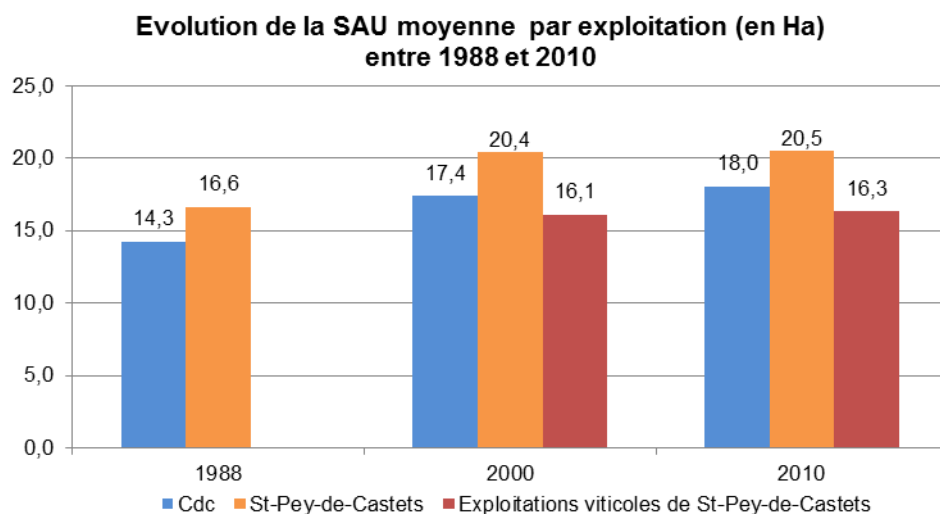
Pour finir, la SAU moyenne des exploitations a constamment augmenté depuis 1988. On a donc moins d'exploitations, mais ces dernières ont davantage de terre. La principale augmentation de cette superficie moyenne a eu lieu entre 1988 et 2000. Cela paraît logique puisque, comme évoqué précédemment; la SAU par commune a stagné ou augmenté alors que le nombre d'exploitations avait fortement diminué.

Pour la commune de Saint-Pey-de-Castets, entre 1988 et 2000, les exploitations ont connu une augmentation de leur surface moyenne de 22,7%, soit 3,8 ha de gagné, contre 21,9% (pour un peu plus de 3,1 ha.) pour la CDC. Cela donnait, en moyenne, une SAU de 20,4 ha par exploitation en 2000 sur la commune.

LA SAU moyenne de la commune a ensuite stagné (+0,6%) entre 2000 et 2010, soit environ 0,1 Ha de plus. Le gain a été légèrement plus important pour la CDC (+3,8% de la SAU de 2000), même si la surface est moins grande (+0,6 Ha).

A noter que la SAU moyenne de la commune est légèrement plus grande que celle de l'ensemble de la CDC (de 2,3 Ha à 3 Ha de plus).

Les exploitations viticoles ont une SAU moyenne plus petite que les exploitations ayant une autre orientation (21% plus petite en 2000 et 2010). Leur SAU moyenne a tout de même augmenté entre 2000 et 2010.



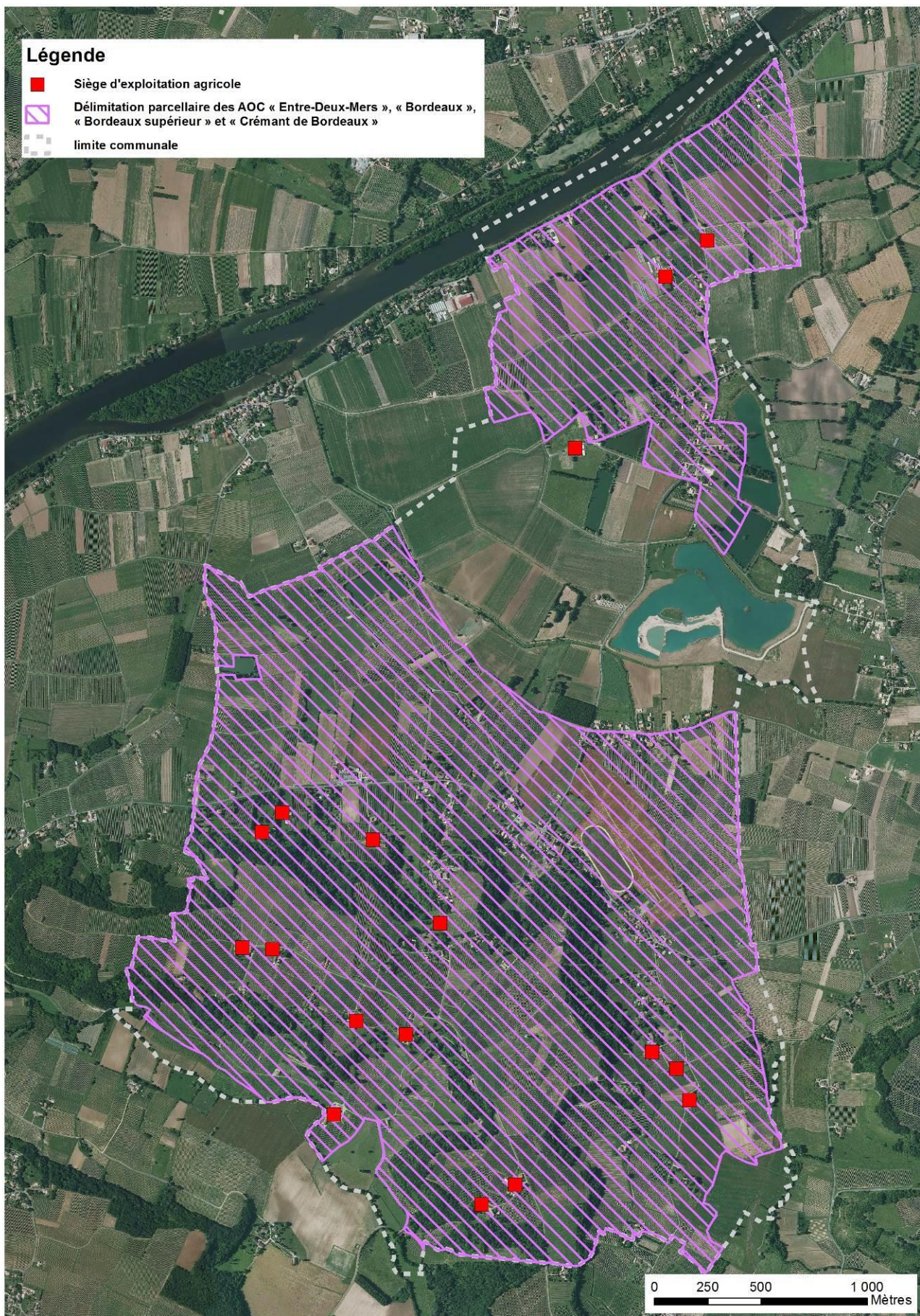
Source : recensement agricoles 2010

Le contexte agricole et en particulier viticole de la commune est une donnée importante à intégrer. Cette particularité s'appuie sur l'existence d'une grande superficie communale concernée par le classement en différents AOC :

- Entre-Deux-Mers ;
- Bordeaux ;
- Bordeaux supérieur
- Crémant de Bordeaux.

Cette dernière appellation est par ailleurs en train de se développer. Cela a une conséquence importante pour la commune puisque la cave coopérative implantée à Saint-Pey de Castets nécessite une extension pour développer les produits « Crémants de Bordeaux ».

Par ailleurs, sur la carte ci-après figure la localisation des sièges d'exploitation agricole situés en milieu rural. Néanmoins, il existe quelques sièges en secteur plus urbain.



Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la densification des espaces à bâtir.

L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaire de la trame verte.

2- LES AUTRES ACTIVITES PRESENTES

Outre l'activité agricole, la commune s'appuie sur la présence d'un tissu d'activités éparpillées sur le territoire communal. Il s'agit par exemple de la présence d'activités artisanales qui peuvent être positionnées dans différents hameaux.

3- LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Sur le site de l'ancienne gravière de Saint-Pey de Castets, un projet de réhabilitation sous forme de projet d'accueil touristique est en phase avancée d'études.

L'extraction des matériaux s'étant achevée en fin d'année 2011. Le projet porte sur plusieurs points :

- Un hébergement composé de 40 habitations indépendantes sous forme de parc résidentiel de loisir avec des habitations légères de loisirs (HLL).
- La valorisation de la biodiversité permise par la création du lac.
- Intégrer le projet autour des principes de développement durable.

Les activités du site tourneront autour de plusieurs thèmes : oenotourisme, cuisine du terroir et le jardinage potager.

La vocation touristique du site se démarquera donc d'un autre site similaire sur la commune de Moullets-et-Villemartin, le Lac de la Cadie.



Projet touristique du Lac de Saint-Pey de Castets

**Ce projet qui a été travaillé préalablement avec les services de l'Etat pour qu'il puisse être compatible avec les différentes exigences réglementaires a reçu un avis favorable du Conseil Municipal de Saint-Pey de Castets à la condition que les coûts de raccordement aux différents réseaux soient à la charge du porteur de projet.
Il convient donc que le Plan Local d'Urbanisme donne les possibilités à ce projet de pouvoir être réalisé dans les conditions convenues.**

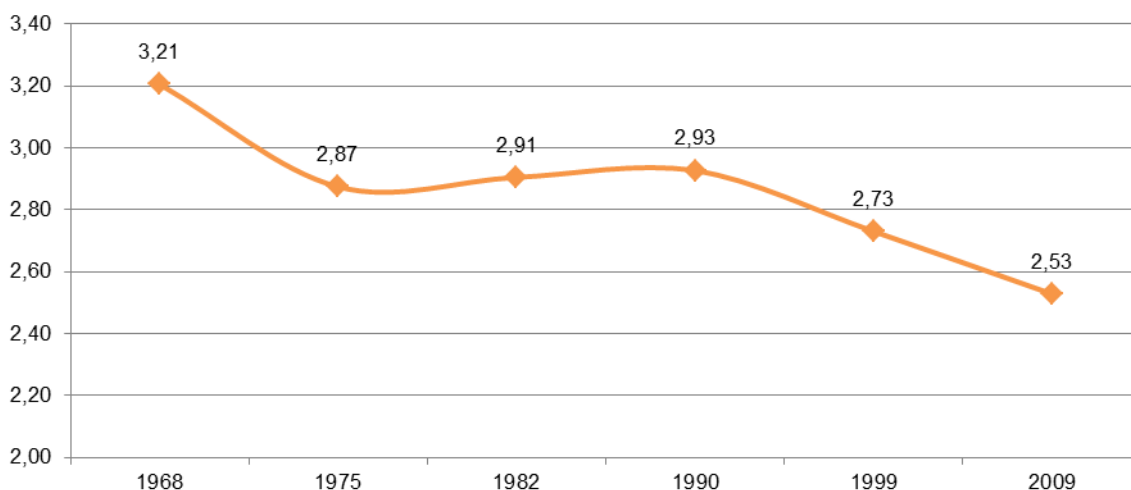


A- QUEL DEVELOPPEMENT QUANTITATIF SOUTENABLE DANS L'AVENIR ?

1- DEFINITION DU « POINT MORT »

Définition : « Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels » (INSEE).

Nombre moyen de personnes par ménage à Saint-Pey-de-Castets



Données INSEE 2009

	Logements à créer (renouv pop)		
	2 logements par an		
2009	245		
2010	247		
2011	249		
2012	251		
2013	253		
2014	254		
2015	256		
2016	258		
2017	260		
2018	262		
2019	264		
2020	266		
2021	268		
2022	271		
2023	273		
Habitants suppl.	0		
Log. suppl. nécessaires	22	Moy. log. suppl. / an	2

Compte tenu de la constante diminution du nombre de personne par ménage à Saint-Pey de Castets, qui est passé de 2,93 à 2,53 personnes en moyenne entre 1990 et 2009, mais qui reste encore largement au-dessus du nombre moyen enregistré à l'échelle départementale (environ 2,2), les probabilités sont fortes que cette tendance se poursuit durant les prochaines années.

C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme doit intégrer a minima la nécessité de créer des logements pour compenser la simple diminution de population induite par la réduction de la taille des ménages.

*245 représente le nombre de résidences principales au titre des données INSEE 2009

S'appuyant sur les données INSEE de 2009, il est estimé un nombre de **253 résidences principales en 2013** à Saint-Pey-de-Castets. En suivant la tendance des dernières années, Pour maintenir le niveau actuel de population, cet dans une logique de compensation, **la création de 2 logements par an serait nécessaire d'ici à 2023, soit un total de 22 logements sur 10 ans.**

2- DEFINITION DE LA FOURCHETTE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE JUSTIFIABLE

Il s'agit également de définir dans quelles proportions Saint-Pey de Castets peut envisager une augmentation de sa population au regard des tendances enregistrées ces dernières années à son échelle strictement communale mais aussi à l'échelle de son bassin de vie : la Communauté de Communes Castillon-Pujols.

Tableau des évolutions et des taux de variation annuels moyens de la population observés depuis 1990			
CdC Castillon-Pujols		Saint-Pey-de-Castets	
1990-2009	1999-2009	1990-2009	1999-2009
0,47% (TVAM)	0,48% (TVAM)	0,23% (TVAM)	-0,06% (TVAM)

Le taux de variation annuel moyen le plus bas ces 20 dernières années a été de **-0,06%**, **taux observé entre 1999 et 2009 sur la commune (données INSEE)**. Ce taux étant négatif, nous prendrons comme hypothèse de croissance démographique faible la croissance communale ayant eu lieu entre 1999 et 2009. Cette **hypothèse basse** impliquerait par conséquent au minimum une croissance de la population à hauteur de **0,20% par an et en moyenne, soit l'arrivée de 13 personnes sur la commune.**

A l'opposé, une **hypothèse haute** a été évaluée à hauteur de **0,5 % par an, sur la base de l'évolution annuelle moyenne entre 1999 et 2009 sur la Communauté de Communes**. Elle permettrait l'accueil de **33 habitants supplémentaires.**

Compte tenu des dernières prévisions démographiques (634 habitants en 2010) et des objectifs de croissance affichés par la commune, les besoins en logements sur Saint-Pey-de-Castets sont donc calculés sur la base d'un taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population sur la période situé entre 0,20% et 0,50%.

St-Pey-de-Castets	Croissance démographique		
	Hypothèse basse 0,20%	Hypothèse médiane 0,35%	Hypothèse haute 0,50%
2010	634	634	634
2011	635	636	637
2012	637	638	640
2013	638	641	644
2014	639	643	647
2015	640	645	650
2016	642	647	653
2017	643	650	657
2018	644	652	660
2019	646	654	663
2020	647	657	666
2021	648	659	670
2022	649	661	673
2023	651	663	676
Habitants suppl.	13	23	33
Log. suppl. nécessaires	5	9	13
TOTAL log. nécessaires	27	31	35

*Le nombre d'habitants par logement supplémentaire (résidence principale) a été calculé sur la base de 2,53 occupants par résidence principale, donnée INSEE 2009

Les logements à prévoir seront donc de 27 pour l'hypothèse de croissance démographique basse, de 31 pour l'hypothèse de croissance démographique médiane, et de 35 pour l'hypothèse de croissance démographique haute.

3- CHOIX DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Compte tenu du développement démographique enregistré ces dernières années, de l'existence de logements vacants sur la commune (cinq recensés par la municipalité contrairement aux chiffres communiqués par l'INSEE), de la capacité actuelle des réseaux, la commune souhaite un développement raisonnable pour les prochaines années.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme doit s'appuyer sur un socle de potentiel d'accueil de logements à court terme correspondant au maintien de la population. Sur cette base, la commune souhaite pouvoir orienter l'ouverture progressive à l'urbanisation en s'appuyant sur des réserves foncières qui lui permettront de maîtriser une croissance urbaine et démographique autour du bourg.

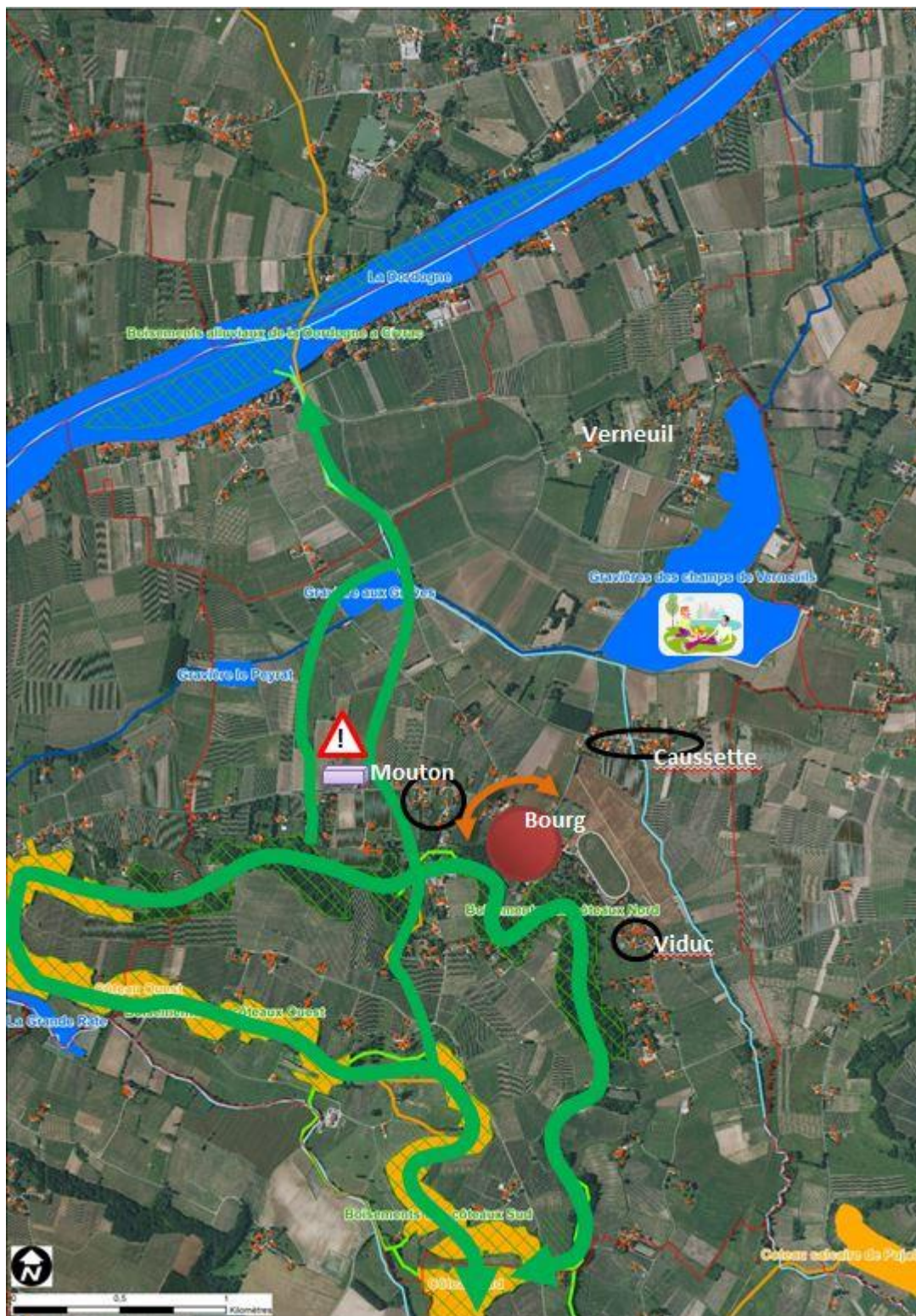
Hypothèses		Surfaces nécessaires en m ² *		
		Type bourg 400 m ²	Pavillonnaire dense 800 m ²	Pavillonnaire lâche 1000 m ²
Croissance 0	22	10981	21961	27451
Croissance faible	27	13526	27052	33815
Croissance médiane	31	15486	30971	38714
Croissance forte	35	17489	34979	43723

En s'appuyant sur le tableau ci-dessus et compte tenu des caractéristiques techniques des réseaux à disposition sur la commune, une surface allant de 2,7 à 3,3 ha d'espaces libres semblent suffisant à court terme pour remplir l'objectif de maintien de population à celui d'une croissance faible.

Une vision à plus long terme peut permettre à la commune d'ajouter à ce potentiel minimal, environ 1,5 ha supplémentaires sous forme de réserve foncière pour inscrire la commune dans un processus de croissance maîtrisée.

B- POUR REpondre A QUELS ENJEUX D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT 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 l'ensemble des projets mis en œuvre.



1- UN BOURG QUI DOIT SE STRUCTURER

Aujourd'hui le développement urbain qui doit être porté par le Plan Local d'Urbanisme, ne peut plus s'affranchir d'un certain nombre de contraintes comme cela a pu être le cas durant quelques décennies (PPRI, problématique des réseaux, recherche d'économie dans la consommation d'espaces agricoles,...).

Ne serait-ce qu'en s'appuyant sur ces derniers critères, le projet urbain qui doit être mis en œuvre doit nécessairement se recentrer sur le bourg.

Néanmoins, plusieurs points doivent être pris en compte pour imaginer les modalités de renforcement de l'urbanisation du bourg :

- La présence du PPRI, qui vient limiter le potentiel de développement urbain sur la frange nord.
- Cette même frange nord du bourg est de surcroît impactée par une forte rétention foncière qui paralyse au moins à court terme tout projet de renforcement du bourg.

Le travail mené dans le cadre de l'élaboration de ce premier Plan Local d'Urbanisme, doit permettre de réfléchir à d'autres modes de développement que ceux qui ont été mis en place historiquement sur l'ensemble du territoire, à savoir la juxtaposition d'urbanisation par bandes d'accès. Au regard de la nécessité de structurer le bourg, et malgré une situation en pied de coteau, l'urbanisation future devra contribuer à réaliser un maillage des espaces publics et à retrouver une notion de « rue » qui est un élément déterminant dans la définition d'un bourg urbain, même rural.

Compte tenu des problématiques de divers ordres qui régissent le travail d'urbanisation du bourg, la commune ne peut se permettre d'ouvrir ces terrains sans la mise en place d'objectifs urbains clairement établis afin de ne pas gaspiller de l'espace dans un secteur où il est rare et précieux.

Cela permettra notamment de lancer des orientations fortes sur la manière d'organiser les futurs espaces publics et les habitations.

Des orientations d'aménagements et de programmation pourront après coup traduire la politique de développement choisie et l'inscrire pleinement dans le document d'urbanisme.

Les franges du bourg ne sont plus des espaces cultivés ou dédiés à l'agriculture. Elles se retrouvent cernées par l'urbanisation. Le PLU devra donc apporter les outils nécessaires pour rationaliser le renforcement du bourg.

2- CONTENIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU RESTE DE LA COMMUNE

Cet enjeu repose sur les notions d'équilibre environnemental, agricole et urbain et plus généralement 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, par exemple le long des berges de la Dordogne. Il y a également eu à deux reprises dans l'histoire de Saint-Pey de Castets la création de quartiers d'habitations très à l'écart des équipements publics du bourg : Verneuil et Caussette. Ce dernier pourra voir éventuellement ses dernières dents creuses comblées tandis que Verneuil doit être géré en l'état.

Jamards est un petit hameau dont le développement a été proportionnellement important sur la commune voisine de Sainte-Florence. S'il ne présente aucun enjeu d'un point de vue urbain, la question devra se poser de son rééquilibrage sur la partie « Saint-Pey de Castets ».

Mouton repose sur une urbanisation typique à Saint-Pey de Castets : la juxtaposition de bandes d'accès desservant plusieurs habitations et de développement linéaire qui laissent aujourd'hui place à de nombreuses dents creuses. Le projet urbain porté par le PLU devra rechercher à rationaliser l'urbanisation de ce hameau et de stopper le gaspillage et la consommation d'espaces agricoles.

La gestion du hameau de Viduc est problématique dans la mesure où la recherche d'un desserrement de son urbanisation pose la question de rattraper d'autres espaces urbanisés et donc par effet « boule de neige » de permettre beaucoup plus d'urbanisation que le secteur ne peut le permettre ou que la municipalité ne le souhaite réellement.

En cela, penser l'urbanisation de demain, c'est aussi anticiper les interactions entre les nouveaux habitants et l'activité agricole omniprésente 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 qui voit son « outil de travail » (le terroir) démembré,
- 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.

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.

Il s'agit aujourd'hui prioritairement de gérer l'existant et de renforcer l'urbanisation où cela est possible et souhaitable tant dans la préservation des espaces paysagers et agricoles comme vu précédemment, que dans une recherche de rationalisation des réseaux.

En effet, par exemple, le potentiel actuel du réseau d'adduction en eau potable ne permet pas d'envisager un renforcement de l'urbanisation de manière éparpillée sur le territoire, et par ailleurs cela va dans le sens du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif de rationalisation des réseaux rejoint 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.

3- ACCOMPAGNER LE PROJET DE TOURISTIQUE DU LAC

Le projet touristique du Lac, accepté par le Conseil Municipal de Saint-Pey de Castets, repose sur le programme suivant :

- Un projet d'hébergement comprenant :
 - un parc résidentiel de loisir (P.R.L.) – Hôtellerie de plein air, sous régime hôtelier et sans vente d'habitations ;
 - 40 habitations légères de loisirs (H.L.L.) réalisées en 3 tranches : 18 – 12 – 10 ;
 - un accueil ;
 - une plage ;
 - un espace « bien-être ».
- Un projet qui reposera sur des activités thématiques :
 - oenotourisme ;
 - cuisine de terroir ;
 - jardinage.

Il est prévu que ce concept s'intègre aux caractéristiques naturelles et environnementales du site.

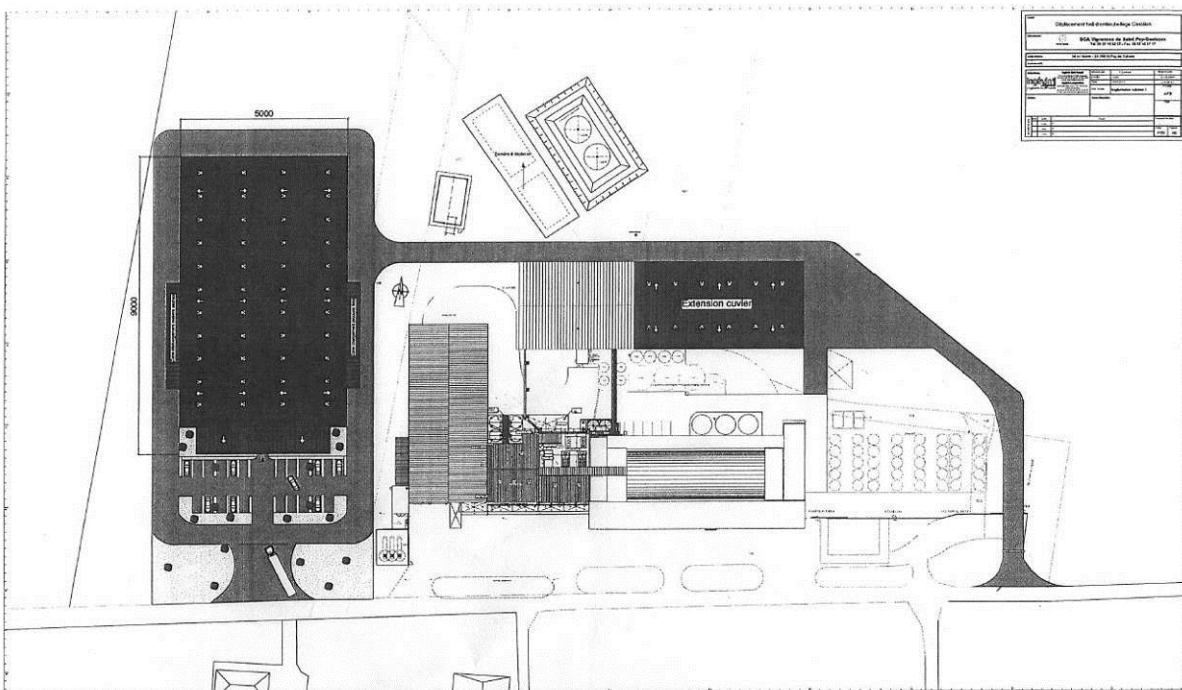
4- ACCOMPAGNER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA CAVE COOPERATIVE

A ce jour l'activité de la cave coopérative de Saint-Pey de Castets est partagée avec les infrastructures présentes à Castillon-la-Bataille. Dans un contexte où la cave souhaite développer un nouveau produit : le Crément de Bordeaux, il y a nécessité pour cette activité d'obtenir du foncier supplémentaire.

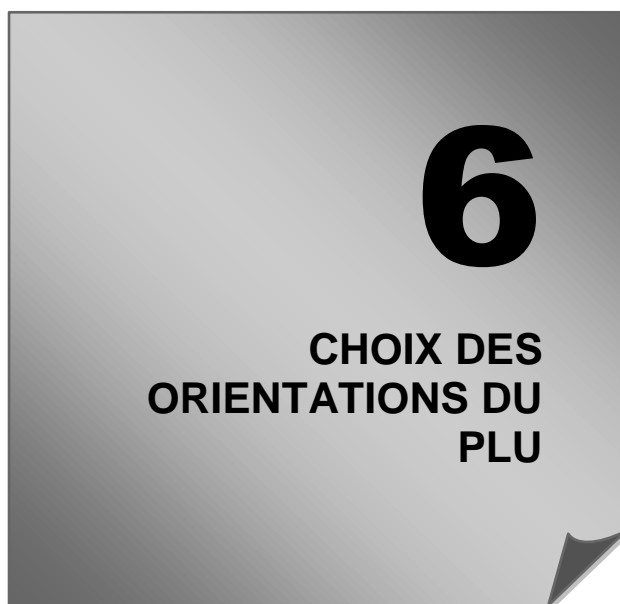
Cette diversification de l'activité et de la production de la cave coopérative représente un enjeu économique important avec des investissements qui doivent être à la hauteur : 2 000 m² de surface de bâtiment vont être nécessaires.

Compte tenu du positionnement géographique de la cave coopérative de Saint-Pey de Castets, qui n'est par ailleurs pas contraint par une forte proximité d'autres usages, ce site paraît le plus adéquat

pour la réalisation de ce projet. Celui-ci pourra par ailleurs être porteur d'emplois à terme même si dans l'immédiat il s'agira plutôt de délocaliser certains salariés de Castillon-la-Bataille vers Saint-Pey de Castets.



Plan masse projeté de l'extension de la cave coopérative de Saint-Pey de Castets.



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 pu donner dans le cadre des réunions publiques. 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- **Donner une lecture claire des objectifs de développement urbain pour les années à venir** : nécessite de donner une vision plus claire des zones urbaines qui doivent être confortées au contraire de celles qui doivent être simplement gérées. Le bourg de la commune ne constituant pas une centralité forte, la priorité de la commune sera de structurer son développement autour de lui. Ce bourg mérite un travail important de structuration urbaine qui doit s'appuyer à la fois sur des espaces publics et sur rapport des constructions à l'espace public.
Caussette, Viduc et Mouton sont des hameaux dont le PLU doit tenir compte du développement récent qui doivent a minima être gérés, voire confortés, afin d'y finaliser l'urbanisation de manière cohérente.
- 2- **Préserver les qualités paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune** : est une évidence qui doit se traduire concrètement par des orientations fortes dans le plan Local d'Urbanisme. Le document d'urbanisme possède de nombreux outils pour atteindre cet objectif. Il s'agit de les utiliser tout en ayant une philosophie de développement cohérente avec la préservation et la valorisation des paysages (panoramas notamment) et de l'environnement de la commune.
- 3- **Proposer une politique de l'habitat tenant compte des besoins** : la document d'urbanisme doit permettre au bourg d'être porteur de mixité de fonction mais aussi de diversité d'offres en logements. Il doit également favoriser la restauration et la valorisation du patrimoine ancien et la diversification de l'offre en logement.
- 4- **Soutenir le développement de l'activité et de la vie locale** : Saint-Pey-de-Castets est une commune rurale ou naturellement l'activité agricole est très importante. Il s'agit donc que le Plan Local d'urbanisme soit le garant de la pérennité de cette activité.
Le projet de développement communal intègre également un projet touristique, tourné vers l'hébergement, la nature et l'ouverture sur les produits du terroir, sur lac de Saint-Pey de Castets. Il s'inscrit dans une offre plus large au niveau de la CdC.
D'autre part, la recherche d'une mixité fonctionnelle dans le bourg doit favoriser l'implantation de services ou de commerce et implique de favoriser les liaisons avec le reste de la commune tout en proposant des alternatives à l'automobile.

B- PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET

Les tableaux suivants ont pour but de clarifier les orientations du PLU et les choix réglementaires qui en découlent selon les différentes thématiques qui ont été abordées dans la première partie du rapport de présentation.

Pour cela, certaines conclusions, issues des chapitres précédents, sont reprises et servent d'appui pour synthétiser les orientations données au projet de PLU.

1- ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Besoins et Enjeux ressentis	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<i>Enjeux de préservation des espaces naturels. La pérennité de la biodiversité du site Natura 2000 repose principalement sur la gestion des abords de la Dordogne, ensemble écologique majeur, mais également de ses affluents. L'application du PPRI est de nature à encadrer l'urbanisation à proximité de la Dordogne, permettant de limiter les pressions urbaines sur ces milieux de forte sensibilité.</i>	Protéger les espaces naturels ayant un intérêt majeur sur le plan environnemental.	Création de zones naturelles s'appuyant sur l'occupation effective des sols et sur les périmètres identifiés en ZNIEFF, NATURA 2000 et des zones humides.
<i>Les coteaux calcaires, en plus de leurs qualités paysagères, accueillent des sites naturels d'intérêt (dont ZNIEFF de type II) pour la flore à affinité méditerranéenne, soit un paysage peu commun dans la région.</i>	Protéger l'aspect paysager du coteau ainsi que l'intégrité écologique du milieu correspondant.	
<i>La préservation des boisements, qu'ils soient sur les coteaux ou sur les berges de la Dordogne, est un enjeu important pour la commune au regard de leur portée écologique et paysagère. Les boisements jouent également un grand rôle dans le maintien des sols des coteaux.</i>	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.	Matérialiser des zones naturelles pour protéger les secteurs les plus sensibles (ripisylves,...). Classer les boisements en EBC. 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.
<i>Matrice agricole dominée par les espaces viticoles. Les espaces agricoles et motifs paysagers qui diversifient le grand paysage jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique global (corridors écologiques).</i>	Protéger l'aspect paysager de la commune, dont l'activité agricole, au même titre que les boisements, contribue à valoriser le territoire communal.	Création d'un secteur Ap pour caractériser les espaces viticoles du coteau à préserver en l'état.
<i>Les gravières et les petits cours d'eau, notamment bordés de boisements de</i>	Identifier les différents ruisseaux et fossés drainants	Identifier les différents ruisseaux et fossés

haies sont des milieux humides favorisant la biodiversité et qui peuvent servir de zones tampons pour limiter le risque d'inondation important sur la plaine de la Dordogne. La gestion de ces cours d'eau doit être envisagée de manière cohérente (amont-aval) afin de favoriser la biodiversité, la qualité des paysages et protéger les eaux superficielles, notamment par la préservation et l'entretien des zones humides.

L'exploitation de carrières doit être maîtrisée et réfléchie afin de ne pas impacter trop lourdement le territoire. De même, la réhabilitation des plans d'eau doit être soignée.

Il serait souhaitable de voir ces actuels sites d'extraction réhabilités en zones humides favorables au développement de la biodiversité.

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

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

de la commune, en tant que porteur de biodiversité.

S'appuyer sur le diagnostic des réseaux et sur les projets éventuels de renforcement pour déterminer une planification de l'urbanisation cohérente.

drainants en zone N.

Compte-tenu de l'état du réseau électrique, n'envisager le raccrochement du bourg à Mouton que dans un plus long terme (2AU) afin de programmer l'extension nécessaire.

2- ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><i>La séquence centrale de la traversée sur le D18 ne constitue pas en soi un pôle identifiable à l'échelle de la commune, elle reste un lieu de passage de la traversée. A cela s'ajoute le caractère hétérogène, peu dense et discontinu du bâti. Ces caractéristiques suggèrent une réflexion d'ensemble pour cerner correctement les potentiels d'évolution et d'action sur l'existant à long terme sur cette séquence pour être tout à la fois facteur de développement et de structuration. Ce travail doit prendre en compte deux éléments majeurs qui sont le coteau boisé à préserver et le quartier de l'église en contrehaut dont il est nécessaire de préserver la mise en scène.</i></p>	<p>Donner la priorité au développement urbain de ce noyau de bourg sur le long terme. Conforter l'urbanisation autour des équipements publics.</p>	<p>Mise en place d'une réserve foncière 2AU au nord du bourg, à proximité des équipements publics existants et à venir.</p>
<p><i>La séquence viticole à l'ouest de la D18 peut être considérée comme une entrée sur la commune. Elle est ouverte, avec de larges vues sur les paysages naturels viticoles et agricoles de la vallée et du coteau. Elle dispose de caractéristiques bâties intéressantes mais actuellement éclipsées par les bâtiments de la cave coopérative dont les interfaces avec la route peuvent être traitées pour minimiser l'impact.</i></p>	<p>Procéder à une simple gestion des espaces urbanisés qui ne portent pas d'enjeux majeurs ou sont soumis à trop de contraintes. Recenser les éléments du patrimoine bâti ou paysager de la commune pour apporter des outils de préservation dans le cadre du PLU.</p>	<p>Mise en place de secteur Ah, Nh ou encore d'un travail de zonage restrictif afin de permettre au patrimoine bâti existant d'évoluer mais ne pas accroître l'urbanisation.</p>
<p><i>La séquence résidentielle à l'est de la D18 a déjà été largement soumise à la pression urbaine. Elle peut faire l'objet aujourd'hui d'une réflexion pour rétablir de la cohérence et de la lisibilité sur l'ensemble de la séquence.</i></p>	<p>Permettre le comblement des dents creuses des zones urbaines périphériques en évitant l'étalement urbain.</p>	<p>Délimiter des zones urbaines (UB) à Caussette, Viduc et Mouton, qui s'inscrivent dans les périmètres actuels des espaces construits et n'autorisent qu'un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de ces périmètres.</p>
<p><i>Au sein des anciens hameaux, le bâti traditionnel est plutôt structuré et dense. Ces structures rurales offrent dans certains cas des ensembles architecturaux ou urbains remarquables de qualité. Il importera de veiller tout autant aux conditions de réhabilitation dans l'ancien et aux</i></p>	<p>Procéder à une simple gestion des autres constructions sur la commune.</p>	<p>Mise en place de secteurs Nh et Ah.</p>

conditions d'intégration des nouvelles constructions (extensions et annexes).

Ces ensembles architecturaux anciens représentent à l'échelle de la commune un patrimoine traditionnel dont les qualités architecturales sont souvent remarquables. Ils sont autant d'éléments isolés et d'ensembles bâtis à protéger, dans la perspective de sauvegarder les caractéristiques identitaires de la commune et ses composantes bâties les plus emblématiques. Certains sont y compris d'une facture prestigieuse et méritent une protection renforcée (Maison noble de la Houze ou maison noble de la Caussade).

L'habitat pavillonnaire est généralement en complète rupture avec le paysage dans lequel elle s'inscrit. La standardisation du bâti et son caractère hétéroclite conduit progressivement à l'amorce d'un processus de banalisation des paysages (faible qualité architecturale, consommation d'espace, absence de cohérence spatiale dans les implantations, faible intégration paysagère, standardisation des constructions, déficit de traitement de l'espace public). La poursuite d'un tel processus de développement conduirait inévitablement à long terme à l'appauvrissement de la qualité du cadre de vie ainsi qu'à une augmentation des coûts d'urbanisation pour la collectivité (coût des réseaux, impact environnemental notamment).

La constitution de ce premier document d'urbanisme sur la commune a donc aujourd'hui un intérêt primordial puisque pour la première fois de son histoire, Saint-Pey de Castets peut afficher un projet de développement organisé et hiérarchisé dans le temps et l'espace. L'Histoire du développement de l'urbanisation à Saint-Pey de Castets 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,...

Procéder à une simple gestion des autres constructions sur la commune.

Recenser les éléments du patrimoine bâti ou paysager de la commune pour apporter des outils de préservation dans le cadre du PLU.

Proposer une surface urbanisable justifiable au regard des perspectives de développement.

Prendre le temps de mesurer l'ambition et les objectifs auxquels devra répondre l'ouverture de l'urbanisation dans le bourg.

Instauration d'un recensement du patrimoine au titre du 7° alinéa de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Donner la possibilité à du patrimoine bâti anciennement agricole de changer de destination au titre du 2° alinéa de l'article R. 123-12.

Proposer une gestion et/ou un confortement de l'urbanisation actuelle.

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 Saint-Pey de Castets prendra nécessairement le contre-pied de ce qui s'est passé ces dernières décennies et amorcer un « virage » dans les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Aujourd'hui, il ne s'agit pas que d'accueillir de nouveaux habitants pour assurer la vitalité des équipements existants, il s'agit que l'urbanisation induite par l'accueil de nouvelles population contribue à porter un projet urbain d'intérêt communal et collectif.

3- ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><u>Démographie :</u></p> <p><i>La croissance de la population de Saint-Pey-de-Castets a été très forte entre 1975 et 1990 (+14%), nettement plus que la tendance intercommunale (+3%). L'arrivée de nombreux jeunes couples a même permis au nombre moyen de personnes par ménages d'augmenter.</i></p> <p><i>Depuis, cette dynamique s'est atténuée, la commune perdant même quelques habitants par rapport à 1999. Le profil générationnel de la commune est assez jeune. Les tranches d'âge les plus élevés sont moins présentes que sur les autres communes de la CDC. La tendance est toutefois au vieillissement de la population au regard des plus de 45 ans qui ont fortement augmenté, tandis que la population des plus jeunes a baissé de 13%.</i></p> <p><i>Malgré une grande part d'ouvrier, la population active travaille majoritairement dans le secteur tertiaire, bien que l'agriculture soit toujours largement présente. Saint-Pey-de-Castets est une commune rurale et agricole, marquée par l'activité viticole.</i></p> <p><i>La commune présente un important déséquilibre entre les actifs présents</i></p>	<p>Afin que la commune puisse préparer ses équipements et continuer à accueillir de nouvelles populations, maintenir du potentiel urbanisable en zones urbaines, dans la limite de ce que permet l'état des réseaux.</p> <p>Préparer l'accueil de la population dans l'avenir à proximité des équipements publics et proposer une mixité de logements.</p> <p>Favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole.</p>	<p>Réaliser un zonage des zones UA, UB et UH qui soit cohérent avec la politique de développement communal.</p> <p>Réfléchir à un programme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.</p> <p>Matérialiser des zones agricoles (A) qui s'appuient à la fois sur la surface agricole utilisée et sur le positionnement des sièges d'exploitation agricole.</p>

<p><i>et les emplois offerts, ce qui traduit une commune très résidentielle dont les actifs se tournent vers l'extérieur pour l'emploi. La population retraitée est assez peu représentée sur la commune par rapport au reste de l'intercommunalité.</i></p> <p><i>Une forte majorité de grands logements occupés par leurs propriétaires est liée à des constructions neuves de grande taille sous forme pavillonnaire. Le nombre de logements augmentent de manière régulière depuis 1968, même si un ralentissement a lieu depuis 1999, faisant suite à un bond de la construction au cours des années 1980/90. Le parc locatif a tendance à stagner sur la commune. Dans les années à venir, la satisfaction des besoins en logements, tant pour le renouvellement du parc, que pour le desserrement des ménages et l'accueil de population nouvelle, supposera un développement urbain maîtrisé, afin de rendre possible le développement de la commune, tout en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles.</i></p>	<p>Recentrer le projet de développement urbain sur le bourg de la commune.</p> <p>Prendre le temps de mesurer l'ambition et les objectifs auxquels devra répondre l'ouverture de l'urbanisation dans le bourg.</p>	<p>Création d'une réserve foncière (2AU) afin d'instaurer une dynamique démographique sur le long terme dans le bourg et de proposer un programme mixte de logements en liaison avec le caractère urbain du bourg à structurer.</p>
---	--	---

Activités économiques :

Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la densification des espaces à bâtir.

L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaire de la trame verte.

Equipements d'infrastructure :

La particularité des équipements à Saint-Pey de Castets vient surtout du fait de leur concentration en plein cœur du bourg. Cela représente un atout puisqu'ils peuvent être porteurs de structuration des espaces publics et contribuent à donner une centralité forte à la commune.

De ce fait, il est intéressant d'imaginer comment un projet futur d'urbanisation pourra non seulement contribuer à pérenniser l'ensemble des équipements mais aussi à s'appuyer dessus pour renforcer un cadre de vie dynamique autour de ces équipements.

La commune de Saint-Pey de Castets a donc dans bon nombre de secteurs du territoire un réseau de défense incendie perfectible. La mise en œuvre d'une démarche volontariste en matière d'urbanisme devra donc

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.

Structurer la traversée centrale de la commune par la D18.

Prioriser le développement urbain là où les réseaux sont présents et suffisants.

Renforcer la défense incendie des constructions là où elle fait défaut.

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.

Limitier l'emprise des zones urbaines, particulièrement celles dédiées à l'habitat.

Limitation de l'emprise spatiale de tous les villages situées dans un contexte rural et particulièrement agricole.

Création d'une zone 2AU attenante qui viendra conforter à plus long terme le caractère urbain de cette séquence du bourg.

Conforter raisonnablement le hameau de Viduc compte tenu des travaux de sécurisation de la RD 18 qui vont être réalisés.

Stopper le renforcement de l'urbanisation dans les villages où les réseaux ne sont plus en capacité suffisante.

nécessairement s'accompagner des moyens de protéger les risques d'incendie créés ou encore existants.

C- JUSTIFICATION DU PROJET

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation ne joue plus qu'un rôle de relais explicatif et justificatif entre PADD, zonage et règlement.

1- UN PROJET QUI REPOND A 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. La capacité brute en zone U et 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.

Capacité du PLU

		Superficie	Nombre de constructions	Nombre d'habitants
UA	La Basse cour	1,04 ha	9	23
UBa	Mouton – Basse Cour	0,50 ha	5	13
UBb	Caussette - Viduc	1,35 ha	9	23
Sous-total zones U		2,89 ha	23	59
2AU	La Basse cour	1,41 ha	16*	41
2AU	Bourg Ouest	1,77 ha	20*	50
Sous-total zone 2AU		3,18 ha	36*	91
TOTAL DES ZONES U ET AU		6,11 ha	59	145

* Hypothèse minimale à considérer compte tenu du positionnement central de la zone et des enjeux de densification et de structuration du bourg auxquels elle devra répondre, mais aussi de l'absence de projet d'assainissement collectif.

On constate que :

- Quelle que soit la zone urbaine considérée, le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périmètres de zone déjà urbanisés. De fait le comblement des dernières « dents-creuses » ou le remplissage des dernières « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la capacité du PLU à court terme (zones UA, UBa, et UBb).
- La zone UA et la zone UB présentent des capacités d'accueil presque équivalentes, ce qui permettra, au regard des différentes réglementations, de proposer une mixité d'offres en logements sur la commune. Malgré la prise en compte de l'urbanisation existante, cette capacité d'accueil met en avant la constructibilité de nombreuses parcelles libres sous forme de « dent creuse ».

Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements en zones U se situe donc autour de 23. Il sera peut-être possible d'envisager un ratio plus important mais cela reste plus aléatoire puisque le traitement des eaux usées ne reposera pas sur un assainissement collectif mais sur des assainissements individuels.

Ce projet à court terme n'entraîne la consommation que de 2,89 ha, cette surface est d'ores et déjà entourée par de l'urbanisation existante. La matérialisation des zones urbaines de Saint-Pey de Castets dans le PLU permet donc simplement d'appuyer la volonté, a minima, de maintenir la population à son niveau actuel.

- Les enjeux de développement de Saint-Pey-de-Castets sur le long terme se situent clairement au centre bourg. Mais pour cela **deux directions sont proposées dans le PLU car le bourg est fortement impacté par de la rétention foncière** qui sera bloquante pour son développement dans les prochaines années :
 - le développement qui aurait le plus de sens car il repose en partie sur l'existence d'une Zone d'Aménagement Différée, se situe en face de la mairie sur des terrains agricoles. Ces terrains sont naturellement envisageables car idéalement positionnés au cœur du bourg et à proximité de tous les services de proximité. Néanmoins, la nécessité de réaliser des réseaux structurant pour urbaniser cette zone et surtout la rétention très forte qui existe sur ces terrains pousse à positionner ces terrains en réserve foncière 2AU. Celle-ci ne couvre pas l'intégralité de la ZAD, mais 1,41 ha.
 - Compte tenu de la rétention foncière existante, une autre alternative au renforcement du bourg est proposée en lien avec le hameau de Mouton. Cette future zone à urbaniser, sur des terrains peu utilisés pour l'agriculture (une dizaine de rangs de vignes), permettra de structurer et créer un maillage de voirie publique dans la profondeur. 1,77 ha sont ainsi concernés par cette alternative au développement du bourg.
 Le potentiel cumulé d'accueil de nouveaux logements sur ces deux zones pourraient donc dépasser le potentiel d'accueil justifiable, c'est pourquoi, il appartiendra à la municipalité d'ouvrir une des deux zones 2AU selon l'état d'avancement du renforcement ou de l'extension des réseaux et de la faisabilité du projet.

En ajoutant le potentiel d'accueil des zones 2AU, le PLU offre des potentialités d'accueil qui vont au-delà de la prospective démographique qui a pu être établie. Néanmoins, il est impossible de ne pas faire de ces zones des espaces privilégiés pour le développement urbain à moyen et long terme, compte tenu de la proximité des réseaux, des équipements, des services publics.

Par ailleurs, ces zones 2AU ont l'avantage de bloquer la vocation des terrains en espaces agricoles, contrairement au Règlement National d'Urbanisme (RNU) aujourd'hui en vigueur sur la commune. Le risque serait alors plus de grand de laisser la possibilité à une construction, y compris agricole, de venir s'implanter à proximité du bourg et de sa vocation d'accueil d'équipement et de nouvelles habitations.

La mise en place de la zone 2AU accompagne judicieusement la Zone d'Aménagement Différée existante sur la frange nord du bourg. En effet, dans un contexte de forte rétention foncière, la mise en place d'une zone 2AU va permettre à la collectivité de temporiser et de travailler les modalités d'ouvertures à l'urbanisation qui devront passer par une révision du PLU mais aussi l'élaboration d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

La capacité d'accueil dégagé par le projet de zonage porte ainsi à court terme à 23 logements le potentiel du PLU. Ce projet est raisonnable et s'inscrit dans une hypothèse basse de développement. Par ailleurs, le projet a l'avantage de laisser augurer une perspective de développement futur de l'urbanisation à travers le positionnement de deux réserves foncières. Compte tenu du potentiel de ces dernières, une révision globale du PLU sera nécessaire. A ce moment-là, en fonction de la persistance ou non de la rétention foncière, le choix d'ouvrir l'une ou l'autre des réserves foncière sera établi. Dans ce cas, le PLU offrira à long terme, quelle que soit le choix de réserve foncière ouverte à la constructibilité un potentiel proche du maximum justifiable soit 23+16 logements ou 23+20 logements.

b. Les équipements

De la croissance du nombre d'habitants et de logements attendue à Saint-Pey-de-Castets 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 Saint-Pey-de-Castets ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif. Aucun équipement de ce type n'est prévu à court terme.

L'assainissement individuel restera donc la règle pour les prochaines années. Néanmoins, avec les progrès réalisés dans la compacité des systèmes de traitement des eaux usées, il peut être établi que dans l'avenir l'urbanisation sera moins consommatrice d'espaces.

Par ailleurs le Schéma Directeur d'Assainissement met en avant la faisabilité d'assainissement individuel sur la commune et sa compatibilité avec la nature des sols. En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pey de Castets est compatible avec le SDAGE avec la prévision de rejets d'eaux usées qui seront traités dans de bonnes conditions sur le territoire communal.

Par ailleurs, l'une ou l'autre des zones 2AU qui pourra être ultérieurement ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme pourra être l'occasion pour la municipalité de mener une étude de faisabilité pour la mise en place d'un assainissement collectif selon la nature du programme qui y sera réalisée.

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, de nombreux villages de la commune ne disposent pas d'un réseau d'eau potable suffisant qui permet de renforcer l'urbanisation de manière conséquente. Il conviendra donc de gérer à minima l'urbanisation de ces villages, en particulier par le remplissage des « dents creuses ».

De même, la zone 2AU se situant à l'ouest du Bourg n'est pas raccordable à l'adduction en eau potable dans l'immédiat et les travaux d'extensions ne sont à ce jour pas prévus. Cela permet donc de justifier la définition d'une réserve foncière.

Electricité

Globalement, le niveau de raccordement au réseau électrique est inégal sur le territoire communal. Le renforcement d'une ligne est pris en charge par ERDF tandis qu'une extension n'est prise en charge que si elle ne s'étend pas au-delà d'une distance de 30 mètres.

Le Bourg : le réseau électrique est suffisamment présent pour prendre en charge le comblement des dents creuses restantes.

Mouton : le réseau électrique est suffisamment présent pour prendre en charge le comblement des dents creuses restantes.

Viduc : Le transformateur présent à un taux de charge proche de ses limites. ERDF est déjà au courant de la problématique existante. Une démarche de renforcement sera prévue dès que de nouvelles constructions seront autorisées.

Caussette : Le transformateur présent à un taux de charge qui permet d'envisager quelques constructions supplémentaires.

Défense incendie

Concernant la défense incendie, la commune de Saint-Pey-de-Castets fait le choix de ne conforter que certaines structures urbaines déjà existantes. Il s'agira donc dans l'avenir essentiellement de conforter le système de défense incendie existant.

Le territoire n'est pas totalement couvert de manière conforme pour assurer la défense contre les incendies. Une programmation complémentaire est prévue avec les services du SDIS. Il existe plusieurs points d'eau sur la commune qui pourraient être aménagés. Par ailleurs, la commune envisage l'utilisation d'anciennes carrières toujours en eau.

De cette manière, la couverture de la défense incendie pourra progressivement être normalisée dans le temps à l'échelle communale.

L'absence à ce jour de défense incendie capable de « couvrir » la zone 2AU au lieu-dit « Ouest du Bourg » vient compléter la justification d'une mise en réserve foncière plutôt qu'en zone ouverte à l'urbanisation immédiatement.

2- UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets 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. Privilégier l'affirmation du bourg dans le fonctionnement global de la commune

Le secteur de la Basse-Cour (Bourg), en contrebas du bâtiment symbolique de l'église, regroupe les principaux équipements de la commune en plus d'occuper une position centrale à la fois sur le territoire municipal et par rapport à la RD 18, son axe majeur. Le développement urbain le long de la RD 18 s'est cependant réalisé sur un modèle relativement peu dense par extensions successives de l'urbanisation sous la forme linéaire d'un chapelet de villages, sans qu'une coordination ne soit apportée dans l'organisation générale de la commune. Aujourd'hui, ce mode de développement 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 à proximité des équipements publics.

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, équipement).

- Définir une logique d'urbanisation et de nouvelles limites d'urbanisation vis-à-vis des zones agricoles.
- Le comblement des dernières dents creuses disponibles.
- Avoir une stratégie d'attente sur les parties ouest et nord de la Basse-cour (zone 2AU) et profiter de ce temps pour mener à bien les réflexions nécessaires à l'accueil sur site d'une urbanisation cohérente avec la notion de bourg à renforcer, de structuration des espaces publics et d'accueil de logements diversifiés.

Pour les secteurs 2AU, des orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées lors de la révision du PLU nécessaire à leur transformation successive en zone 1AU. Il s'agira de donner quelques principes de structuration de l'urbanisation en cœur d'îlot, de maillage des voies, de mise en place d'espaces publics et d'implantation des constructions futures.

Pour assurer la réalisation de ces objectifs, la commune a notamment souhaité la mise en place d'un emplacement réservé qui doit permettre d'améliorer la relation entre le secteur de la zone 2AU de Fortin. Un second emplacement réservé en plein cœur de la Basse-Cour permettra d'affirmer le caractère central de ce bourg par un travail sur l'espace public.

b. Dynamiser le bourg

Cette volonté s'appuie sur l'ambition de développer le bourg sous l'angle du logement mais aussi sur celui des services de proximité et la requalification des espaces publics.

Sur le développement des services de proximité, la municipalité est dans l'attente de financements complémentaires de l'Europe pour boucler l'investissement. Néanmoins la commune possède déjà le foncier nécessaire en cœur de bourg pour réaliser son projet de « maison bien-être et service » qui doit accueillir à terme salon de coiffure, salon d'esthétique, cabinet médical et bibliothèque municipale.

En ce qui concerne la requalification des espaces publics du bourg, des travaux ont déjà été réalisés notamment autour de l'école et de la mairie.

Le Plan Local d'Urbanisme ne peut malgré tout pas s'appuyer sur un Programme Local de l'Habitat réalisé à l'échelle intercommunale. Néanmoins, en ce qui concerne le logement une OPAH est en cours. Les résultats précis ne sont pas encore connus mais pourraient tendre vers des avancées significatives. **En effet, depuis plusieurs années, la commune met progressivement à disposition un parc de petits logements réhabilités afin d'accueillir de petites familles. Cette politique se poursuit et répond au moins en partie à un des objectifs du PADD de diversifier l'offre de logements.**

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 bourg (en particulier de petits services et commerces complémentaires), pourront devenir un enjeu économique capital dans le développement de la commune.

La commune de Saint-Pey-de-Castets peut avoir une ambition importante concernant la zone 2AU, par le rôle qu'elle peut jouer dans l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi par le rôle structurant qu'elle peut avoir pour le bourg tout entier. Pour organiser et connecter le nouveau quartier à l'urbanisation et aux équipements existants, la commune a donc fait le choix de développer sa réflexion en termes d'organisation spatiale. Le résultat de cette réflexion trouvera une traduction au travers d'orientations d'aménagement et de programmation qui seront réalisées au moment de la révision du PLU, cela permettra :

- la création de nouveaux accès et de liaisons douces (alternatives à l'automobile) ;
- l'aménagement de l'espace public ;
- la protection des éléments naturels ;
- la création de trames végétales, de lisières urbaines et d'espaces publics ;
- des principes d'aménagements spécifiques pour gérer la transition entre espaces urbanisés et espaces à vocation agricole.

c. Gérer de manière raisonnée les villages et quartiers périphériques

Le développement urbain de Saint-Pey-de-Castets s'est appuyé généralement sur tous les hameaux anciens existants. Le bâti contemporain se distingue des constructions anciennes par leur architecture de type généralement pavillonnaire. Le bâti contemporain qui a été réalisé, en général à usage d'habitation et situé au centre de parcelle, provoque du mitage urbain et le développement de « villages-rues », très consommateurs d'espaces.

Si le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une nouvelle philosophie de développement, il va être contraint de procéder par transition progressive dans la manière de gérer les espaces bâtis. Pour cela, un projet de gestion au cas par cas, selon les hameaux et la capacité des réseaux est proposé dans le PLU.

Il convient donc aujourd'hui de prendre le contre-pied de ce développement finalement non maîtrisé lié à l'absence de document d'urbanisme, en proposant un développement plus rationnel de l'urbanisation :

- Définir une logique de remplissage des dernières potentialités de renforcement de l'urbanisation sur les hameaux qui en ont la capacité : Caussette, Mouton et Viduc.
- La simple gestion de l'urbanisation existante est proposée sur le reste du territoire communal qui de fait, ne peut plus accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La commune souhaite en effet privilégier ses investissements en matière de réseau dans les secteurs qui pourront être densifiés et accueillir des équipements publics.
- Tous les autres secteurs communaux ne sont pas prioritaires dans le développement de Saint-Pey-de-Castets ou sont trop fortement contraints par le PPRI.

d. Préserver l'environnement et les paysages

Les contraintes naturelles du territoire de Saint-Pey-de-Castets 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 de coteau, 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 sur les coteaux ou dans la plaine.
- 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.

- 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, en particulier sur les points hauts et sur le coteau, d'où la mise en place d'un secteur Ap.

e. Favoriser les projets de développement économique

Le lac de Saint-Pey de Castets s'inscrit dans la politique touristique de la Communauté de Communes, qui dispose de plusieurs anciennes gravières aujourd'hui occupées par des lacs. Le document d'urbanisme doit favoriser un développement du site porteur d'un projet de valorisation touristique (tourisme vert, de découverte de la nature et des produits du terroir) tout en garantissant sa gestion raisonnée vis-à-vis de ces qualités environnementales. D'où la mise en place d'une zone NL, naturelle, à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier.

Le confortement de l'activité première du territoire, la viticulture, repose également sur la cave coopérative de Saint-Pey de Castets. Son projet de développement contribue à développer la filière dans son ensemble.

3- BILAN DES SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2000 PAR L'URBANISATION

Les espaces consommés par l'urbanisation depuis 2000 présentent la caractéristique d'être disséminés sur tout le territoire communal et en particulier à flanc de coteau et sur le plateau. Ces secteurs sont particulièrement sensibles :

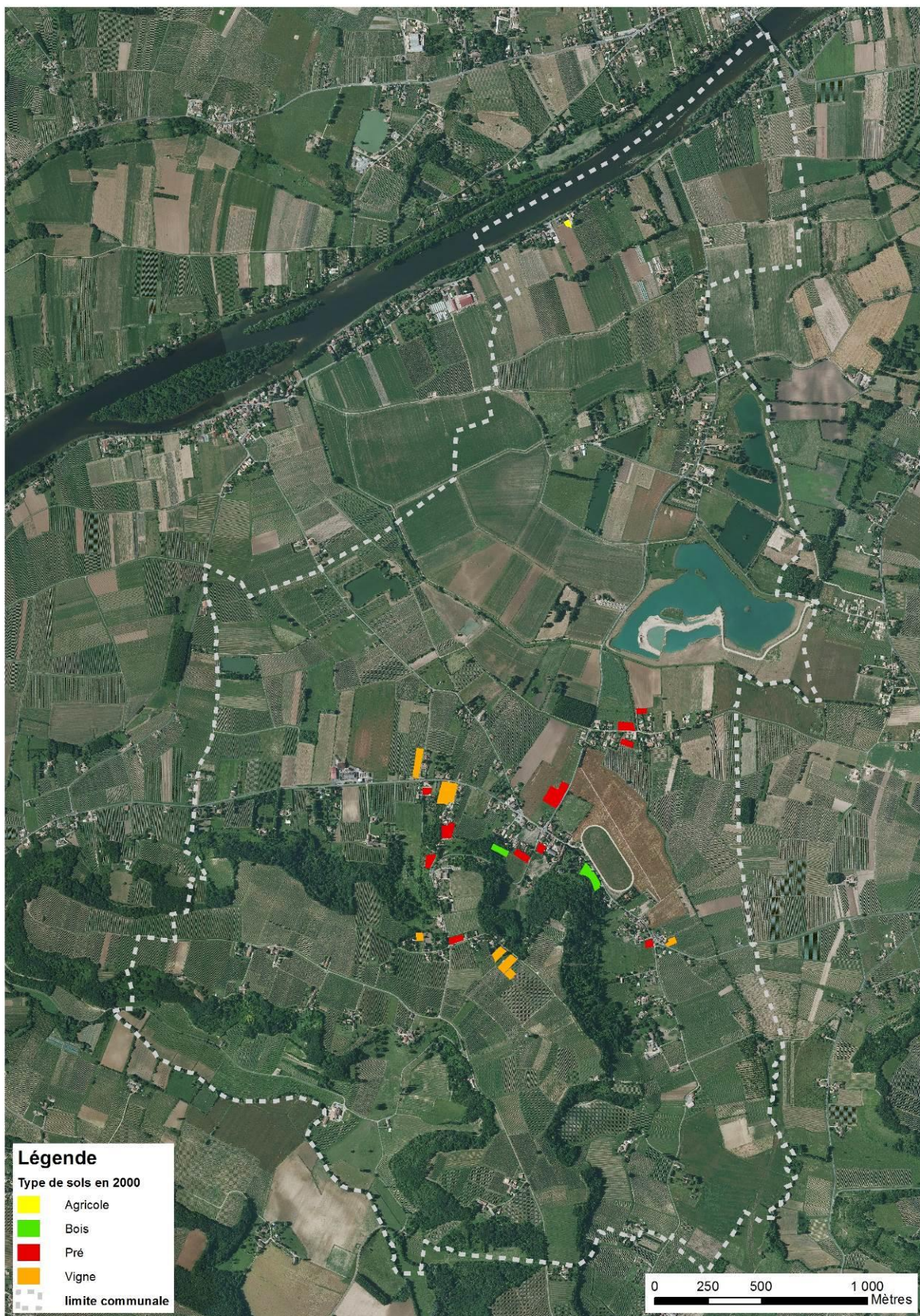
- par les conséquences induites sur les capacités d'écoulement et d'absorption des eaux pluviales (imperméabilisation des sols) pour l'urbanisation qui se situent en contre-bas.
- par les difficultés de traitement des eaux usées via des assainissements individuels sur le plateau.

A ce titre, le projet de développement porté par le Plan Local d'Urbanisme pour les prochaines années doit être vigilant sur ces points.

Par ailleurs, vis-à-vis des objectifs de diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels dont le PLU doit être garant, il convient que l'urbanisation soit moins consommatrice d'espaces que ce qui a été réalisé depuis 2000 : en moyenne 1 724 m² ont été consommés par logement.

Type de surface consommée depuis 2000 pour l'urbanisation

Type de sol	Surface en m ²	Nombre de construction	Surface moyenne (en m ²)
AGRICOLE	722	1	722
BOIS	7310	4	1828
PRES	28001	17	1647
VIGNE	22578	12	1881
Total général	58610	34	1724

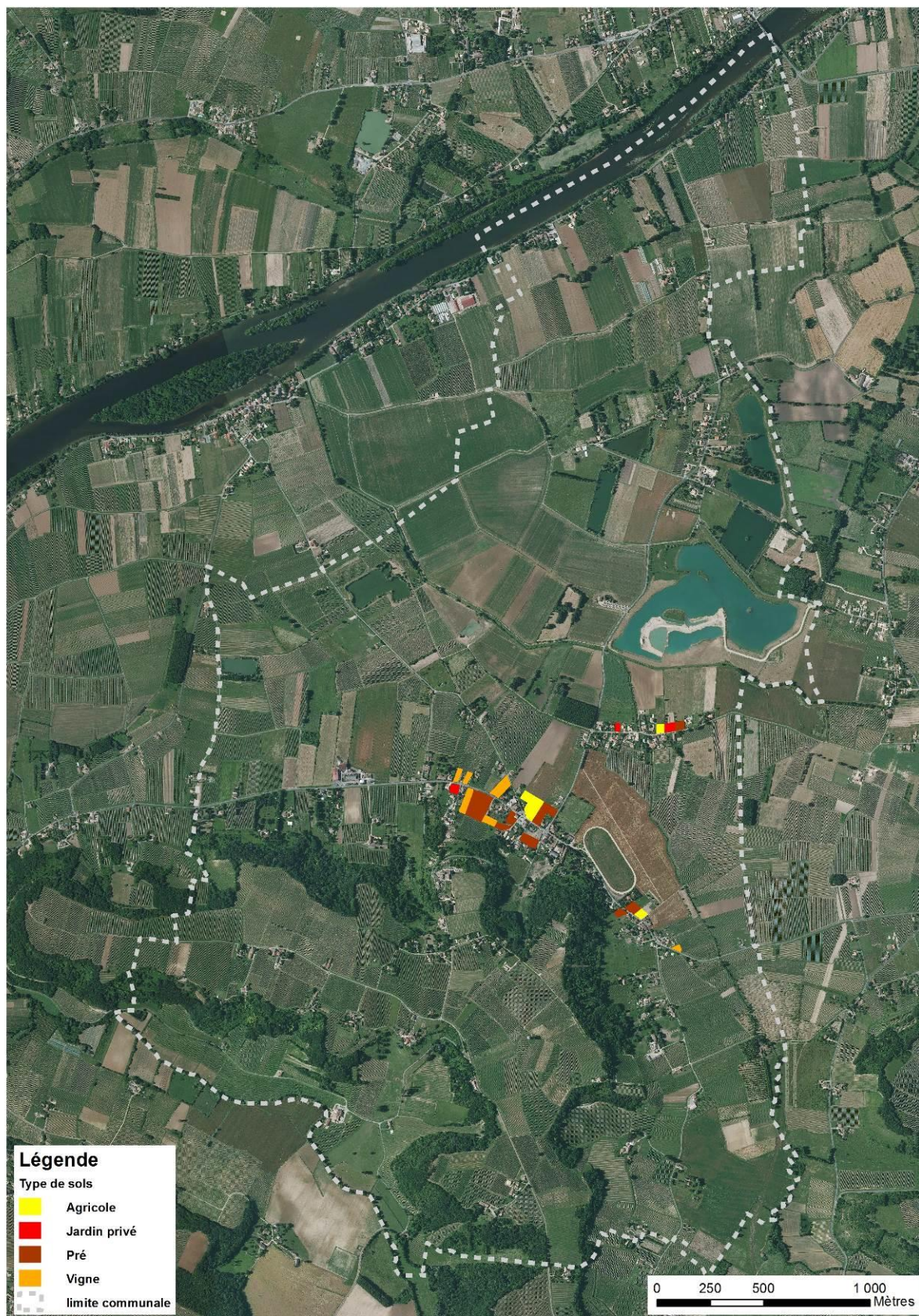


Localisation des surfaces consommées depuis 2000 pour l'urbanisation



Vocation donnée aux surfaces consommées depuis 2000 pour l'urbanisation

4- BILAN DES SURFACES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISM



Localisation et vocation des espaces constructibles du Plan Local d'Urbanisme

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	11,62 ha	1,05 %
	UBa	6,92 ha	0,62 %
	UBb	18,54 ha	1,67 %
	UY	3,88 ha	0,30 %
AU	2AU	3,35 ha	0,30 %
N	N	240,80 ha	21,71 %
	Ne	3,10 ha	0,28 %
	Nh	9,09 ha	0,82 %
	NL	5,67 ha	0,51 %
A	A	752,73 ha	67,86 %
	Ah	23,57 ha	2,13 %
	Ap	29,98 ha	2,70 %
Total		1109,25 ha	100 %

En l'absence de document antérieur, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pey-de-Castets s'efforce de proposer une gestion raisonnée du développement urbain pour les prochaines années. Sur le plan spatial, cela se traduit de différentes manières :

- Les zones urbaines reprennent globalement les périmètres des espaces effectivement construits sur la commune. Le potentiel d'accueil à la date d'approbation du PLU reposera donc dans le comblement des dents creuses existantes dans les 37,23 ha de zones UA, UBa et UBb du Plan Local d'Urbanisme.
- Afin de prendre en compte la présence de la cave coopérative de Saint-Pey de Castets ainsi que son projet d'extension, il est proposé une zone UY de 3,88 ha.

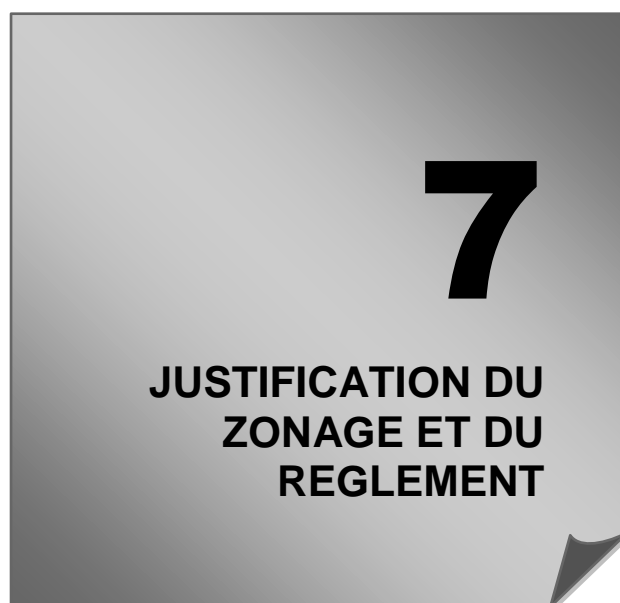
En ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation. Elles sont limitées et aucune n'est constructible à la date d'approbation du PLU. **Elles nécessiteront une révision du PLU.** La somme des deux représente une surface de 3,35 ha. Elles ne seront pas ouvertes de manière simultanée, mais l'une après l'autre. **Cette évolution est fondamentale car elle marque la volonté communale de :**

- **Positionner stratégiquement où se fera l'extension du bourg.**
- **Empêcher des mutations à court terme réhilitaires pour la cohérence future du développement urbain du bourg.**
- **Contrôler et maîtriser les modalités de renforcement de l'urbanisation autour du bourg selon l'évolution de la conjoncture et des opportunités foncières.**

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme marque l'importance des espaces naturels et agricoles du territoire communal :

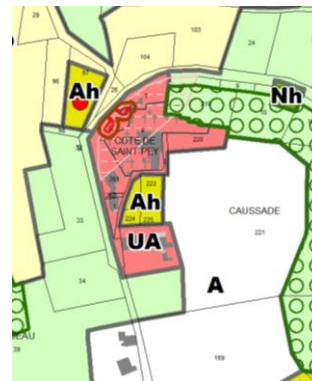
- Les zones agricoles représentent plus de 70% du territoire communal. Le caractère paysager du coteau est de surcroît protégé par la présence d'un secteur Ap qui affirme la volonté de maintenir la vocation agricole du site.
- Les zones naturelles représentent plus de 23% de la commune et correspondent essentiellement à l'accompagnement du réseau hydrographique, des boisements et espaces naturels des coteaux mais aussi au lac de Saint-Pey de Castets qui doit bénéficier d'un projet de « renaturation » autour d'un concept de zone d'hébergement de loisir.

- A noter également l'existence de secteurs Nh et Ah, qui permettent de gérer à minima en zones naturelles et agricoles les constructions à usage d'habitation, indépendantes à l'activité agricole.



services de proximité et l'habitat, cela bloque tout développement de cette activité agricole dans le périmètre de la zone urbaine.

Une zone UA a également été matérialisée en haut du coteau, au lieu-dit qui regroupe l'Eglise, le cimetière, l'ancien presbytère et quelques constructions anciennes. L'objectif d'un zonage UA à cet endroit est à la fois de gérer les équipements publics ou d'intérêts collectifs présents mais de garantir la pérennité de formes urbaines denses, en compatibilité avec l'existant.



Enfin, une zone UA est positionnée à Verneuil et correspond strictement à la prise en compte de la morphologie du tissu urbain existant. L'objectif est simplement de garantir l'aspect de ce village ancien compte tenu de la présence de la zone rouge du PPRI qui en couvre l'intégralité.



b. Règlement

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour la zone UA sont de :

- favoriser la mixité urbaine, le règlement autorise, outre les constructions à destination de l'habitat, les constructions destinées aux commerces et aux services mais aussi à vocation artisanales.
- favoriser la contribution des nouvelles constructions à l'image urbaine du bourg, en règlementant l'implantation à l'alignement de l'emprise publique.
- respecter l'ambiance existante de bourg rural par une implantation des constructions sur l'une des limites séparatives ou en retrait de ces dernières.
- Les hauteurs de constructions sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit ce qui permet de contribuer à l'homogénéité du paysage urbain existant.

2- LA ZONE UB

La zone UB correspond aux zones d'extensions pavillonnaires, peu denses et en ordre discontinues. Les constructions, essentiellement de plain-pied, offre des caractéristiques architecturales similaires (forme, toiture, aspects extérieurs) générant une certaine standardisation du paysage bâti.

Ces zones sont réservées à l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Au sein de la zone UB, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

Il existe deux types de zone UB :

- un secteur UBa à Mouton, qui reprend des prescriptions règlementaires de la zone UA (forme orthogonale des constructions).
- un secteur UBb à Viduc, Caussette et aux Champs de Verneuil, qui reprend des prescriptions règlementaires plus souples en accord avec les constructions de type pavillonnaires contemporaines.

a. Zonage

Le parcellaire, de forme rectangulaire ou carrée, s'organise perpendiculairement aux voies, créant un tissu urbain « sans épaisseur ». Le bâti est exclusivement à usage résidentiel. Son implantation en retrait inégal par rapport à la voie crée visuellement une absence d'organisation spatiale.

Pour les zones UB, l'objectif du travail de zonage a été de donner des contours plus resserrés aux zones constructibles. Il s'agit de combler les derniers espaces libres de construction, mais de parvenir à un plus grand contrôle de la quantité d'habitation à recevoir.

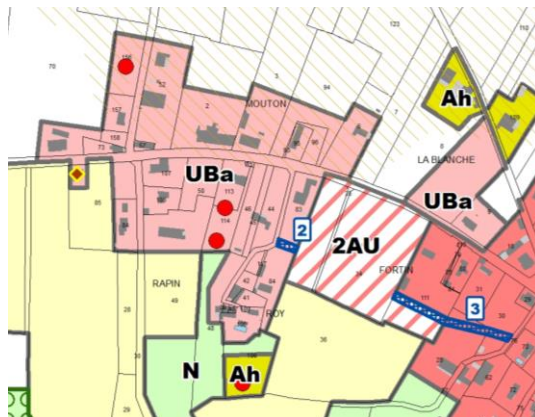
Pour éviter la poursuite d'une urbanisation anarchique sans structuration par un travail sur les espaces publics, les fonds de terrains peuvent ainsi se retrouver en zone inconstructible. Le but est d'éviter des divisions parcellaires non maîtrisées pour l'accueil de nouvelles constructions.

Les nouveaux périmètres de zone UB cherchent à endiguer toute poursuite de l'étalement urbain.

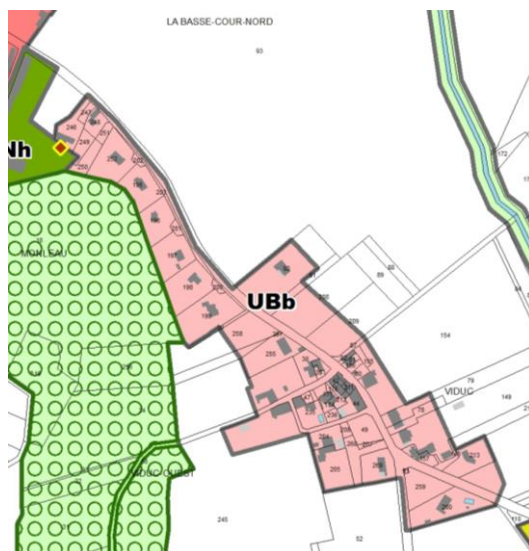
Dans le détail, les zones UB sont au nombre de trois :

- A Mouton, le secteur UBa prend acte de l'urbanisation existante et ne permet pas de développement le long de la RD 18. Le tracé du zonage permet de prendre en compte les dernières dents creuses existantes. Par ailleurs, la définition du périmètre de la zone UB s'est faite de manière contrainte compte tenu de la présence de la zone inondable au nord et du coteau sur la frange sud. La volonté de resserrer autant que possible la zone UB des constructions, il n'y aura pas de nouveaux impacts paysagers de l'urbanisation sur le coteau.

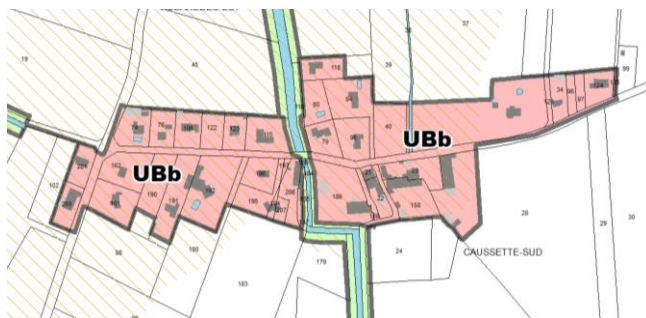
A l'entrée ouest du bourg, le secteur UBa permet de mettre en œuvre une réflexion d'aménagement de l'entrée de bourg via le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU. Ce secteur permet de créer une transition des formes urbaines jusqu'au cœur de bourg.



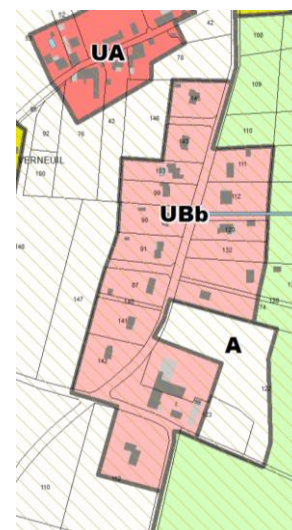
- Le secteur UBb de Viduc caractérise et englobe à la fois la structure ancienne du hameau et son extension linéaire contemporaine vers le nord. Le potentiel d'accueil de nouvelles habitations est très limité puisqu'il ne reste que trois « dents creuses » à combler. La contrainte la plus importante réside sur la frange ouest où il doit être évité que l'urbanisation entame trop fortement le coteau boisé. A noter, que la programmation de travaux de sécurisation de la RD 18 sur cette séquence urbaine contribue à justifier la poursuite de l'urbanisation.



- A Caussette, l'urbanisation est de fait soumise à contrainte puisque le PPRI impacte le hameau. Le secteur UBb permet de raccrocher les trois constructions isolées à l'est au reste de l'urbanisation. Seules trois à quatre constructions supplémentaires seront possibles. La zone constructible est resserrée en profondeur afin d'éviter la poursuite de l'urbanisation en deuxième ligne par rapport aux espaces publics.



- Aux Champs de Verneuil, la zone UBb acte simplement l'urbanisation existante malgré la présence du PPRI en zone rouge qui n'autorisera pas de constructions supplémentaires. Il s'agit donc simplement de matérialiser la présence d'un espace aggloméré.



b. Règlement

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés sont de compléter l'urbanisation dans les secteurs de Mouton, Viduc et Caussette.

L'habitat est l'affectation principale de la zone UB. La réglementation prévoit une densification modérée au sein de cette zone, en tenant compte de l'implantation urbaine déjà existante. Ainsi, le recul des constructions par rapport aux emprises publiques est de :

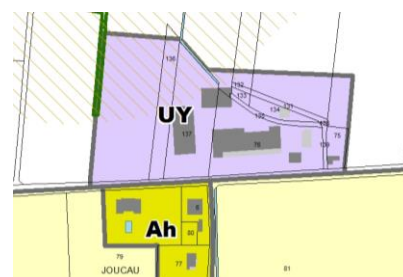
- 5 mètres en secteur UBa de Mouton, qui aura vocation à long terme d'être raccroché au bourg via l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, et qui doit donc opérer progressivement une mutation vers un rapport plus fort entre les constructions et les espaces publics. Cela contribuera à amorcer l'identité de bourg.

- 5 à 10 mètres en secteurs UBb de Viduc et Caussette afin de donner des potentialités d'implantation des constructions plus importantes, dans la continuité de l'urbanisation contemporaine. Les hauteurs de constructions sont limitées à 7 mètres ce qui permet de maintenir les hauteurs de constructions existantes.

3- LA ZONE UY

Cette zone couvre la zone d'activités de la cave coopérative. La vocation de la zone UY est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureau et industrielle.

Au sein de la zone UY, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.



a. Zonage

Le périmètre de la zone UY a été matérialisé en s'appuyant à la fois sur l'activité existante de la cave coopérative et sur le projet de développement et d'extension des installations existantes. Il a été pris soin que le zonage puisse s'inscrire en compatibilité avec la trame verte et bleue. En particulier, les fossés existants sur la frange ouest de la zone sont préservés.

b. Règlement

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour la zone concernée est de permettre le développement de l'activité de la cave coopérative existante.

Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine compte tenu de la particularité des constructions implantées sur zone, même si l'alignement du bâtiment principal existant peut servir de base pour l'alignement des constructions futures..

L'objectif est néanmoins, autant que possible, de tendre vers une meilleure intégration paysagère de constructions qui peuvent être disgracieuses en entrée de village.

En ce sens, le règlement indique :

- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités selon un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.
- d'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres.
- Une hauteur maximale des constructions portée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

B- LES ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.123-6 :

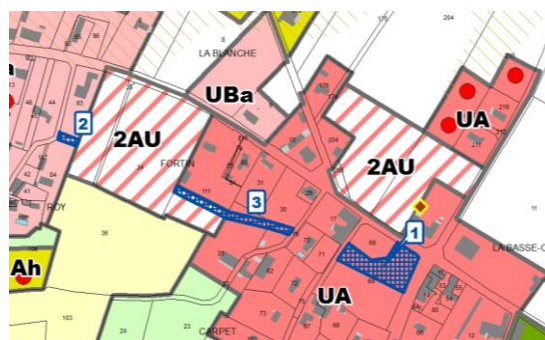
Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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- LES ZONES 2AU

Il s'agit d'une part du secteur localisé en continuité du bourg de Basse-Cour, et s'appuyant pour partie sur la Zone d'Aménagement Différée située en face de la Mairie. Cette zone de développement à long terme est réservée à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Néanmoins, ce secteur devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation lors de son ouverture à l'urbanisation, afin de donner les modalités de desserte interne par exemple. Cette zone fait l'objet d'une forte rétention foncière.



D'autre part, la zone 2AU située à l'ouest du bourg créé un lien avec le hameau de Mouton et pourra permettre à long terme de structurer le bourg dans la profondeur, tout en évitant d'urbaniser sur la partie montante du coteau. Cette zone aussi devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation lors de son ouverture à l'urbanisation. Si cette zone est desservie par l'adduction en eau potable, en revanche, elle ne bénéficie pas à ce jour d'une connexion au réseau électrique.

Les objectifs à long terme sur ces deux zones sont de :

- proposer une offre diversifiée de logements afin de prendre en compte les besoins des jeunes actifs et jeunes ménages sur la commune, mais aussi de proposer une offre pour les personnes plus âgées.
- réaliser un maillage des espaces publics pour conforter le bourg autour de ses équipements.

L'ouverture à l'urbanisation d'une de ces deux zones 2AU sera nécessairement subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. Les règles d'urbanisation de la zone seront définies à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera le cas échéant les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Les dispositions réglementaires sont dès lors sans objet dans le présent règlement, compte-tenu d'une ouverture à l'urbanisation différée dans le temps.

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 la zone 2AU, le caractère d'urbanisation à long terme nécessitant une révision du PLU ne permet de statuer que sur les articles 1 et 2, et 6 et 7 (provisoirement) 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.

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Par ailleurs, elle comprend deux secteurs :

- un secteur Ah correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.
- un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site.

a. Zonage

Dans ce paysage de plaine, les terres labourables dont une grande majorité est consacrée à la céréaliculture (notamment la culture du maïs) et les surfaces fourragères dont la plupart sont restées enherbées marquent aujourd'hui le paysage agricole de la commune. Une part importante de la zone A est également occupée par la vigne.

La zone A accueille également quelques anciens corps de ferme ou des exploitations viticoles sur des unités foncières relativement vastes notamment en bordure de l'avenue des châteaux, au sud de la commune.

Lorsqu'ils sont encore dédiés à l'activité agricole ces ensembles regroupent des bâtiments d'habitation et des bâtiments nécessaires à la viticulture sous la forme notamment de chais ou de cuves.

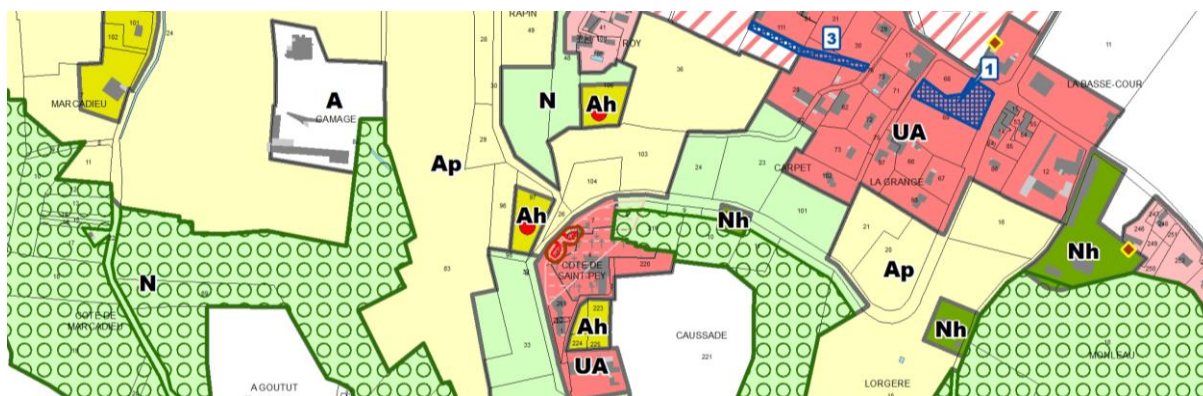
Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement 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.

Enfin, la zone A comprend des secteurs Ap qui correspondent au terroir agricole à protéger sur le coteau pour sa contribution à la qualité des paysages de la commune. A ce titre, toute construction nouvelle, y compris agricole est interdite. Seules les constructions à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Par contre, là où se trouvent des sièges d'exploitation, un développement éventuel de ces activités doit être permis, c'est pourquoi le secteur Ap n'est matérialisé qu'à une certaine distance des constructions existantes.



b. Règlement

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés sont de :

- Garantir le maintien de l'activité agricole
- Prendre en compte les éventuels conflits d'usage et les nuisances générées par les exploitations agricoles à proximité des secteurs résidentiels proches
- Encourager la restauration et la valorisation du patrimoine bâti agricole ancien, en permettant notamment les changements de destination dans le bâti agricole à forte valeur patrimoniale
- Prendre en compte les nuisances et les risques : une grande partie de la zone A est située en zone inondable. Les prescriptions relatives au PPRI doivent y être respectées.

Afin de préserver le caractère agricole de la commune, seules sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires ou liées aux exploitations agricoles.

Au sein de la zone agricole, l'intégration des constructions nécessaires aux exploitations agricoles est un critère également important dans la prise en compte des impacts sur le paysage. Dès lors, les dispositions du règlement visent à encadrer l'aspect des constructions (aspect des matériaux et couleur) et leur implantation dans la zone (recul de 20 mètres par rapport aux emprises publiques pour les constructions agricoles et retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives).

En secteur Ah, seules les annexes, extensions et piscines sont autorisées pour les habitations présentes.

En secteur Ap, du fait de la sensibilité des paysages, aucune construction

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 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.

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger compte tenu de leur dimension et de leur qualités paysagères ou pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique, historique, esthétique ou touristique.

Elle comprend également :

- un secteur Nh correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.
- Un secteur NL correspondant au secteur du Lac dans lequel l'implantation d'habitats légers de loisir est autorisée ainsi que les équipements nécessaires à leur gestion et fonctionnement.
- Un secteur Ne qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

a. Zonage

La zone N couvre les principaux espaces naturels ou boisés dont la principale entité forestière, ainsi que les différentes ripisylves des ruisseaux ou des fossés drainants.

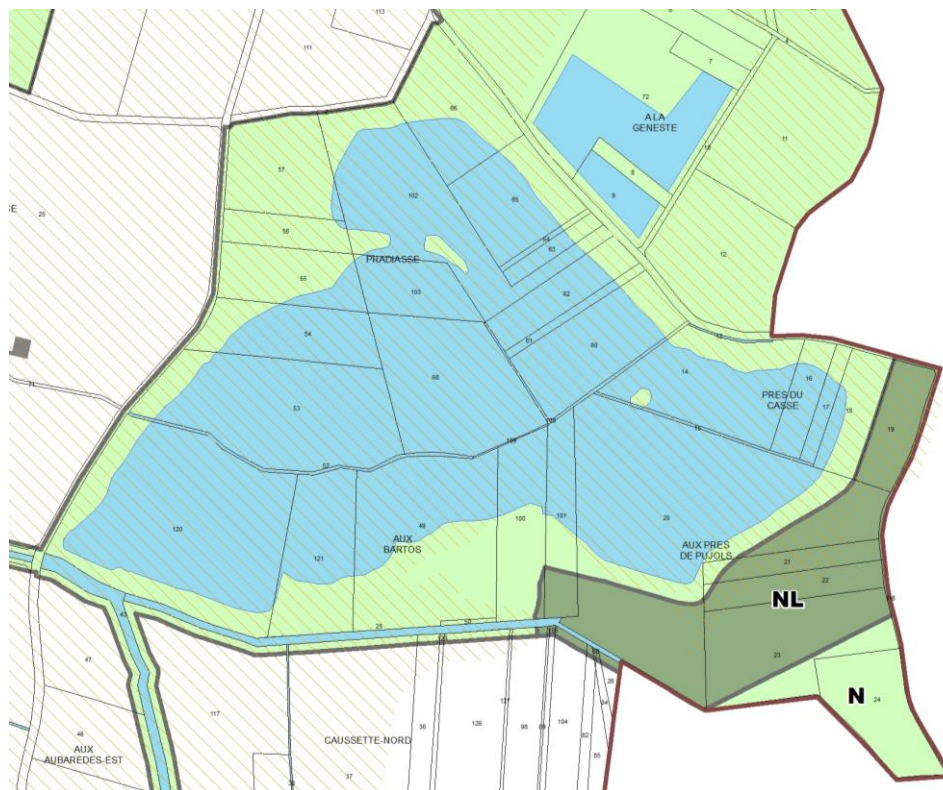
Deux grands ensembles marquent le paysage naturel communal :

- l'un au nord, situé entre les berges de la Dordogne et le réseau hydrographique.
- l'autre constitué par les espaces naturels et boisés des coteaux.



D'autre part, 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.

Enfin, un point important du projet communal repose sur la gestion des activités touristiques du Lac de Saint-Pey de Castets. En ce sens, un zonage particulier a été mis en place pour dissocier cette vocation du site un secteur NL qui autorise en particulier l'implantation d'habitats légers de loisirs.



La mise en place du secteur Ne permet simplement de prendre en considération le terrain de sport et les équipements attenants (vestiaires,...). A travers ce secteur il s'agit simplement de permettre une gestion de ces équipements.



b. Règlement

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés sont de :



- Protéger strictement les espaces naturels répertoriés à forte valeur écologique, notamment le site Natura 2000 de la vallée de la Dordogne
- Protéger les milieux humides et les bords de cours d'eau hors des secteurs naturels strictement protégés, afin de maintenir ou reconstituer les corridors biologiques.
- Conserver les vues lointaines sur le paysage du coteau pour préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune
- Préserver les principales zones boisées existantes sur le territoire communal.

E- LE PATRIMOINE BATI CLASSE AU TITRE DU 7° ALINEA DE L'ARTICLE L123-1-5 OU DU 2°ALINEA DE L'ARTICLE R.123-12

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 et du 2° alinéa de l'article R.123-12 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.

Ces constructions, par leur qualité et lorsqu'il s'agit de constructions initialement à vocation agricole, peuvent justifier d'un changement de destination pour devenir des habitations.

RENCENSEMENT DU PATRIMOINE AU TITRE DU 7°ALINEA DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME	
PATRIMOINE IDENTIFIÉ	ILLUSTRATIONS
<p><u>Construction attenante à une habitation, au lieu-dit Decan</u></p> 	

Construction isolée avec une ancienne vocation agricole à l'entrée de Timbau



Construction attenante à une habitation, à Jean Ramond



Construction isolée avec une ancienne vocation agricole à l'entrée de Mouton



Construction attenante à une habitation, à Basse-Cour



Construction attenante à une habitation, à Cardenau



Construction attenante à une habitation, à Cardenau



RENCENSEMENT DU PATRIMOINE AU TITRE DU 2°ALINEA DE L'ARTICLE R.123-12 DU CODE DE L'URBANISME

PATRIMOINE IDENTIFIÉ	ILLUSTRATIONS
<p><u>Construction attenante à un ensemble bâti au lieu-dit Papon, dont la vocation est agricole</u></p>  <p>Echelle 1 : 1.844 0 50 m</p>	
<p><u>Construction attenante à un ensemble bâti au lieu-dit Restey, dont la vocation est agricole</u></p>  <p>Echelle 1 : 2.604 0 50 m</p>	

Construction attenante à un ensemble bâti au lieu-dit Restey, dont la vocation est agricole



Construction attenante à un ensemble bâti au lieu-dit Sansin, dont la vocation est agricole



**Ancienne Orangerie partiellement bâti
au lieu-dit Monleau****F- LES ESPACES BOISES CLASSES**

L'article L.130-1 du code de l'urbanisme permet de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts, parcs à conserver.

Le PLU de Saint-Pey de Castets délimite au plan de zonage des espaces boisés classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées sur la commune, principalement sur le coteau au sud. Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Le PLU de Saint-Pey de Castets classe 86,62 hectares en Espaces Boisés Classés.

G- LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.123-1-8 et R.123-11 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés au PLU peuvent être créés pour voies publiques, ouvrages publics correspondant aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts ouverts au public, logements permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que le bénéficiaire de chaque réserve.

Tableau des emplacements réservés			
N° opération	Désignation de l'opération	Collectivités ou services publics bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un espace public	Commune	2 430 m²
2	Création d'une amorce de voirie vers la zone 2AU	Commune	186 m²
3	Création d'une voirie structurant l'urbanisation des zones UA et 2AU	Commune	1 117 m²

La superficie créée par les emplacements réservés représente au total un peu plus de 3 500 m².

Ces emplacements réservés concernent différents types d'opérations :

- 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° 2 et 3.
- La création d'équipements ou d'aménagements d'espaces publics particuliers : c'est le cas de l'emplacement réservé n°1.

8

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU
PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT**

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Il est rappelé que la présente étude d'incidences du P.L.U. de Saint-Pey de Castets ne se substitue pas aux études d'incidences (étude ou notice d'impacts selon les dispositions du code de l'environnement) des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du P.L.U. Ces études d'incidences qui sont spécifiques selon les caractéristiques du projet définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine.

La présente analyse évalue les incidences du PLU au niveau stratégique. Elle s'attache donc à anticiper les incidences prévisibles sur l'environnement des projets que le PLU (à travers son PADD, son règlement, et ses orientations d'aménagement) est susceptible d'autoriser.

Une partie spécifique permettra d'aborder l'analyse des incidences prévisibles sur le site Natura 2000 proche de la commune à savoir le site FR7200660 « La Dordogne ».

A- LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES MILIEUX NATURELS ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

1- MILIEUX NATURELS

Le développement issu du PLU conduit à une urbanisation qui restera particulièrement contenue et qui prendra uniquement la forme d'un renforcement des espaces urbains existants. Au niveau du bourg, il s'agira plus particulièrement d'en renforcer la centralité. Au niveau de Caussette, Viduc et Mouton, l'objectif est ici de maîtriser l'urbanisation et de finaliser de façon cohérente les lisières urbaines. En dehors de ces sites, l'urbanisation ne pourra se développer et seule la gestion de l'existant est permise.

A l'échelle du PLU, les incidences prévisibles concerneront essentiellement des terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis) qui aujourd'hui, se situent au sein du tissu existant (comblement des dents creuses) ou de franges urbaines localisées. Ces espaces non bâtis ne portent pas de valeur écologique supérieure (pas de zonage environnemental spécifique) et sont déjà influencés par l'urbanisation proche. Les espaces voués à être urbanisés sont le support d'une faune et d'une flore commune. De ce fait, le comblement des dents creuses et zones d'urbanisation en extension localisées n'engendreront pas de pertes notables au regard de la biodiversité existante. Par ailleurs, l'évolution urbaine prévue par le PLU n'induirait pas de coupure de grands continuum naturels.

Sur ces secteurs localisés, l'artificialisation des sols se traduira principalement par une imperméabilisation de terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis) et la modification des écoulements superficiels initiaux (création de nouveaux impluviums). Ces nouveaux flux peuvent potentiellement être le support à la migration de polluants d'origine anthropique et contribuer à altérer la qualité des eaux superficielles. Toutefois, les conséquences potentielles sur seront maîtrisées grâce à la combinaison de plusieurs mesures : la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la définition de mesures urbanistiques qui participent à la gestion des flux (gestion des espaces libres de construction via le règlement), la création d'une zone tampon de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (zonée en N) et la préservation de motifs naturels qui œuvrent à la régulation hydraulique à l'échelle des bassins versants.

Au global, la mise en œuvre du PLU ne saurait induire des incidences notables sur les milieux naturels compte tenu de la faible taille des zones qui seront bâties dans le cadre de la mise en œuvre du PLU et des mesures prises pour préserver l'environnement.

2- PATRIMOINE NATUREL RECONNU

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par des milieux naturels reconnus à fort intérêt écologique qu'il prend en compte car témoignant du patrimoine écologique de Saint-Pey-de-Castets :

- la Dordogne, classée en site Natura 2000 au titre de la Directive « Habitats » et qui présente un enjeu particulièrement fort de préservation de son capital naturel,
- la vallée et les coteaux de la Gamage, inventoriés en ZNIEFF de type II.

Comme le montre l'analyse des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 « la Dordogne », la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire inscrites au FSD¹⁵ et qui ont justifié la désignation du site. **Les objectifs de préservation du patrimoine naturel inféodé au site Natura 2000 ne seront pas remis en cause.**

De plus, **le PLU prend en compte la présence de la ZNIEFF au niveau de la vallée de la Gamage.** La ZNIEFF se caractérise par des espaces agricoles et naturels au sein desquels quelques bâtis s'inscrivent. Le PLU acte l'existence de ces petites zones urbanisées et les sectorise (zonées en Nh et Ah dans le plan) afin qu'elles ne puissent évoluer que de manière faible (gestion de l'existant). Le reste des espaces compris dans la ZNIEFF est zoné en A et N : ces terrains ont donc vocation à conserver leur caractère naturel et agricole.

3- FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

Le PLU participe également à la lutte contre l'érosion de la biodiversité en identifiant la Trame Verte et Bleue du territoire. Les réservoirs de biodiversité et corridors mis en évidence dessinent un continuum écologique qui trouve sa traduction dans le PLU à travers le plan de zonage. Les espaces naturels et agricoles contribuant au fonctionnement environnemental du territoire sont zonés en A et N, permettant ainsi :

- *d'établir une perméabilité écologique entre les espaces valléens et rétro-valléens*, et ainsi une continuité naturelle selon un axe Nord-Sud qui dépasse les limites administratives de la commune (Trame Verte et Bleue locale qui s'inscrit pleinement dans les objectifs de préservation des continuités écologiques à l'échelle régionale) ;
- *de contribuer à la préservation et la maturation des milieux naturels*, notamment au niveau des coteaux boisés du versant Nord de la butte de Saint-Pey-de-Castets. Ces boisements jouent un rôle majeur dans le fonctionnement global de la sous-trame des milieux boisés de feuillus et mixtes (continuité écologique). En outre, ils œuvrent à la maîtrise des risques naturels (régulation hydraulique des écoulements superficiels, stabilisation du sol) et participent à la qualité du capital paysager. La mise en œuvre du PLU de Saint-Pey-de-Castets permet donc de renforcer la patrimonialité de ces espaces et à conforter leur intérêt environnemental alors qu'à ce jour, les coteaux boisés du versant Nord ne portent aucune valeur écologique reconnue (absence de zonage environnemental).

Le PLU permet également la pérennité fonctionnalité écologique est en outre confortée par la mise en œuvre d'une politique de préservation de l'intérêt environnemental et paysager des motifs naturels (haies, bosquets, etc.) qui participent à l'identité et à la qualité du cadre de vie de Saint-Pey-de-Castets (classement en espaces boisés classés et identification des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme). Le PLU de Saint-Pey-de-Castets concourt ainsi à la préservation de 86,6 ha de boisements et motifs naturels par leur classement en EBC.

Notons par ailleurs que la mise en œuvre du PLU permet la préservation de près de 1025 ha d'espaces naturels et agricoles (zonés strictement en A, Ap et N), soit environ 92,4% du territoire.

¹⁵ Formulaire Standard de Données. Le FSD du site Natura 2000 « la Dordogne » intègre les informations officielles transmises par la France à la commission européenne en Septembre 2012.

B- INCIDENCES DU PLU AU TITRE DE NATURA 2000

1- LE RESEAU NATURA 2000

Faisant suite à l'adoption de la convention de Rio au Sommet de la terre en juin 1992, l'Union Européenne a développé sa politique en faveur de la préservation de la diversité biologique au travers de la création d'un réseau écologique cohérent d'espaces naturels dénommé « Natura 2000 ». Ce réseau a pour ambition de répondre aux nouvelles attentes de la société qui exprime un intérêt de plus en plus marqué pour la sauvegarde du patrimoine naturel et la diversité de ses ressources biologiques.

Le réseau Natura 2000 repose sur les deux directives européennes Habitats et Oiseaux qui sont donc à l'origine de la constitution du réseau Natura 2000. Le titre de « site Natura 2000 » désigne les zones spéciales de conservation (ZSC) issues de l'application de la Directive « Habitats » et les zones de protection spéciales (ZPS) en application de la Directive « Oiseaux ».

a. La Directive « Oiseaux »

La Directive Oiseaux 79/409/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages, au travers de la protection, de la gestion, de la régulation de toutes les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, et de la réglementation de l'exploitation de ces espèces. Cette Directive est entrée en vigueur le 6 avril 1979, et a été intégrée en France le 11 avril 2001.

Les ZPS (Zones de Protection Spéciales) découlent directement de la mise en œuvre de la Directive, et font partie du réseau Natura 2000. Désignées par les Etats membres comme sites importants pour les espèces protégées (énumérées dans les annexes de la Directive), elles doivent faire l'objet de mesures de gestion qui permettent le maintien de ces espèces et leurs habitats.

b. La Directive « Habitats »

La Directive Habitats-faune-flore 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle de la faune (hormis les oiseaux) et de la flore sauvage, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales. La Directive Habitats rend obligatoire pour les Etats membres la préservation des habitats naturels et des espèces qualifiés d'intérêt communautaire.

Pour cela, chaque pays définit une liste des propositions de sites intérêt communautaire (pSIC) et la transmet à la commission européenne. La définition des pSIC est en partie basée sur des inventaires scientifiques et dépend de l'approbation des préfets. Puis, la commission européenne arrête une liste de ces sites de façon globale par région biogéographique. Ils sont classés en Sites d'Importance Communautaire (SIC). Puis ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels en application de la Directive Habitats.

2- NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.212-1) que dans le Code de l'Environnement (art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu des documents d'urbanisme dans ce sens en obligeant les collectivités à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et les orientations du document sur l'environnement et à exposer la manière dont le document en compte la préservation de l'environnement et sa mise en valeur.

L'analyse des incidences du projet de PLU sur les espèces et les habitats des sites est réalisée au regard de leurs objectifs de conservation, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures requises pour maintenir ou rétablir les habitats naturels et les populations d'espèces de faune et de flore sauvages dans un état favorable. Cette évaluation répond en cela aux articles 6-3 et 6-4 de la Directive

« Habitats » n° 92/43 transposée en droit français par l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001, puis par le décret du 20 décembre 2001 (articles R214-34 à R214-39 du code rural).

3- METHODOLOGIE GENERALE DE L'ETUDE

Le territoire de la commune de Saint-Pey-de-Castets est concerné par le site Natura 2000 FR7200660 « La Dordogne », qui couvre la vallée de la Dordogne en Aquitaine. Le DOCOB de celui-ci est actuellement en cours d'élaboration.

Afin d'obtenir l'ensemble des informations relatives au site Natura 2000 et à la bonne réalisation du dossier suivant, plusieurs sources bibliographiques ont été consultées, notamment :

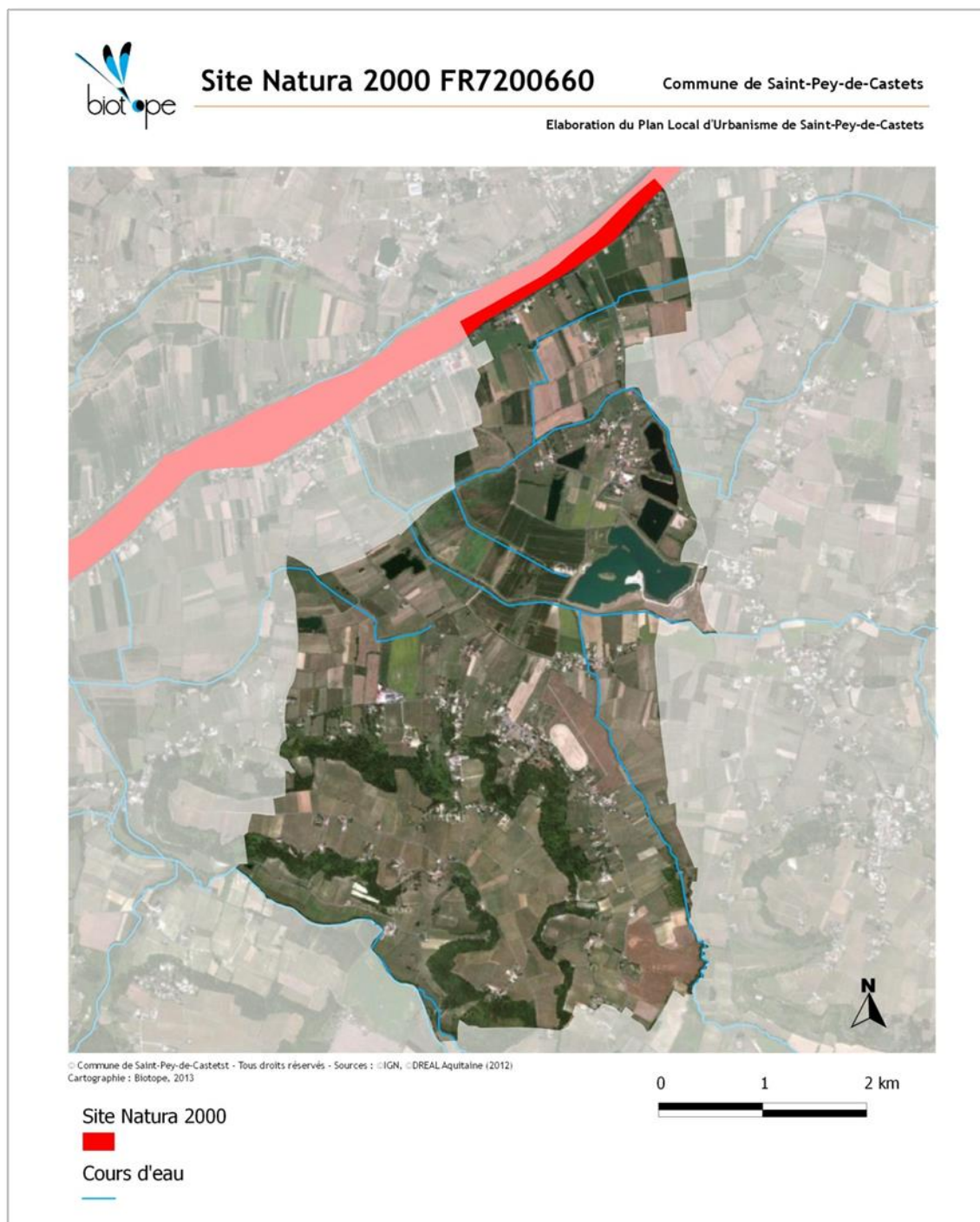
- Les sources bibliographiques locales, régionales et nationales ;
- Les textes juridiques relatifs à la protection de l'environnement et les documents liés aux Directives « Habitats/Faune/Flore » ;
- Les Formulaire Standards de Données (FSD) du sites Natura 2000 concerné (FSD consulté sur le site de l'INPN et qui intègre les informations officielles transmises par la France à la Commission Européenne en septembre 2012) ;
- Les documents produits par EPIDOR dans le cadre de l'élaboration du DOCOB.

Précisons qu'aucune prospection de terrain n'a été réalisée dans le cadre de cette étude.

Les données récoltées ont également été regroupées et analysées sous le logiciel de Système d'Information Géographique Quantum Gis. Les bases BD CARTHAGE®, IGN® ont également été mobilisées. La source des données utilisées est précisée sur chaque cartographie réalisée.

4- PRESENTATION GENERALE DU SITE NATURA 2000 DU TERRITOIRE DU PLU

Le territoire de Saint-Pey-de-Castets est concerné par le Site d'Intérêt Communautaire désigné au titre de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive Habitats » (Natura 2000) : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7200660 « La Dordogne ».



a. Description sommaire du site

Le site Natura 2000 de la Dordogne s'articule entre les départements de la Dordogne (33% du site) et de la Gironde (67% du site) et couvre une superficie de 5 694 hectares. Le site est très largement

dominé par les habitats d'eaux douces, qui représentent environ 95% du site. Les 5% restants sont constitués par les rivières et estuaires soumis à la marée, les vasières, bancs de sable et lagunes (4%) et les forêts caducifoliées (1%).

La Dordogne constitue un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs : la qualité globale de ses eaux et la libre circulation des individus représentent un facteur déterminant pour la pérennité des espèces aquatiques qui y sont inféodées.

b. Les habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site

Rappel : Les habitats naturels d'intérêt communautaire mentionnés au FSD sont issus des informations officielles transmises par la France à la Commission européenne (septembre 2012).

Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR7200660 « La Dordogne »

Intitulé - Code EUR27	% COUV.	REPRESENT.	SUP.REL.	STAT. CONS.	EVAL. GLOB.
3260 – Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	40%	excellente	2%≥p≥0	bonne	bonne
6430 – Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	10%	excellente	2%≥p≥0	excellente	excellente
91E0 – Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*	10%	excellente	2%≥p≥0	bonne	excellente

* Habitats prioritaires

c. Les espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site

Rappel : Les habitats naturels d'intérêt communautaire mentionnés au FSD sont issus des informations officielles transmises par la France à la Commission européenne (septembre 2012).

Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR7200660 « La Dordogne »

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut	Population	Conservation	Isolement	Globale
Mammifères							
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	Résidence	2%>p>0	Bonne	Non isolée	Bonne
Poissons							
1096	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer	Résidence	Non significative	-	-	-

Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR7200660 « La Dordogne »

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut	Population	Conservation	Isolément	Globale
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	Reproduction	100%≥p≥15	Bonne	isolée	Bonne
1099	<i>Lapetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile	Reproduction	2%≥p≥0	Bonne	Isolée	Bonne
1101	<i>Acipenser sturio</i>	Esturgeon européen	Reproduction	100%≥p≥15	Moyenne	Isolée	Moyenne
1102	<i>Alosa alosa</i>	Grande alose	Reproduction	2%≥p≥0	Bonne	Non isolée	Excellent e
1103	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	Reproduction	15%≥p≥2%	Bonne	Non isolée	Bonne
1126	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	Toxostome	Résidence	2%>p>0	Moyenne	Non isolée	Moyenne
1134	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Bouvière	Résidence	2%>p>0	Bonne	Non isolée	Bonne
1106	<i>Salmo salar</i>	Saumon atlantique	Concentration	2%≥p≥0	Moyenne	Isolée	Moyenne
1163	<i>Cottus gobio</i>	Chabot	Résidence	Non significative	-	-	-
Invertébrés							
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	Résidence	2%≥p≥0	Excellente	Non isolée	Excellent e
1041	<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin	Résidence	2%≥p≥0	Excellente	Non isolée	Bonne
Plantes							
1607	<i>Angelica heterocarpa</i>	Angélique à fruits variés	Résidence	15%≥p≥2%	Excellente	Non isolée	Bonne

d. Document d'Objectif du site

Le site ne dispose pas, à ce jour, d'un Document d'Objectifs. La structure porteuse pour son élaboration est EPIDOR.

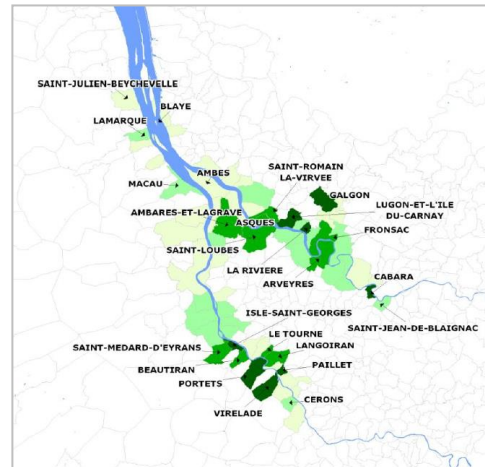
5- SPECIFICITES LIEES AUX ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE REPERTORIEES DANS LE FORMULAIRE STANDARD DES DONNEES

a. L'angélique des Estuaires

L'Angélique des estuaires se rencontre le long des berges argilo-vaseuses de faible pente des estuaires soumis à la marée. Des individus isolés arrivent à s'installer sur les berges anthropisées. L'espèce tolère des niveaux de salinité très faibles (oligohaline). L'essentiel des populations est situé en amont du front de salinité. L'espèce est héliophile et hémisciaphile.

Cartographie de l'aire de répartition de l'Angélique des estuaires

Sur le site de la Dordogne, l'Angélique des estuaires est localisée en limite de salinité et de marée dynamique. **Elle n'est pas conséquente pas présente sur le territoire communal.**



b. L'esturgeon européen

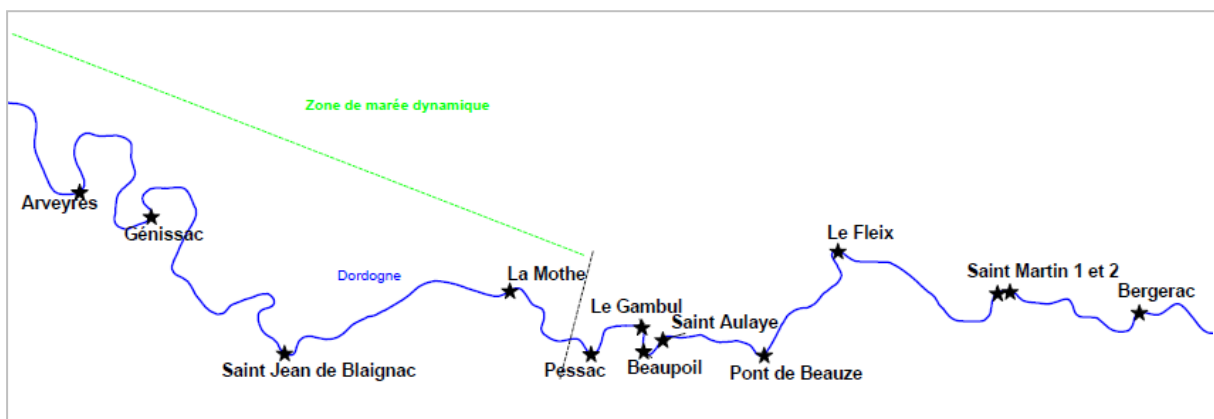
L'Esturgeon est un migrateur amphihalin potamotoque à reproduction tardive. Il passe la majeure partie de son existence en milieu salé (eaux saumâtres et marines) et vient se reproduire en eaux douces au printemps sur les parties basses de la Garonne et de la Dordogne.

Esturgeon européen © EPIDOR



Les zones de frai sont caractérisées par une profondeur importante (5 mètres minimum) parcourues par des courants de fonds rapides (minimum 0.5 m.s-1) permettant la dispersion des œufs et la présence d'un substrat hétérogène composé de graviers, galets et blocs).

Dans la Gironde, subsistent actuellement quelques spécimens adultes ainsi que des juvéniles. Quant à la migration de reproduction des géniteurs, elle s'arrête au niveau du barrage de Bergerac sur la Dordogne. L'esturgeon passant la majeure partie de sa vie en mer, le site de la « Vallée de la Dordogne » présente des zones de frayères potentielles localisées sur l'aval du cours de la Dordogne.



Cartographie des frayères potentielles à esturgeon sur la Dordogne

Comme le montre la carte précédente, plusieurs zones de frayères potentielles sont répertoriées en amont du territoire d'étude, notamment à Lamothe-Montravel (station la plus proche de Saint-Pey-de-Castets). Au regard des exigences relatives à l'accomplissement du cycle biologique de l'espèce

(migration pour la reproduction), **les enjeux inhérents à la préservation de l'Esturgeon européen doivent être pris en compte dans le projet de PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets.**

c. La Grande alose

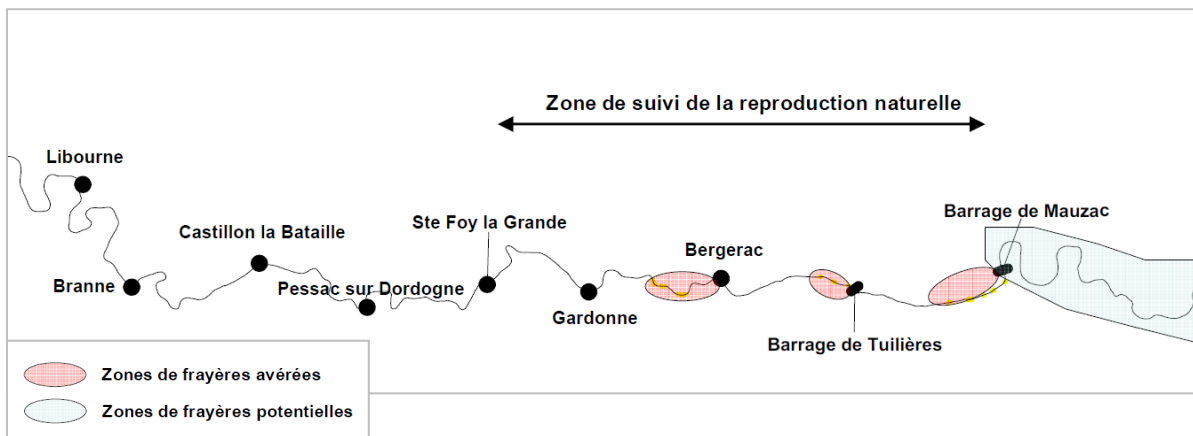
La Grande Alose est une espèce migratrice qui vit la majeure partie de sa vie en mer, non loin des côtes. Les adultes remontent en général dans les fleuves où ils sont nés, de février à juin, pour venir se reproduire dans les cours amonts et moyens (jusqu'à plus de 650 km de la mer).



Grande alose ©EPIDOR

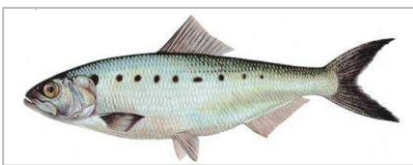
En milieu marin, la Grande Alose, se nourrit surtout de zooplancton, les plus gros individus pouvant être piscivores. Les adultes ne se nourrissent pas lors de leur remontée vers les frayères.

Les aloses fraient entre avril et juillet sur des sites typiques caractérisés par une plage de substrat grossier délimitée en amont par un profond et en aval par une zone peu profonde à courant rapide avec une qualité d'eau convenable.



Les zones de reproduction se situent en amont du territoire d'étude. De ce fait, la libre circulation des individus et la qualité des cours d'eau constituent des facteurs qui peuvent influencer l'accomplissement du cycle biologique de la Grande alose. **Le territoire communal est donc concerné par les enjeux de préservation inhérents à l'espèce.**

d. L'Alose feinte

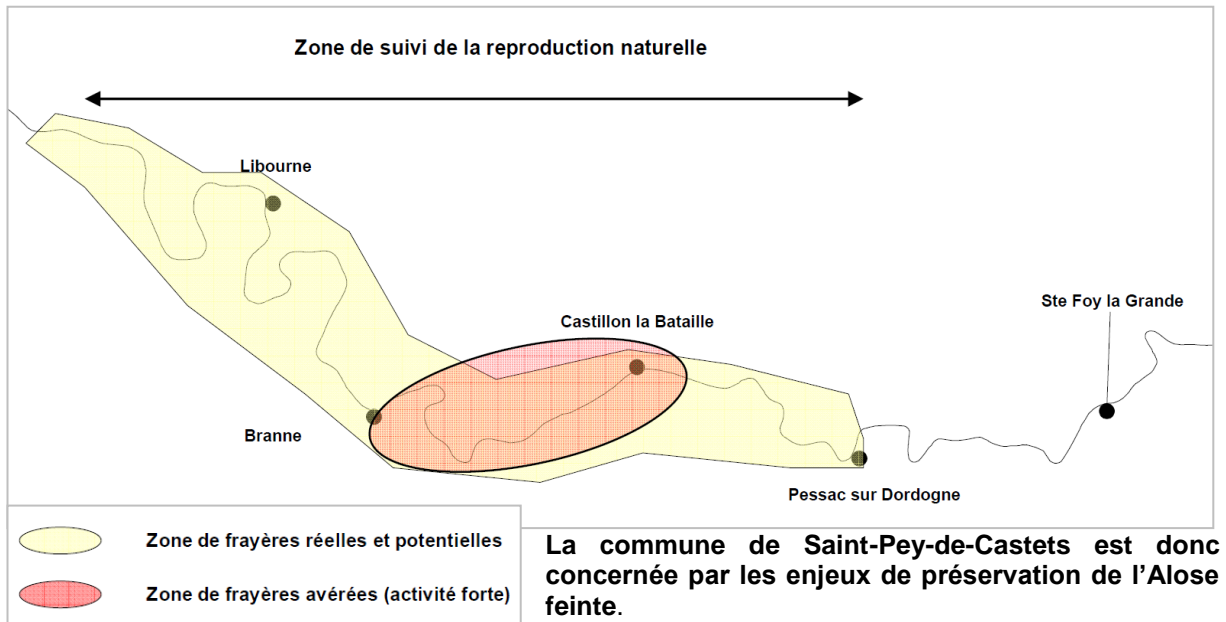


L'Alose feinte est une espèce migratrice qui vit la majeure partie de sa vie en mer, non loin des côtes. Les adultes remontent en général dans les fleuves où ils sont nés, d'avril à mai, pour venir se reproduire dans les cours avals (parfois dans les estuaires). La migration est plus courte que celle de la Grande Alose.

Alose feinte (source : présentation des inventaires piscicoles

pour le SIC « Vallée de la Dordogne »)

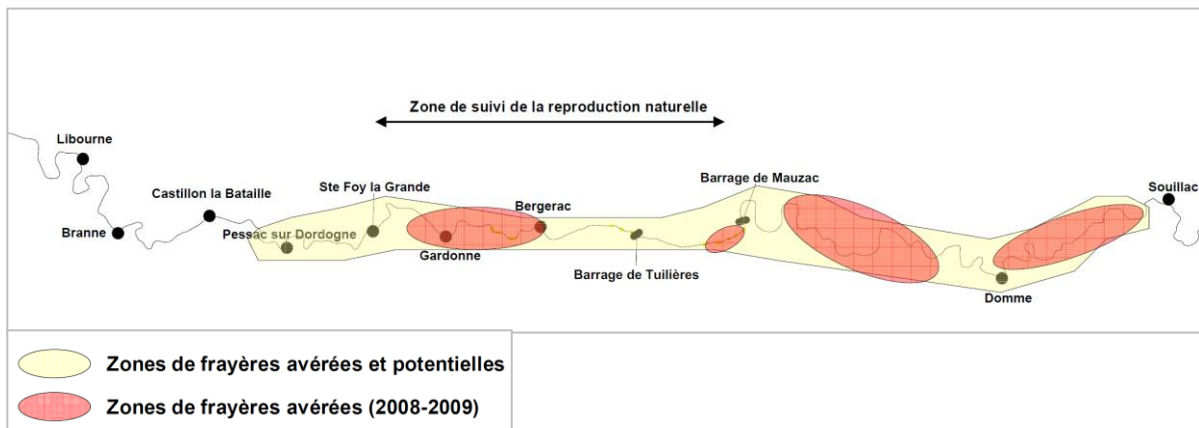
Les types d'habitats naturels (de l'annexe I) susceptibles d'être des habitats fréquentés par cette espèce sont les estuaires et les rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion*. Sur le site de la Dordogne, les zones de frayères réelles et potentielles se situent en aval de Pessac-sur-Dordogne, avec une zone de frayères avérées (qui traduit une activité forte) entre Castillon-la-Bataille et Branne.



e. La Lamproie marine

La Lamproie marine est une espèce parasite anadrome. Les adultes vivent en mer de façon isolée, en parasites, fixés par leur ventouse sur des poissons dont ils râpent la chair qu'ils consomment et en absorbent le sang (aloses, éperlans, harengs, lieus jaunes, saumons, mullets, morues). Ils se rassemblent pour le frai en période de reproduction. A la fin de l'hiver, l'espèce quitte les eaux côtières et remonte, la nuit, dans les rivières jusqu'à plus de 500 km de la mer.

La reproduction s'effectue dans des eaux à une température de 15 à 18°C, sur des zones typiques : faciès de plat courant (>40 cm/s) et profond (>50 cm).



Cartographie des zones de frayères de lamproie marine

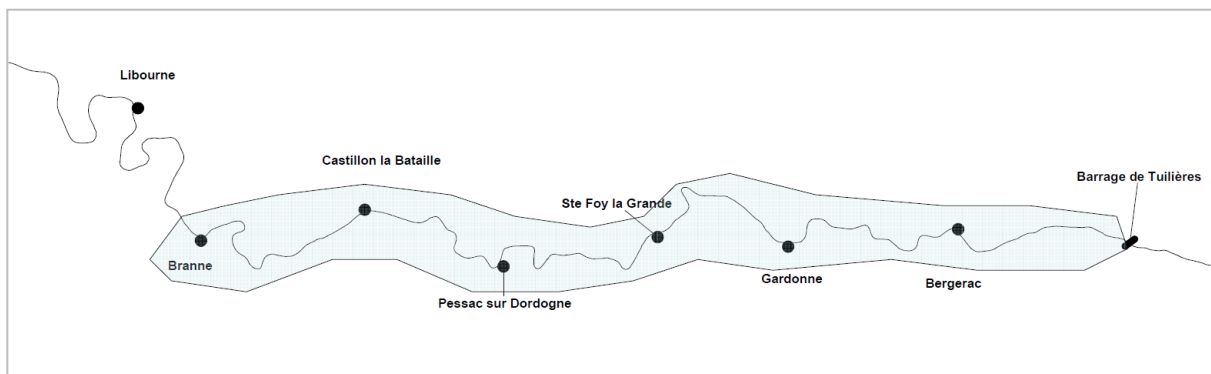
Sur le site de la Dordogne, plusieurs zones de frayères avérées sont répertoriées en amont de Saint-Pey-de-Castets. Si la commune n'est pas concernée par les enjeux de préservation des frayères, elle doit cependant prendre en compte l'influence de facteurs qui agissent sur le phénomène migratoire (ex : libre circulation des individus, qualité des eaux) permettant l'accomplissement du cycle biologique de l'espèce. **Le projet de PLU de Saint-Pey-de-Castets doit donc être compatible avec les enjeux de préservation de la lamproie marine.**

f. La Lamproie fluviatile

A l'image de la Lamproie marine, la Lamproie de rivière (ou fluviatile) est une espèce parasite, migratrice amphihaline qui remonte les rivières, la nuit, en automne (en Garonne et Dordogne) ou au printemps, pour se reproduire en eaux courantes sur des fonds de graviers. A la fin de leur vie larvaire dans les sédiments, les larves subissent une métamorphose à l'issue de laquelle, devenues adultes, elles migrent en mer. Cette migration s'opère de nuit, entre mars et juin principalement.

Dans la Dordogne, les frayères repérées se situent vers les bordures du lit où le courant moins fort permet la dépose de granulats type graviers-petits cailloux, nécessaire à la fraie de la Lamproie fluviatile dans les fleuves.

Les données de présence de la Lamproie fluviatile sont extrêmement rares et aucune frayère n'a été véritablement localisée. Le front de colonisation de la Lamproie fluviatile se situe sur la Dordogne jusqu'au barrage de Bergerac et peut potentiellement s'étendre jusqu'à Tuilières.



Présence potentielle de la Lamproie fluviatile sur l'axe Dordogne

Au regard de la répartition du front de colonisation de la Lamproie fluviatile, la commune de Saint-Pey-de-Castets est concernée par les enjeux de préservation de l'espèce qui relèvent principalement du maintien de la qualité de l'eau et des conditions favorables à sa reproduction, ainsi que de la libre circulation des individus.

g. Le Saumon atlantique

Le Saumon atlantique est un animal territorial qui naît dans les fleuves côtiers ou dans les grands fleuves. La reproduction et la vie juvénile se déroulent en eau douce dans les rivières bien oxygénées sur fond de graviers.



Saumon Atlantique©BIOTOPE

Les frayères sont constituées de plages de galets ou de graviers en eaux habituellement peu profondes dans les zones d'alternance de pool et de radier. Les œufs sont déposés dans les eaux vives.

De nombreuses informations témoignent de l'abondance historique du Saumon atlantique sur le bassin Garonne-Dordogne. Sur le site de la vallée de la Dordogne, l'espèce est concernée par les migrations à la fois à la montaison vers les zones de reproduction (en amont de Tuilières) et par la migration de dévalaison pour rejoindre les zones de grossissement dans l'Atlantique Nord.

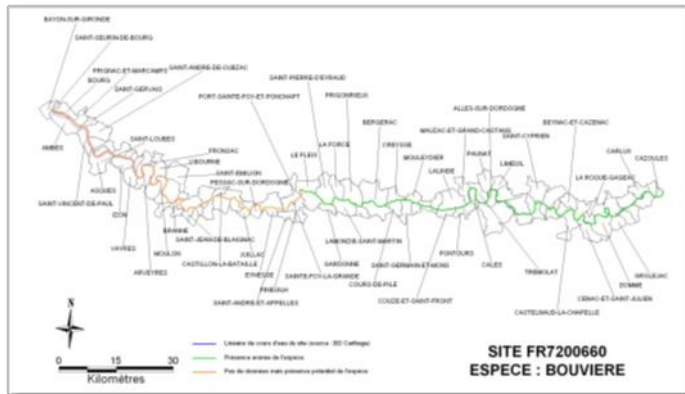
Au regard du caractère migrateur de l'espèce, les enjeux de préservation du Saumon Atlantique doivent être considérés dans le cadre du projet de développement que permet le PLU de Saint-Pey-de-Castets.

h. La Bouvière



D'activité diurne, cette espèce grégaire vit en bancs dans des eaux calmes sur les fonds limoneux et sableux (présence d'hydrophytes) et fréquente les herbiers. Son habitat préférentiel dans les grands fleuves correspond aux zones d'annexes fluviales (bras mort). Sa présence est liée à celle des mollusques bivalves du genre *Unionidae*.

Bouvière ©BIOTOPE



Sur le site, l'espèce est recensée ponctuellement, rendant difficile de statuer sur son état de conservation et son aire de répartition. Cependant, la présence de l'espèce est considérée comme potentielle au niveau de la commune de Saint-Pey-de Castets. **La commune est donc concernée par les enjeux de préservation liés à la Bouvière.**

Le Chabot

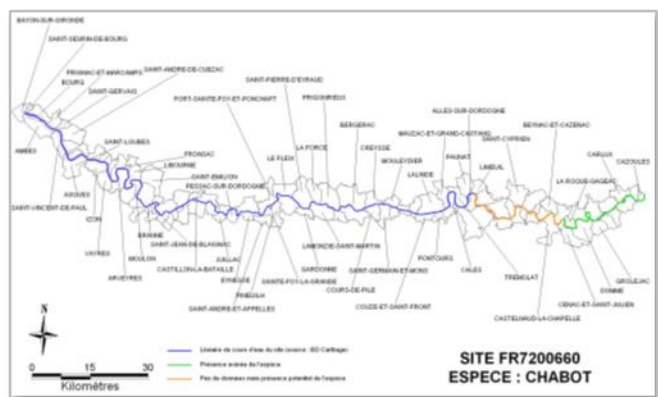
Espèce territoriale sédentaire carnassière, le Chabot affectionne les fonds rocaillieux des eaux turbulentes et fraîches des cours d'eau de la zone à truite à la zone à barbeau. Il peut également être présent sur les fonds caillouteux des lacs. L'espèce est très sensible à la qualité des eaux. Un substrat grossier et ouvert, offrant un maximum de caches pour les individus de toutes tailles, est indispensable au bon développement des populations. Les cours d'eau à forte dynamique lui sont très propices du fait de la diversité des profils en long (radier-mouilles) et du renouvellement actif des fonds en période de forts débits.



Sur le site de la Dordogne, l'espèce n'est pas menacée. Le site ne présente pas une responsabilité particulière pour la conservation de cette espèce.

Les données collectées dans le cadre de la réalisation du DOCOB montrent que le Chabot est plutôt présent au niveau des zones amont de la Dordogne. Sa présence est avérée entre Cazoulès et Cenac-et-Saint-Julien et potentielle entre Castelnau-la-Chapelle et Limeuil.

Le territoire du Saint-Pey-de-Castets n'est par conséquent pas concerné par les enjeux de préservation liés au Chabot.

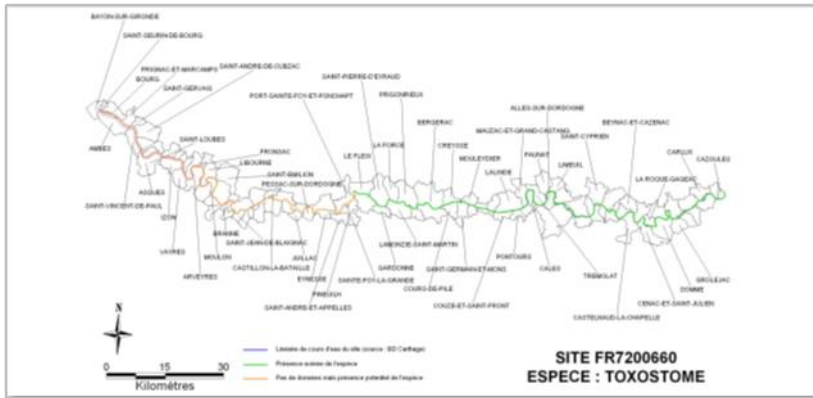


i. Le Toxostome



Le Toxostome est une espèce rhéophile vivant en général dans la zone à ombre ou à barbeau, c'est-à-dire qui fréquente les rivières dont l'eau (claire et courante, à fond de galets ou de graviers) est bien oxygénée. Elle fréquente plus rarement les lacs. Si le Toxostome peut séjourner en eau calme, il se reproduit toutefois en eau courante.

Toxostome ©BIOTOPE



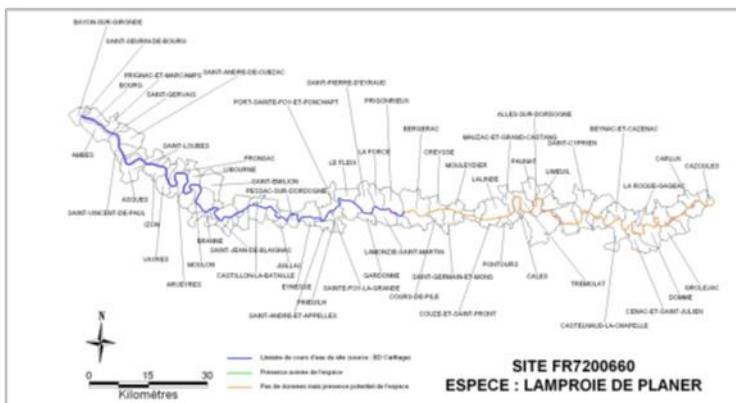
L'espèce présente un statut vulnérable au niveau national (cotation UICN¹ France) : le site Natura 2000 « La Dordogne » a donc une responsabilité forte vis-à-vis de la préservation de l'espèce. Peu de données existent sur le site concernant le Toxostome en aval du Fleix : sa présence est considérée comme potentielle.

Par ailleurs, et bien que sa présence ne soit pas avérée au niveau du territoire d'étude, le caractère vulnérable de l'espèce impose de considérer par défaut les exigences écologiques de l'espèce dans le cadre du projet de PLU.

De ce fait, **le territoire de Saint-Pey-de-Castets est donc concerné par les enjeux inhérents à la préservation du Toxostome.**

j. La Lamproie de Planer

La Lamproie de Planer, contrairement à la Lamproie de rivière et à la Lamproie marine, est une espèce non parasite, vivant exclusivement en eau douce, dans les têtes de bassin et les ruisseaux. Les larves « amnocètes », aveugles, vivent dans les sédiments pendant toute la durée de leur vie larvaire.



L'espèce est relativement abondante en tête de bassin dans de nombreux ruisseaux, mais avec des fluctuations marquées. La Lamproie de Planer est potentiellement présente sur l'axe Dordogne jusqu'au niveau de Bergerac. **La commune de Saint-Pey-de-Castets n'est donc pas concernée par les enjeux qui relèvent de la préservation de l'espèce.**

¹ Union Internationale pour la Conservation de la Nature.

k. La Loutre d'Europe



Ce mammifère d'eau douce, essentiellement ichtyophage, occupe tous les habitats aquatiques. La loutre se rencontre dans des milieux et zones climatiques très différents les uns des autres.

Loutre d'Europe ©BIOTOPE

La taille des domaines vitaux dépend des ressources disponibles mais ils s'étendent sur environ 20 km le long d'un cours d'eau et peuvent atteindre 40 km. Au sein de son domaine vital, la Loutre possède plusieurs dizaines de gîtes, nommés « catiches », qu'ils soient de repos ou de mise bas. Les gîtes de repos peuvent être des terriers, se trouvant généralement dans la berge des cours d'eau, ou des couches à l'air libre situés dans des zones boisées impénétrables. Les gîtes de mise bas sont plus complexes et sont généralement bien cachés et peu accessibles.

Sur le site Natura 2000 « La Dordogne », l'aire de répartition de la loutre est en progression puisque la population recolonise progressivement les milieux qui lui sont favorables. L'espèce est ainsi continuellement présente en aval de la zone de confluence de l'Estrop avec le fleuve Dordogne. Au niveau de Saint-Pey-de-Castets, des traces de passage ont été enregistrées au niveau de l'Escouach¹ (pistes, dépôts d'épreintes...). Ces traces attestent ainsi de la présence de l'espèce sur cet affluent de la Dordogne tout en témoignant davantage de sa présence au niveau de l'aire d'étude.

La commune est donc concernée par les enjeux de préservation de la Loutre d'Europe.

l. La Cordulie à corps fin

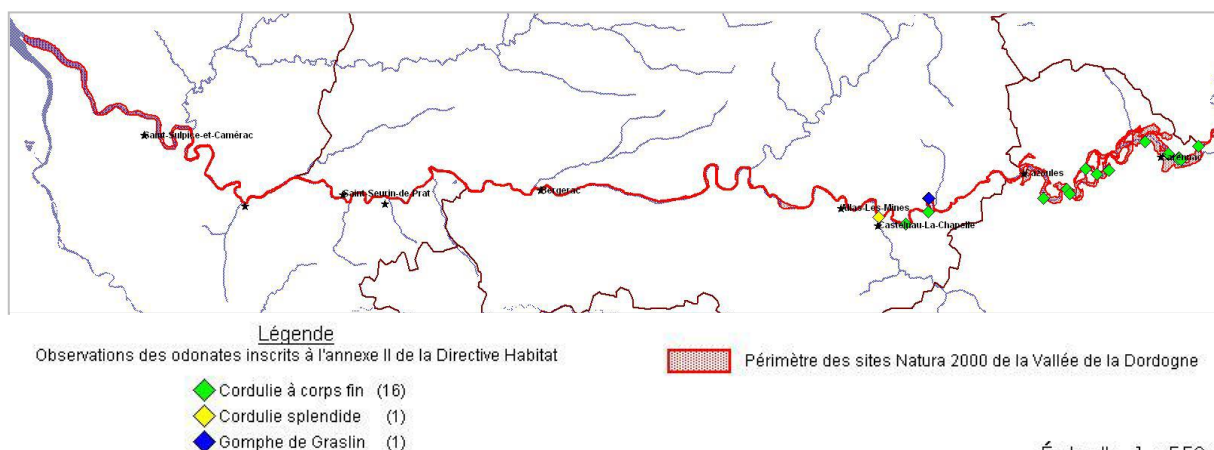


La Cordulie à corps fin est une espèce d'odonate qui affectionne les eaux calmes à légèrement stagnantes. Les écosystèmes les plus favorables correspondent principalement à des vallées alluviales de plaine.

Cordulie à corp fin ©BIOTOPE

Le macro-habitat optimal est lié à une rivière ou un fleuve à cours lent, également à des plans d'eau. La présence d'une ripisylve et des structures dynamiques associées (lisières forestières notamment) est un paramètre important. Le micro-habitat optimal pour les larves correspond à un substrat sablo-limoneux recouvert de feuilles en décomposition et/ou des chevelus racinaires immergés près de la rive.

¹ Information issue du schéma de Prévention des Inondations du Bassin Versant de l'Escouach, réalisée pour le Syndicat Mixte d'Aménagement du bassin Versant de l'Escouach (janvier 2012).



Localisation des odonates d'intérêt communautaire présents, dont la Cordulie à corps fin sur le site Natura 2000 « La Dordogne »

Les expertises menées pour établir la cartographie de l'aire de répartition de l'espèce sur le site Natura 2000 montrent que la Cordulie à corps fin n'est pas présente au niveau de la section de la Dordogne qui concerne le territoire de Saint-Pey-de-Castets. En effet, elle est principalement rencontrée sur la partie amont du cours d'eau.

Saint-Pey-de-Castets n'est donc pas concerné par les enjeux de préservation de la Cordulie à corps fin.

m. L'Agrion de Mercure



Espèce relativement rare en Dordogne, l'Agrion de Mercure affectionne les habitats que constituent les eaux courantes ensoleillées, alcalines et de débit modéré, rarement acides ou saumâtres (ruisselets et ruisseaux prairiaux, petites rivières, sources, suintements, fossés...)

Agrion de Mercure ©BIOTOPE

La présence de végétation aquatique et rivulaire développée (laïches, joncs, glycéries, menthes, berles, callitriches, cressons, roseaux, etc.) est indispensable à la ponte.

Les larves sont généralement présentes dans les secteurs calmes parmi les hydrophytes, les tiges ou les racines des hélophytes et autres plantes riveraines. Elles vivent dans la vase et au sein de la végétation immergée. Au niveau du fleuve Dordogne, cette espèce est potentiellement présente dans les bras morts et bras secondaires de celui-ci. La commune de Saint-Pey-de-Castets ne présente pas ce type hydromorphologique.

Par ailleurs, bien que l'espèce soit connue dans les départements de la Gironde, de la Dordogne et du Lot, aucune donnée attestant de la présence de l'Agrion de Mercure n'est recensée sur le lit mineur (qui fait l'objet de la désignation au titre de Natura 2000)¹.

De ce fait, les enjeux relatifs à la préservation de l'Agrion de Mercure ne concernent pas le territoire de Saint-Pey-de-Castets.

¹ Source : Expertises scientifiques pour l'établissement des inventaires et des cartographies Natura 2000 de la vallée de la Dordogne, 2010.

➤ Synthèse des espèces à considérer dans le cadre du PLU de Saint-Pey-de-Castets

Le tableau suivant établit la synthèse des espèces d'intérêt communautaire (inscrites au FSD du site Natura 2000) à considérer dans le cadre de cette analyse d'incidences.

Espèces d'intérêt communautaire inscrites au FSD du site Natura 2000 FR200660 « La Dordogne »	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Espèce à considérer
	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	oui
	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer	non
	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	oui
	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile	oui
	<i>Acipenser sturio</i>	Esturgeon européen	oui
	<i>Alosa alosa</i>	Grande alose	oui
	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	oui
	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	Toxostome	oui
	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Bouvière	oui
	<i>Salmo salar</i>	Saumon atlantique	oui
	<i>Cottus gobio</i>	Chabot	non
	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	non
	<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin	non
	<i>Angelica heterocarpa</i>	Angélique à fruit variable	non

➤ Enjeux de conservation des espèces faunistiques et habitats d'espèces

L'article 2 de la Directive Habitats précise que « les mesures prises en vertu de la présente directive visent à assurer le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvage d'intérêt communautaire ».

Le travail de diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du DOCOB inhérent au site Natura 2000 « La Dordogne » a mis en évidence, pour chaque espèce inscrite au FSD du site, des menaces réelles ou des risques, ainsi que des propositions de gestion qui visent la conservation de l'espèce à long terme.

Le tableau suivant dresse une synthèse de ces éléments de diagnostic pour chaque espèce inscrite au FSD et concernée par la mise en œuvre du PLU de Saint-Pey-de-Castets.

Espèces d'intérêt communautaire inscrites au FSD du site Natura 2000 FR200660 « La Dordogne » et concernées par le projet de PLUI Dordogne Eyraud Lidoire

Espèces patrimonial	d'intérêt	Menaces et Risques potentiels	Objectifs de conservation
Loutre d'Europe		Dégradation/destruction des habitats Dérangement de l'espèce Dégradation/destruction des annexes hydrauliques (bras morts et reculées, chenaux et îles, zones humides) Rupture de continuité écologique Dégradation de la qualité de l'eau	Préservation et/ou restauration des berges (maintien de la forêt alluviale et de la ripisylve, entretien des berges, conservation des talus boisés affleurant l'eau) Création de mini havres de paix et de zones de tranquillité Conserver les annexes hydrauliques Permettre la libre circulation des individus Lutte contre la pollution des eaux

Lamproie marine	Recalibrage et reprofilage des cours d'eau Extraction de granulats Pollution de l'eau et surtout des sédiments Présence d'ouvrages infranchissables	Préservation de l'espèce Préserver le biotope naturel par arrêt des recalibrages et des dragages Lutte contre la pollution des eaux courantes et des sédiments Restaurer la libre circulation de l'espèce
Lamproie fluviatile	Dégradation générale des habitats (frayères, abri des larves ou « lits à ammocètes) Extraction de granulats en lit mineur Pollutions des cours d'eau et des sédiments Multiplication des ouvrages infranchissables	Préservation de l'espèce Préserver le biotope naturel par arrêt des recalibrages et des dragages Lutte contre la pollution des eaux courantes et des sédiments Restaurer la libre circulation de l'espèce
Esturgeon européen	Pêche et captures accidentelles (liées à la pêche au chalut) Braconnage Dragages, rectifications du lit des cours d'eau Extraction intensive de granulats Présence d'ouvrages infranchissables	Préservation de l'espèce Eviter les dragages, rectifications des lits des cours d'eau et extractions intensives de granulats qui détruisent les frayères et les zones de grossissement des alevins Restaurer la libre circulation de l'espèce
Grande alose	Recalibrage et reprofilage des cours d'eau Extraction de granulats Pollution de l'eau Présence d'ouvrages infranchissables	Préservation de l'espèce Restauration et réhabilitation des secteurs dégradés Maintien de la stabilité et de la qualité des systèmes hydrologiques des eaux courantes Amélioration de la qualité des eaux Restaurer la libre circulation de l'espèce
Alose feinte	Dégradation de la qualité de l'eau Présence d'ouvrages infranchissables Surexploitation de l'espèce	Maintien de la stabilité et de la qualité des systèmes hydrologiques des eaux courantes Garantir la libre circulation de l'espèce Préservation de l'espèce
Toxostome	Présence d'ouvrages infranchissables Modification de la dynamique fluviale (débits par les éclusées des ouvrages hydroélectriques) Aménagement des cours d'eau et exploitation de granulats Compétition avec le hotu	Préserver le biotope naturel en évitant l'altération ou la destruction des habitats de reproduction de l'espèce Réhabilitation des zones de cours d'eau dégradées Gestion des débits (éclusées) Préservation de la qualité de l'eau Lutte contre l'implantation d'étangs sur les affluents

Bouvière	Aménagement des systèmes latéraux (curage de fond, endiguement) et exploitation de granulats qui détruisent les habitats de reproduction de l'espèce et des populations de mollusques lamellibranches hôtes Modifications de la dynamique fluviale Pollution de l'eau et des sédiments	Préservation de l'espèce Entretien de la végétation (développement des hydrophytes) Gestion des débits (éclusées, débit d'étiage) Restaurer la dynamique fluviale Eviter les extractions de granulats dans le lit mineur Maintien d'une bonne qualité physico-chimique de l'eau et des substrats
Saumon atlantique	Extraction de granulats et dépôts de limons Pollution de l'eau Forte exploitation des stocks sur les aires marines d'engraissement (pêche commerciale) et dans la partie basse des fleuves Modification de la dynamique fluviale (débits) Présence d'ouvrages infranchissables (barrages, bouchon vaseux au niveau de l'estuaire de la Gironde)	Préservation de l'espèce Reconquête des frayères inaccessibles suite à la création des barrages / Restauration des frayères Amélioration de la qualité physico-chimique des cours d'eau Gestion des débits (éclusées, débits d'étiage) Restaurer la libre circulation de l'espèce

6- LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE

Le projet de PLU de Saint-Pey-de-Castets s'organise autour de 4 axes majeurs afin de permettre un développement urbain cohérent et dans une logique de développement durable. Les axes définis dans le PADD, qui se déclinent en différentes orientations générales établies de façon concertée avec les élus et différents services de l'Etat ou associés, sont :

- **donner une lecture claire des objectifs de développement urbain pour les années à venir :**
 - o recentrer le développement urbain autour du bourg afin d'en conforter sa centralité en s'appuyant notamment sur les composantes structurantes existantes (emprises publiques, équipements...)
 - o maîtriser l'urbanisation de Caussette, Viduc et Mouton,
 - o gérer l'urbanisation existante sur le reste de la commune de Saint-Pey-de-Castets
 - o prendre en compte la possibilité d'une déviation future entre Castillon et Lamothe-Montravel
- **préserver les qualités paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune** en :
 - o confortant et valorisant le capital paysager de la commune pour éviter sa banalisation (tant sur les coteaux que sur la plaine)
 - o prenant en compte le patrimoine naturel du territoire et le fonctionnement environnemental local par la mise en œuvre de l'une des mesures phares de la Loi ENE : la Trame Verte et Bleue
 - o favorisant l'intégration paysagère de l'urbanisation future, à la fois sur le plan du paysage urbain à proprement parler (ex : forme du bâti) que sur sa perception depuis les espaces publics (ex : gestion des espaces de transition)
- **proposer une politique de l'habitat qui contribue à réhabiliter le patrimoine bâti ancien,** notamment agricole et à **renforcer le rôle de centralité du bourg** (zone 2AU).
- **soutenir le développement de l'activité et de la vie locale**
 - o maintenir et renforcer l'activité agricole
 - o favoriser l'émergence d'un projet touristique autour du Lac de Saint-Pey-de-Castets
 - o revitaliser le bourg tout en permettant le développement de mode de déplacements alternatifs à la voiture entre Caussette, Viduc et le bourg.

7- ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000

a. Effets prévisibles sur les habitats naturels d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site

Aucune destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR7200660 n'est à prévoir. Le PLU ne prévoit pas de projet d'aménagement lié à sa mise en œuvre au niveau de l'emprise du site Natura 2000. Par ailleurs, les berges de la Dordogne au niveau du lieu-dit *Tricoston* (entre la RD119 et le fleuve) sont, tout comme le fleuve, classées en zone « Naturelle » (dite zone N). Elles sont par ailleurs soumises au PPRI de la Dordogne, avec pour corollaire un caractère inconstructible induit par le champ d'expansion des rivières. La conjugaison de ces deux faits contribue donc à préserver durablement les habitats naturels d'intérêt communautaire du lit mineur ayant justifié la désignation du site.

- **La mise en œuvre du PLU de Saint-Pey-de-Castets aura donc une incidence nulle sur les habitats naturels d'intérêt communautaire.**

b. Effet prévisibles sur l'ichtyofaune

Par rapport au projet de PLU de Saint-Pey-de-Castets, trois facteurs principaux peuvent porter atteinte à l'objectif de conservation des espèces piscicoles d'intérêt communautaire : la dégradation de la qualité de l'eau, l'extraction de granulats et la présence d'ouvrages infranchissable.

Le projet de PLU permet l'implantation de nouvelles constructions au niveau du bourg et un développement limité de l'urbanisation au niveau de Caussette, Viduc et Mouton. La création de ces nouveaux espaces artificialisés sera de nature à modifier les écoulements initiaux, principalement superficiels, et aura pour effet de créer de nouveaux impluviums dont les débits seront supérieurs à ceux qui étaient générés par le site naturel avant urbanisation. Les nouveaux écoulements pourront potentiellement dégrader la qualité de l'eau par le transport de nouvelles charges polluantes sur l'hydrosystème, notamment sur l'Escouach du fait de sa proximité avec Viduc et Caussette. Au regard des relations amont-aval, la rivière Dordogne, qui fait l'objet du classement au titre de Natura 2000, pourrait potentiellement, et de façon indirecte, subir de nouvelles pressions d'origine anthropique.

Toutefois, la mise en œuvre du PLU permettra de contenir ces nouvelles pressions sur l'hydrosystème, et *in fine* sur la Dordogne, grâce à la combinaison de plusieurs mesures :

- un développement de l'urbanisation particulièrement contenu (confortement de l'existant)
- la préservation d'un espace tampon de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (zone N), qui œuvre à maîtriser l'apport de polluants supplémentaires dans l'hydrosystème (notamment agricoles et viticoles)
- l'application de mesures urbanistiques définies dans le règlement du PLU concernant la gestion des eaux pluviales (article 4 du règlement imposant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet ou, si cela s'avère impossible, leur rejet dans le réseau public)
- la définition d'un coefficient d'emprise au sol qui permet d'encadrer le niveau d'imperméabilisation de la parcelle (article 9 du règlement). Dans les secteurs UA et UB, ces derniers sont respectivement de 40% et 30%.
- le traitement en espaces verts des espaces libres de construction et le respect de la végétation existante, à travers l'article 13 du règlement. Concernant la zone UY (relative à la zone d'activité de la cave coopérative), les espaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés sur au moins 40% du terrain d'assiette et la plantation d'un arbre de haute tige est demandée par tranche de 250 m² de terrain libre.

Le projet de développement prévu par le PLU sera également de nature à induire de nouvelles charges polluantes liées aux eaux résiduaires, tant urbaines qu'industrielles. **Toutefois, le règlement du PLU ne permet pas le rejet des eaux résiduaires dans le réseau hydrographique.** En effet, l'article 4 de celui-ci impose leur traitement par des dispositifs de traitement autorisés et leur évacuation conformément aux exigences réglementaires en vigueur. Par conséquent, le projet de

développement organisé sur la commune de Saint-Pey-de-Castets induira des incidences faibles sur la qualité du milieu aquatique par rapport aux eaux résiduaires.

Il convient de rappeler que le développement des activités d'extraction de granulats constitue un facteur défavorable à la préservation des espèces piscicoles ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Ainsi, la mise en œuvre du PLU permet d'œuvrer à la conservation des espèces grâce à l'article 2 du règlement qui interdit, notamment dans les zones A et N qui aujourd'hui ne sont pas bâties¹ (qui représentent 89,5% du territoire), l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières. **A cet effet, le plan contribue favorablement à la préservation de l'ichtyofaune d'intérêt communautaire.**

Enfin, la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue a pour traduction au plan de zonage un classement en zone N de la Dordogne (et de ses affluents), renforçant la patrimonialité des milieux aquatiques tout en concourant à une meilleure préservation des espèces qui y sont inféodées. En effet, un tel classement ne permet l'implantation d'un ouvrage susceptible d'induire une rupture de continuité écologique au niveau du cours d'eau. **Le projet de plan agit de façon bénéfique sur ce point.**

- **La mise en œuvre du PLU de Saint-Pey-de-Castets aura donc une incidence faible à potentiellement positive sur la faune piscicole d'intérêt communautaire.**

c. Effets prévisibles sur la Loutre d'Europe

Par rapport au projet de PLU de Saint-Pey-de-Castets, quatre facteurs principaux peuvent porter atteinte à l'objectif de conservation de la Loutre d'Europe : la dégradation/destruction des habitats, l'altération de la qualité de l'eau, la présence d'ouvrages infranchissables et le dérangement.

Ce mammifère d'eau douce, qui occupe tous les habitats aquatiques, est présent de façon continue en aval de la zone de confluence de l'Estrop avec la rivière Dordogne. Par ailleurs, des observations de traces (épreintes notamment) permettent d'attester de sa présence au niveau de l'Escouach qui traverse la commune de Saint-Pey-de-Castets avant de rejoindre la Dordogne au niveau de Civrac-sur-Dordogne.

En classant en zone N la rivière et ses affluents, la mise en œuvre du PLU permet de ne pas porter atteinte aux habitats naturels aquatiques propices à l'accueil de la Loutre d'Europe. Par ailleurs, la protection des berges des cours d'eau (zones tampons de 5 mètres de part et d'autre du linéaire aquatique classées également en zone N) contribuent à maintenir des espaces naturels favorables à la création de catiches² (disponibilité en gîtes potentiellement accrue) et donc à conforter la présence de l'espèce sur le territoire de la commune de Saint-Pey-de-Castets.

A l'instar de la faune piscicole d'intérêt communautaire, la qualité des cours d'eau et la continuité écologique du milieu aquatique sont deux paramètres qui peuvent influencer directement sur la préservation de la Loutre d'Europe. Toutefois, comme nous l'avons vu précédemment pour l'ichtyofaune, **la mise en œuvre du PLU ne sera pas de nature à générer de fortes incidences sur la qualité des milieux courants et pourra potentiellement être bénéfique à la préservation de la Loutre par rapport au maintien des continuités écologiques et à la préservation des ressources trophiques de l'espèce (essentiellement ichtyophage).**

Enfin, concernant le risque de dérangement, le contexte agricole dominant dans lequel évoluent tant la rivière Dordogne que l'Escouach (et les autres cours d'eau) apporte de fait un cadre favorable à la préservation de zones de quiétude propices à la Loutre d'Europe. Si le développement de Caussette, bien que limité, est de nature à générer potentiellement un accroissement des nuisances sonores, **le phénomène de dérangement qu'il pourrait induire sur l'espèce sera particulièrement limité.** En effet, en France, la Loutre d'Europe est devenue crépusculaire et nocturne, passant la journée à se reposer dans son gîte alors que la nuit est consacrée aux déplacements et à la recherche de nourriture³. Au regard des pratiques habituelles de déplacement de la population française qui opèrent

¹ Zones A et N au sens strict, excluant donc les zones Ah, Ap, Ne, Nh et NL.

² Nom donné aux gîtes de repos ou de mise bas de la loutre.

³ La loutre d'Europe, fiche espèce de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.

principalement la journée (migrations pendulaires et accès aux zones de services et de chalandises), l'incidence du développement urbain de Caussette lié au dérangement de l'espèce sera très faible.

- **La mise en œuvre du PLU de Saint-Pey-de-Castets aura donc une incidence faible à potentiellement positive sur la Loure d'Europe.**

d. Zoom sur le projet touristique autour du Lac de Saint-Pey-de-Castets (dit « projet LASSALLE »)

Remarque : Au jour de la rédaction du présent document, le projet touristique autour du Lac de Saint-Pey-de-Castets a déjà fait l'objet d'un dépôt de permis de construire auprès de la commune. Par ailleurs, l'analyse du projet a été réalisée à partir du dossier de faisabilité transmis par M. Lassalle¹.

A travers son projet, le PLU de Saint-Pey-de-Castets acte la création d'un projet touristique autour d'une ancienne gravière située sur la commune qui, jusqu'en 2011, était en exploitation. Ce projet, conçu avec le souci de préserver autant que possible l'environnement, vise à associer :

- un hébergement par le biais d'un parc résidentiel de loisirs (40 habitations légères de loisirs et un accueil),
- des activités thématiques liées à l'identité territoriale locale (vin, gastronomie...),
- la mise en valeur de la gravière à travers la création d'un « parc naturel habité des oiseaux » qui tire parti du patrimoine naturel (notamment avifaunistique) qu'offre aujourd'hui le plan d'eau.

Ce projet touristique a fait l'objet d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 pour le site FR7200660 « La Dordogne » en juin 2012. Cette étude, menée par Gérard GARBAYE, conclut que le projet n'aura aucun impact notable sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

- **Analyse des incidences liées au projet touristique autour du lac de Saint-Pey-de-Castets**

De par la nature des espèces d'intérêt communautaire identifiés au FSD du site Natura 2000 FR7200660 « la Dordogne » et de leurs habitats respectifs (milieux aquatiques), la qualité des eaux constitue le principal facteur pouvant remettre en cause la préservation de ces derniers. Bien que situé à 1,6 km du fleuve Dordogne, la proximité du Romédol (affluent de l'Escouach, lui-même affluent de la Dordogne) fait que des effets potentiels négatifs peuvent être induits sur le cours d'eau et porter atteinte indirectement, et *in fine*, à la qualité des eaux de la Dordogne par le biais du réseau hydrographique.

Ainsi, deux paramètres sont ainsi à considérer :

- *la gestion des eaux résiduaires urbaines* du fait des nouvelles charges polluantes qui seront générées par la population saisonnière qui sera accueillie sur le site touristique,
- *la gestion des eaux pluviales*, puisque l'artificialisation de terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis) va créer de nouveaux impluviums et modifier les écoulements superficiels, tout en induisant de nouvelles pressions sur le compartiment aquatique (apport potentiel de polluants liés notamment aux véhicules).

Ainsi, la gestion qui sera faite des ERU² et des eaux pluviales va conditionner l'intensité des pressions nouvelles qui seront exercées sur le milieu aquatique et, par voie de conséquence, sur les espèces d'intérêt communautaire inféodées à la Dordogne.

- *Gestion des eaux résiduaires urbaines*

Concernant les ERU, la commune de Saint-Pey-de-Castets ne dispose pas d'une station d'épuration permettant de traiter de façon collective les effluents. De ce fait, le projet touristique prévoit

¹ LASSALLE, projet d'activités touristiques Lac de Saint Pey de Castets : dossier de faisabilité dans le cadre du PLU de Saint-Pey-de-Castets / Ouverture prévisionnelle : avril 2014, Juin 2012.

² Eaux résiduaires urbaines.

l'implantation d'un dispositif de traitement propre au site afin d'assurer l'épuration des ERU générées notamment par les résidents en phase d'exploitation du parc touristique. La qualité des rejets effectués en sortie de station, qui devront respecter les normes en vigueur, devraient par conséquent être compatibles avec la sensibilité du milieu récepteur (sol dans ce cas présent).

Il convient de souligner que dans le cadre de l'étude de faisabilité de ce parc touristique, une étude spécifique a été menée afin de dresser le contexte géotechnique régnant sous le projet. Concernant le contexte hydrogéologique et l'aptitude du sol à l'établissement d'une filière d'assainissement, celui-ci indique qu'un système d'épandage superficiel est envisageable sur le site et précise que la perméabilité devra cependant être améliorée grâce à la création de lit filtrant afin de satisfaire à la nécessité de filtration de la filière.

Dans le cadre du projet de PLU, le site touristique se situe en zone NL. L'article 4 du règlement de PLU impose que les ERU soient « *dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacués conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent* ».

- **Le projet proposé de valorisation de l'ancienne gravière de Saint-Pey-de-Castets, combiné à l'application du règlement du PLU, sera de nature à générer des incidences faibles sur la qualité de l'eau des milieux aquatiques, sous réserve que les équipements de traitement des ERU soient réalisés conformément au projet présenté dans le dossier de faisabilité.**

- **Gestion des eaux pluviales**

L'artificialisation du sol induite par la mise en œuvre du projet sera de nature à générer de nouveaux impluviums et à modifier les écoulements superficiels existants. Ce ruissellement pourra potentiellement participer à la migration de polluants au niveau du bassin versant en direction du Romédol, accroissant ainsi les pressions d'origine anthropique exercées sur le cours d'eau (et indirectement sur la Dordogne eu égard au système hydrographique inscrit sur l'aire d'étude).

Toutefois, les incidences liées aux eaux pluviales seront maîtrisées grâce à la combinaison de plusieurs moyens prévus dans le projet touristique présenté :

- une artificialisation du sol directe limitée (bâtiment d'accueil réalisé sur une dalle béton mais les 40 HLL¹ seront implantées sur plot),
- la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie des toitures de chaque habitation,
- l'installation d'une noue située entre le secteur des habitations et la voirie pour collecter les eaux de ruissellement,
- une voirie bénéficiant d'un traitement qui favorise l'infiltration des écoulements superficiels,
- un parti d'aménagement qui fait du végétal un élément important de la mise en valeur du site, notamment au niveau des futurs secteurs bâtis, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, le PLU édicte plusieurs règles attachées au règlement de la zone N contribuant à une meilleure gestion des eaux pluviales :

- *article 2, qui autorise les occupations et utilisations du sol sous conditions* : le règlement du PLU autorise les HLL « *sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher* ». En contenant l'artificialisation des terrains naturels, les nouveaux écoulements superficiels induits seront limités et ne seront pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité des eaux des milieux aquatiques.
- *article 4, propre à la gestion des eaux pluviales* : « *les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation* ».

¹ Habitations Légères de Loisirs.

- *article 9, qui régleme les espaces libres de construction* : « les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. les défrichements sont interdits.

- o **Gestion des eaux usées**

Les eaux usées seront collectées par le réseau d'assainissement eaux usées et seront dirigées vers la station d'épuration qui sera implantée sur le site. Cette station d'épuration sera entièrement biologique (culture fixée) et répondra aux exigences de la réglementation (norme NF EN 12566-3). Elle se localisera au sud-est du site, dans la prairie faisant partie du projet.

Le parti pris du porteur de projet est d'éviter tout rejet direct dans le réseau hydrographique (à savoir le ruisseau du Romédol).

Les eaux traitées seront infiltrées dans le sol de la prairie ; une étude spécifique est en cours de réalisation pour déterminer la capacité du sol à l'infiltration, le type d'aménagement à réaliser et son dimensionnement. La nature sablo-graveleuse du substrat du secteur permet de penser que la capacité d'infiltration devrait être satisfaisante.

Une piste parallèlement étudiée, dans une optique de développement durable, est l'utilisation des eaux traitées pour l'arrosage des espaces verts du site.

- **Le projet proposé de valorisation de l'ancienne gravière de Saint-Pey-de-Castets, combiné à l'application du règlement du PLU, sera de nature à générer des incidences faibles sur la qualité de l'eau des milieux aquatiques, sous réserve que les aménagements prévus par le porteur de projet soient réalisés conformément aux éléments techniques présentés dans le dossier de faisabilité.**

Pour conclure, la mise en œuvre du projet touristique autour du Lac de Saint-Pey-de-Castets dans le cadre du PLU de la commune aura potentiellement une incidence faible sur la qualité des eaux milieux aquatiques situés à proximité du site à condition que l'ensemble des équipements (ex : STEP) et aménagements (exemple : noue, traitement des voiries...) prévus soient réalisés conformément à ce qui est indiqué dans le dossier de faisabilité. Les nouvelles pressions qui seront exercées sur le Romédol étant potentiellement limitées, la qualité des eaux de la Dordogne (avec laquelle le cours d'eau est relié via l'Escouach) ne devrait pas être altérée.

La mise en œuvre du projet touristique autour du Lac de Saint-Pey-de-Castets n'aura pas d'incidences notables sur les objectifs de conservation des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site.

8- ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE LABEL RESERVE DE BIOSPHERE DE L'UNESCO

a. Présentation et implications du label

Un site reconnu « Réserve de biosphère » par l'UNESCO au titre du programme « Homme et Biosphère », est nécessairement constitué d'un zonage de trois périmètres imbriqués. De façon très synthétique ces 3 périmètres correspondent aux zonages suivants :

- une aire centrale : elle bénéficie d'une réglementation de protection forte préexistante ; elle a pour fonction de protéger les écosystèmes, les paysages, les espèces qu'elle comporte,...
- une zone tampon : elle entoure et renforce la fonction de l'aire centrale ; les activités qui s'y exercent sont compatibles avec les objectifs de conservation des milieux (des pratiques écologiquement viables),... La zone tampon se définit comme celle dans laquelle les usages pratiqués ne doivent pas perturber les zones protégées.
- une aire de transition : elle comprend le reste du territoire ; elle est le lieu privilégié de mise en œuvre et de valorisation des projets de développement durable et de sensibilisation à l'environnement.

L'aire centrale de la Réserve de biosphère du bassin de la Dordogne est structurée autour de la rivière Dordogne et des têtes de bassin. La zone tampon qui intègre la zone centrale est calée sur le lit majeur de la rivière Dordogne et de ses deux principaux affluents, la Vézère et l'Isle. Enfin, le périmètre de la zone de transition coïncide avec le bassin versant de la Dordogne.

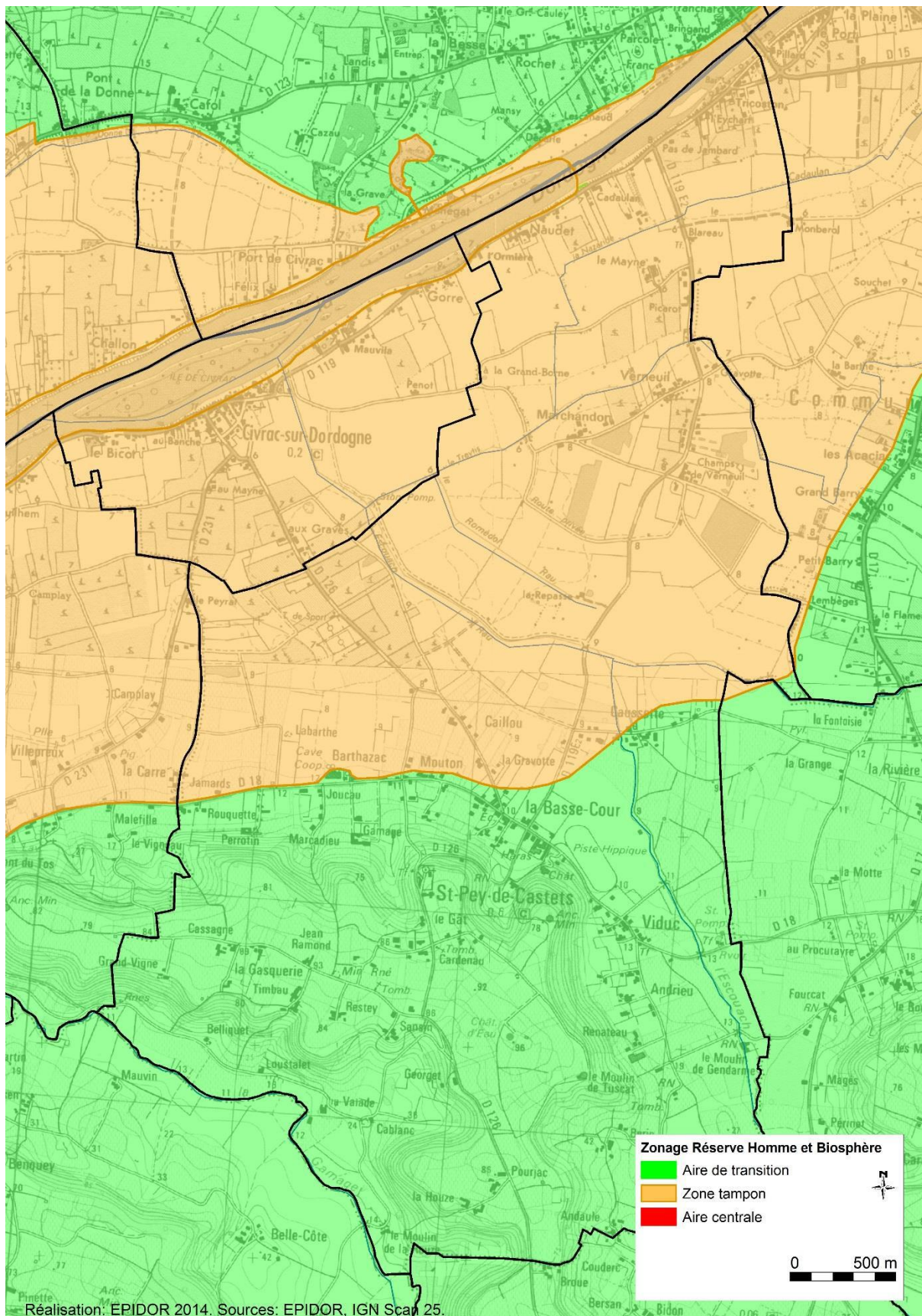
b. Zoom sur le projet d'extension de la Cave Coopérative

Le projet d'extension n'est pas situé dans la zone centrale de la réserve de biosphère.

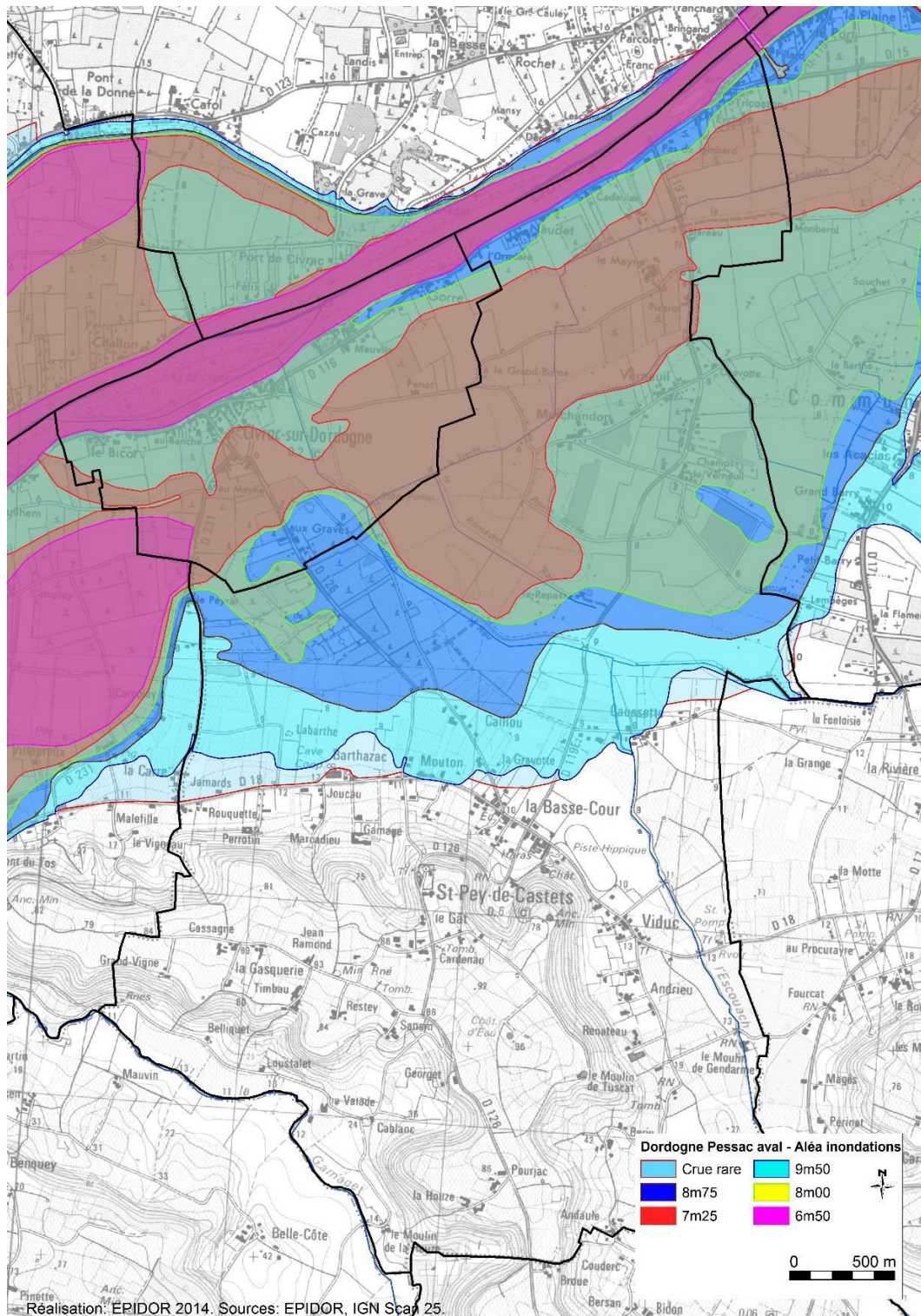
Etre labélisé réserve de biosphère, c'est être reconnu par la communauté internationale comme un territoire d'intérêt majeur à l'échelle mondiale. Du fait de l'image de marque de l'UNESCO, cela représente un atout indéniable pour l'attractivité du territoire. Bien qu'il n'y ait pas de contraintes réglementaires sur les zones tampons, les acteurs du territoire sont invités à poursuivre, à renforcer et à proposer des démarches de développement respectueuses de la richesse biologique, paysagère et culturelle du territoire.

Le label Réserve de biosphère de l'UNESCO est soumis à un examen tous les 10 ans, c'est pourquoi l'ensemble des communautés du bassin sont invités à travers leurs actions quotidiennes à participer aux objectifs de la Réserve de biosphère et notamment à davantage prendre en compte l'environnement dans le cadre de leur projet de développement.

La distance qui sépare le projet de la Dordogne est supérieure à 1,5 km donc sur le plan paysager, il n'y a pas de nuisance directe sur l'aire centrale de la Réserve. Néanmoins, **dans le cadre du projet d'extension de la cave coopérative de Saint Pey de Castets, il est recommandé d'arriver à la meilleure intégration paysagère possible des nouveaux bâtiments** (rendre leur présence le moins impactant possible).



En ce qui concerne le risque inondation, le plan de l'extension prévue indique que la réalisation du projet est prévue dans la partie non inondable des parcelles. Seule une petite partie du bâtiment se trouvera effectivement dans la zone rouge clair. Le règlement de cette zone interdit la construction de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, entrepôts et bureaux. Dans le présent cas de figure, il s'agit d'une extension (plus que d'une création). Pour autant, une partie des bâtiments devrait effectivement se trouver dans la zone inondable. **Des préconisations de réduction de la vulnérabilité du bâtiment et des activités devront donc être faites auprès de l'exploitant** (si besoin EPIDOR se tient disponible pour réaliser un accompagnement technique en matière réduction de la vulnérabilité)



En ce qui concerne les zones humides, d'après la cartographie des zones humides potentielles réalisée par EPIDOR en 2008, le projet ne se situe pas sur une zone humide (ni à proximité immédiate).

En ce qui concerne la continuité écologique, le projet d'extension se situe entre deux corridors d'après l'étude réalisée par le cabinet biotope : l'un pour les boisements de feuillus à l'ouest, l'autre pour les milieux ouverts à l'est. L'extension pourrait affecter le corridor « boisements de feuillus ». Des mesures paysagères (implantation de haies champêtres en limite nord et ouest du site) devraient permettre de limiter les incidences éventuelles sur la faune.

En ce qui concerne la qualité des eaux, le site de la cave coopérative se situe sur un petit bassin versant qui n'est pas référencé au titre de la DCE. Il n'y a donc pas d'information sur l'état de ce cours d'eau ni sur ces objectifs de gestion. Le site, classé en ICPE, dispose certainement d'installation de traitement des effluents générés, qui devront donc être adaptées à une éventuelle augmentation de la production. La distance qui sépare le site de la rivière (1,5 km) permet d'écarter le risque de pollution accidentelle de la Dordogne.