

Commune de Budos



Carte communale

Rapport de présentation approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du : 12 MAI 2009

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Mai 2009

provisoire

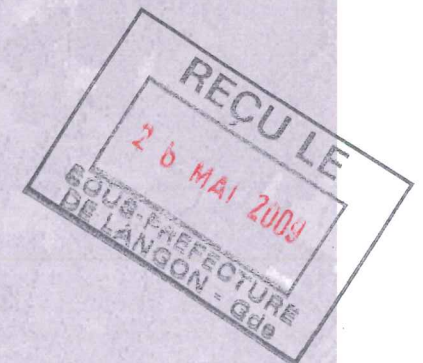
étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org





Équipe projet

Chef de projet

Vincent Schoenmakers

Equipe projet

Anne Delage

Madeleine Durand

Thierry Bucau

Michaël David

Richard Cabrafiga

Composition du document

En respect de l'article R.124-2 du Code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation de la carte communale de Budos comprend les éléments suivants répartis en 4 parties distinctes :

- une analyse de l'état initial de l'environnement du territoire ;
- une présentation des prévisions de développement de la commune, notamment en matière économique et démographique ;
- une explication des choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme ;
- une évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et précisions sur la manière dont elle prend en compte le souci de le préserver



Sommaire

Partie 1 : Analyse de l'état initial de l'environnement	5	Partie 2 : Dynamiques communales et prévision de développement	33
1.1 Contexte physique et ressources naturelles	6	2.1 Les dynamiques communales constatées	34
1.1.1 La géologie locale		2.1.1 Démographie	
1.1.2 Les espaces bénéficiant d'un potentiel écologique		2.1.2 L'emploi	
1.1.3 Le climat		2.1.3 Qualité du logement	
1.1.4 La pédologie locale		2.1.4 Marché immobilier et attractivité de la commune	
1.1.5 Ressources en eau		2.1.5 Les équipements publics	
1.2 Les espaces bénéficiant d'un potentiel écologique	19	2.2 Les enjeux et prévisions de développement	44
1.2.1 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique		2.2.1 Les enjeux municipaux	
1.2.2 Les espaces naturels sensibles (y compris zones de préemption des espaces naturels sensibles, ZPENS)		2.2.2 Les enjeux d'intérêt général pour la population de l'agglomération bordelaise	
1.2.3 Les sites « Natura 2000 »		2.2.3 Les prévisions de développement de Budos	
1.3 Les risques naturels recensés sur la commune	23	Partie 3 : Explication des choix retenus pour le développement communal à court/moyen terme	49
1.3.1 Le feu		Partie 4 : Evaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement	53
1.3.2 Le vent			
1.3.3 L'érosion des berges des cours d'eau			
1.4 L'empreinte anthropique	24		
1.4.1 Les paysages « viti-sylvicoles »			
1.4.2 Les lieux de vie ou autres références locales			
1.4.3 Les coteaux et la ligne d'horizon vers la vallée de la Garonne			



1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.1 | Contexte physique et ressources naturelles

Les données de ce chapitre sont en large partie tirées de « l'Atlas de la Gironde », réalisé par Patrick Ranoux et Guy Talazac avec le concours du Conseil Général de la Gironde, et édité par l'association «géographie active» en 1993.

1.1.1 | La géologie locale

Étendue sur plus de 21 km², Budos est établie sur la vaste cuvette sédimentaire du bassin aquitain qui s'étend du piémont pyrénéen jusqu'au seuil du Poitou.

La commune présente ainsi différentes formations alluviales reposant sur des strates du Crétacé qui, localement, n'affleurent que sur les cours amont du Tursan (commune de Guillos).

Schématiquement, les affleurements géologiques recensés sur le territoire communal peuvent être répertoriés comme suit :

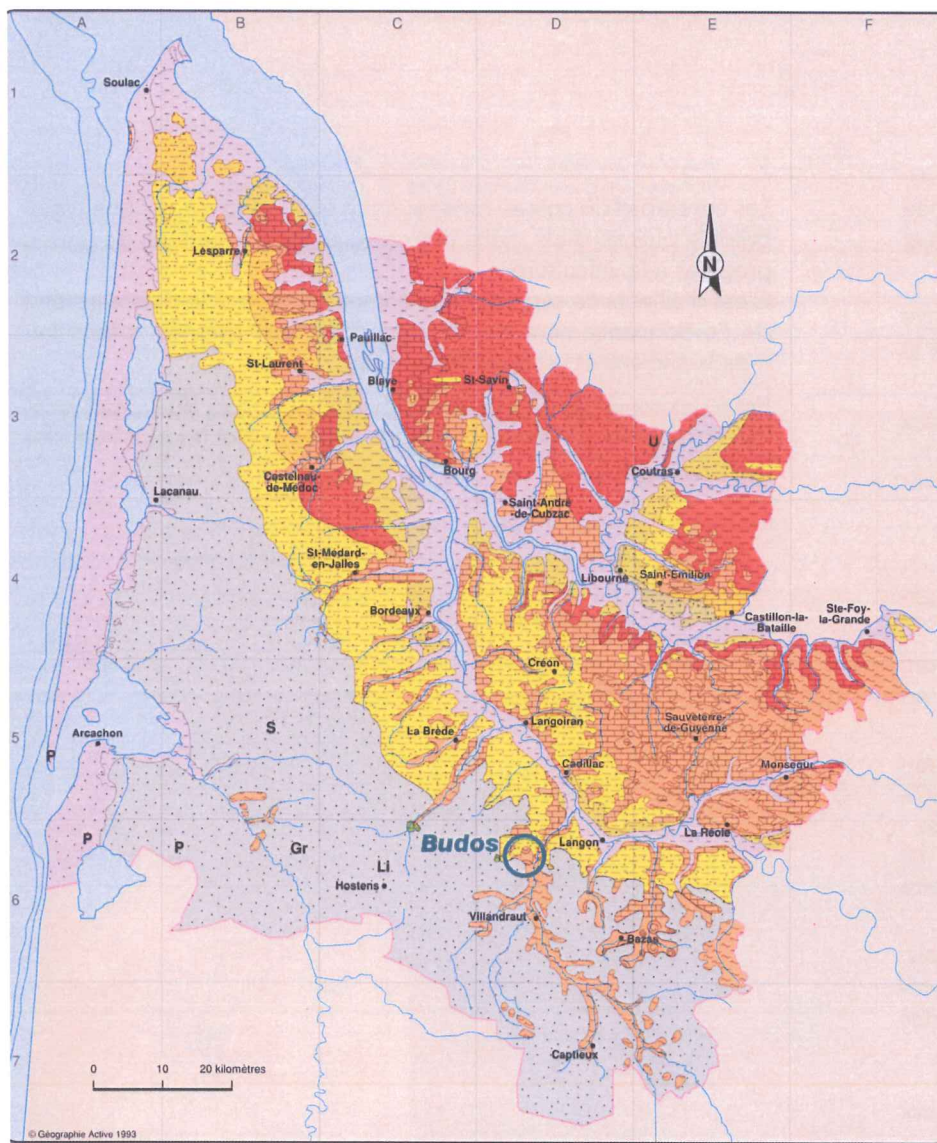
- de larges épandages de graves plus ou moins pures (argiles, sables et graviers du Pléistocène inférieur à moyen) charriées par les fleuves «primitifs» qui prenaient leurs sources dans les Pyrénées. Ce réseau hydrographique subissait des tracés et régimes hydrauliques variables en fonction des épisodes successifs de régressions et transgressions marines qui ont marqué l'ère quaternaire. Ces formations ont ainsi été progressivement sculptées par la Garonne et ses affluents (localement le Ciron et le Tursan) qui, au fil du temps, ont dessiné un système en terrasses qui constituent maintenant d'excellents terroirs viticoles.
- les climats très froids du Pléistocène moyen à supérieur ont provoqué un abaissement du niveau général de la mer qui a exondé d'immenses surfaces de sables. Progressivement balayées par les vents d'ouest, les particules les plus fines se sont déposées sur l'actuel plateau landais pour former le vaste glacis sableux si

caractéristique de la forêt gasconne qui occupe une large moitié ouest de la commune.

- plus puissante que celle du Tursan, l'activité érosive du Ciron a par ailleurs mis à jour des formations alternées de calcaires et molasses.

Les caractéristiques de la géologie locale conditionnent un relief contrasté et forment des aquifères (nappes d'eaux profondes) de bonne qualité et de volume important (voir chapitres suivants).

Géologie



ATLAS DE LA GIRONDE carte n° 5

ère quaternaire (M.A. = million d'années)

- Holocène (époque actuelle à 10 000 ans)
- Pléistocène supérieur (10 000 à 150 000 ans)
- Pléistocène moyen (150 000 à 500 000 ans)
- Pléistocène moyen à inférieur (500 000 ans à 1 M.A.)
- Pléistocène inférieur à Pliocène (1 M.A. à 2 M.A.)

ère tertiaire

- Pliocène (2 à 10 M.A.)
- Oligocène, Miocène (10 à 37 M.A.)
- Éocène (37 à 55 M.A.)

ère secondaire

- Crétacé supérieur (75 M.A.)

nature des sédiments

- | | |
|---|---|
| calcaire | argiles, sables et graviers |
| faluns | sable fin |
| molasse | alluvions modernes |
| argile | |

principaux gisements

- P** pétrole
- U** uranium
- Li** lignite
- Gr/S** graviers et sables

Sources : BRGM - « Carte géologique détaillée de la France au 1/80 000 » - « Carte géologique de la France au 1/500 000 », 1980 ; Direction des hydrocarbures, Ministère de l'Industrie : « Rapport annuel 1980 ».

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.1.2 | Les bassins versants et la topographie

De nature sédimentaire, les formations « rocheuses » locales sont peu résistantes, voire meubles. Elles ont ainsi été facilement modelées par l'action érosive des cours d'eau locaux.

La commune s'inscrit dans le bassin versant du Ciron (qui, sur la rive gauche du fleuve, constitue le principal affluent de la Garonne dans le Sud Gironde) et de son principal émissaire, le Tursan.

Schématiquement, Budos s'inscrit sur une ligne de partage des eaux nord-sud :

- à l'est, coulent le Ciron et ses petits affluents (le Clédon, le Fombanne, le Noy et le Terme),
- à l'ouest, le Tursan fédère l'Andrivet, le Courneau et le Douc.

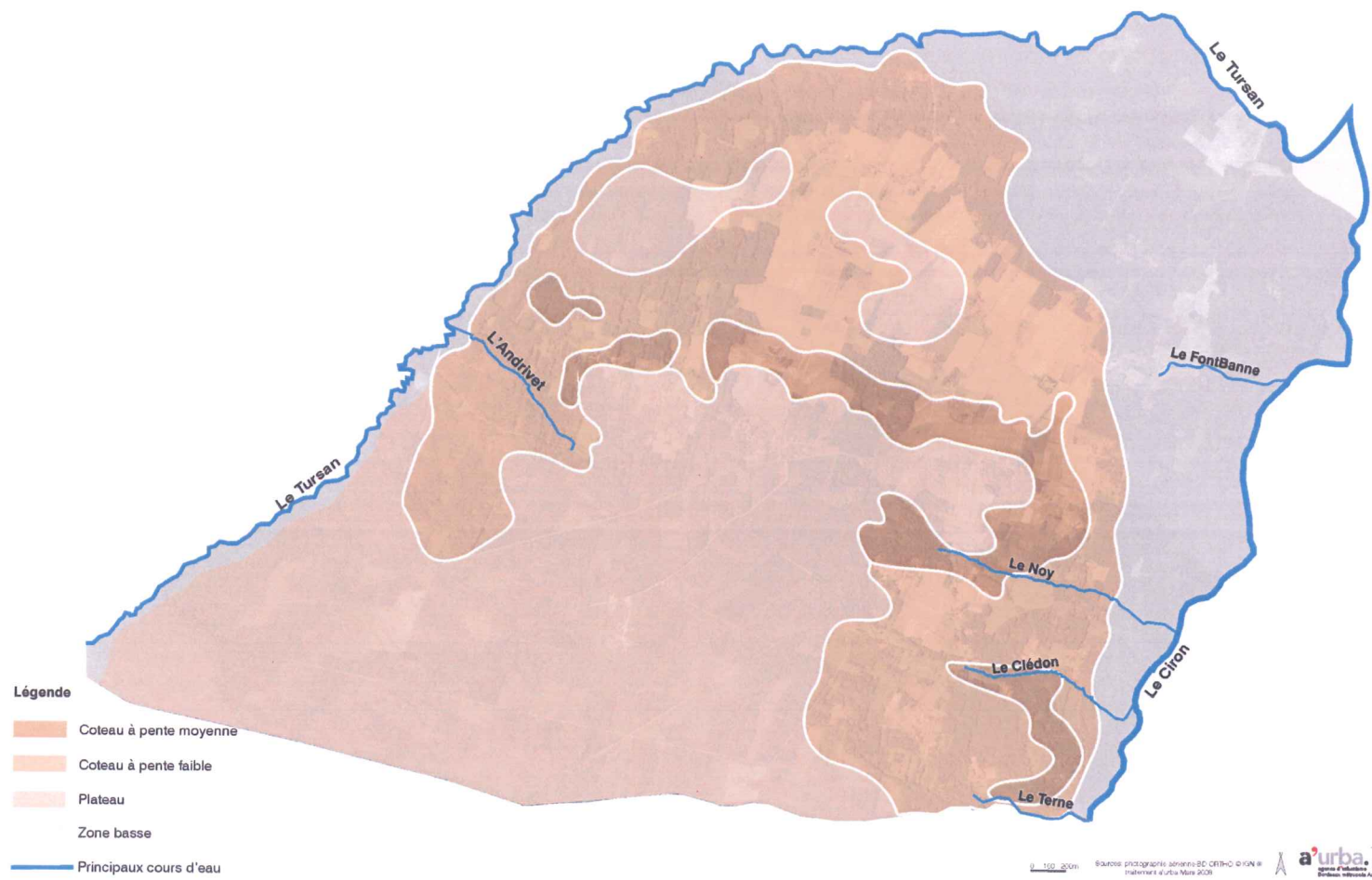
L'érosion différentielle provoquée par le Ciron et le Tursan a progressivement façonné un paysage diversifié :

- Le Bourg est ainsi situé sur un tertre qui domine la vallée du Ciron. Cette butte marque d'ailleurs nettement le paysage lorsque l'on appréhende la commune depuis l'est.
- Les marges de ce tertre s'intègrent dans la continuité du coteau qui, d'une hauteur moyenne de 65 mètres, domine la vallée du Ciron en vis-à-vis des coteaux de Léogeats, Bommès et Sauternes. A noter que le coteau bénéficie d'une certaine puissance vers l'est mais sa ligne s'adoucit à l'ouest du fait d'une plus faible activité érosive du Tursan.
- En arrière de cette ligne de relief s'ouvre le vaste plateau landais. Domaine des sables facilement mobilisables par le vent¹, il ne présente d'ailleurs aucun relief notable, excepté les petites vallées des affluents du Ciron et du Tursan.

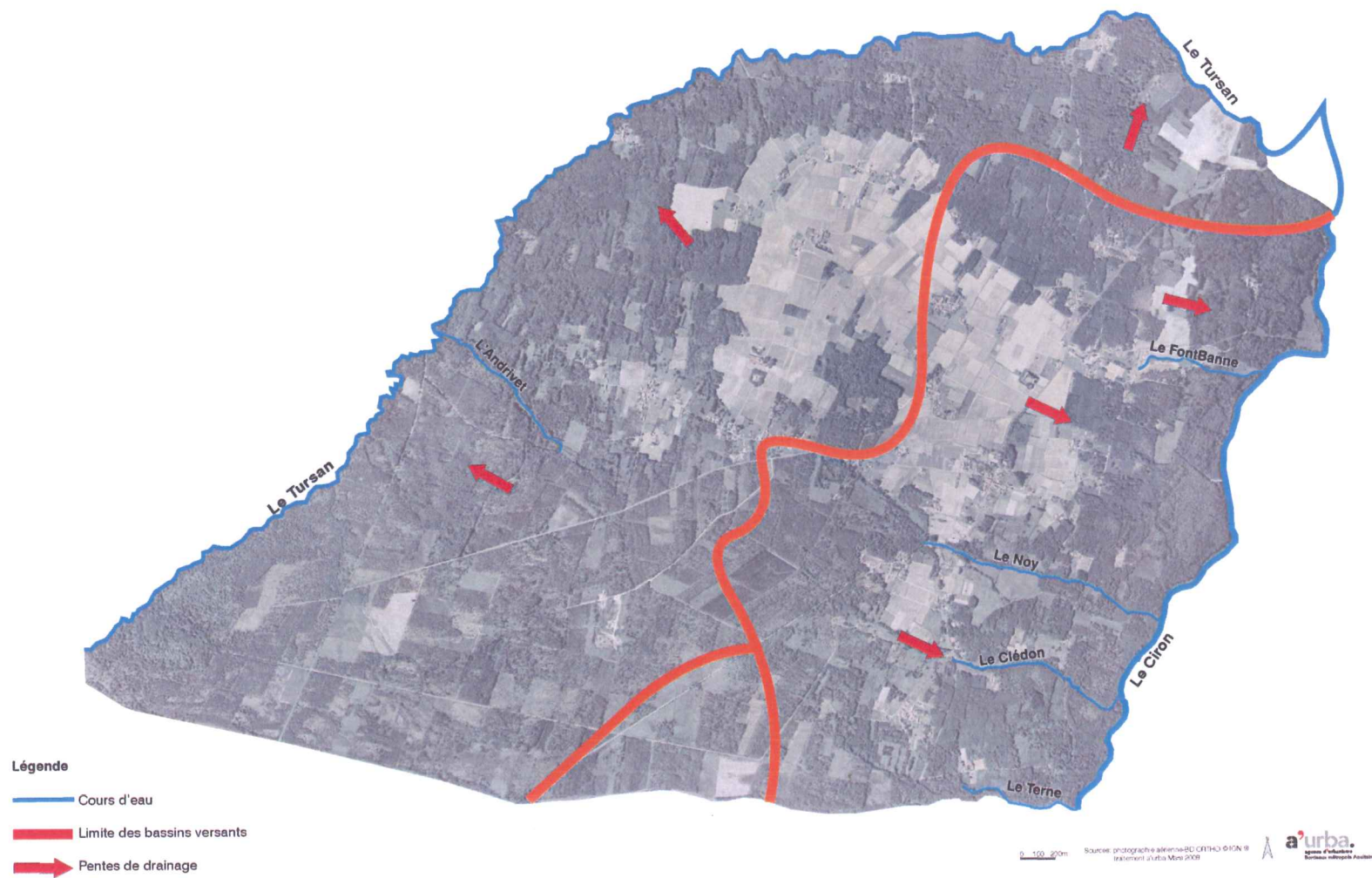
1| Jusqu'aux programmes de stabilisation initiés par Brémontier au XIX^{ème} siècle pour assécher et stabiliser la Gascogne.

- Les contrebas du coteau sont, quant à eux, marqués par une topographie plus sensible, celle des croupes des formations de graves propices à la viticulture. C'est d'ailleurs ce secteur de la commune qui est le plus empreint de l'ordonnement de l'homme : culture soignée, petits hameaux anciens et vestiges historiques.
- Enfin, les fonds de vallées inondables du Ciron et du Tursan recèlent les sols les plus lourds (alluvions modernes) et les plus humides de la commune.

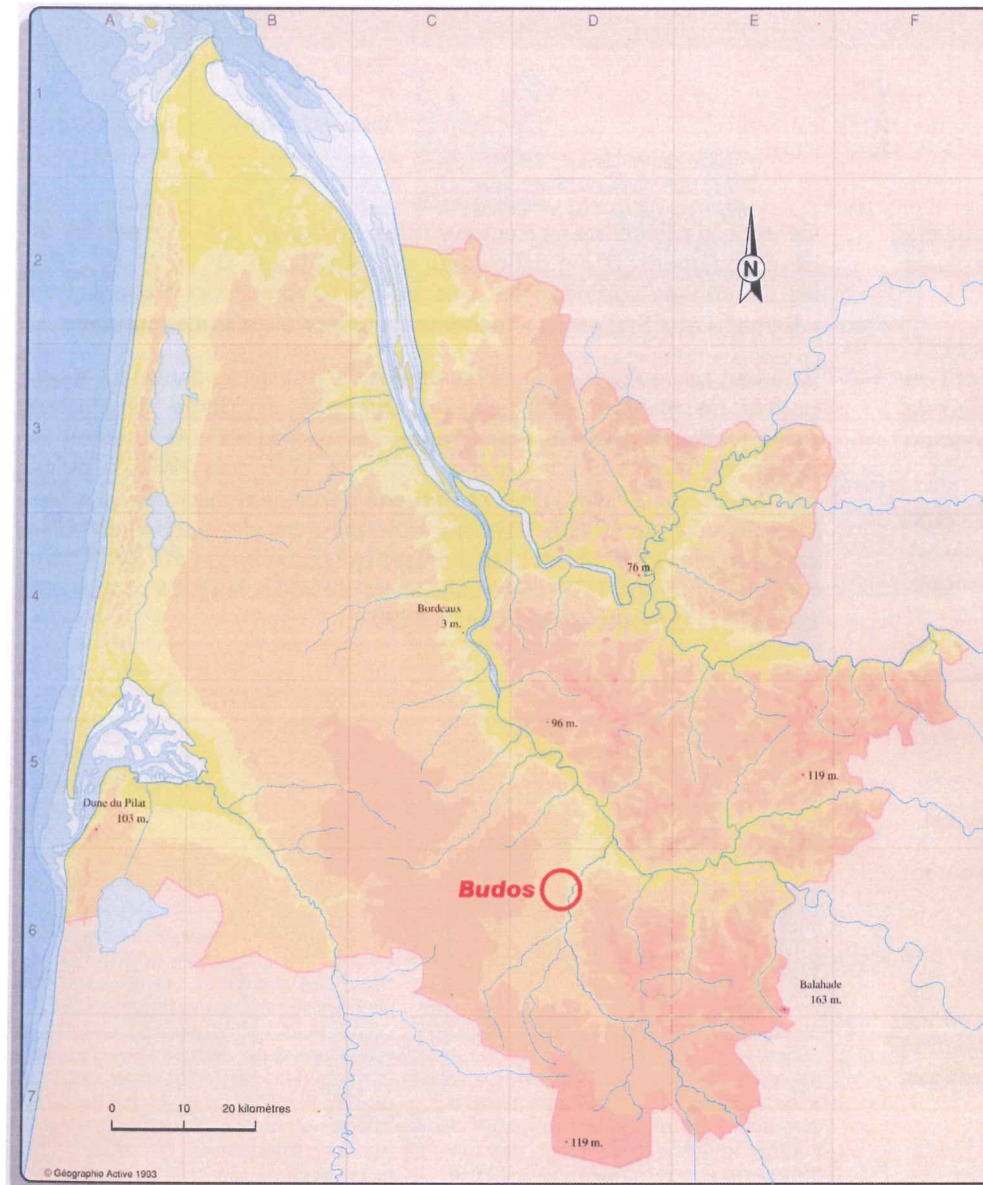
Topographie



Les bassins versants

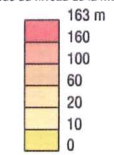


Le relief



ATLAS DE LA GIRONDE carte n° 6

altitude en mètres
au-dessus du niveau de la mer

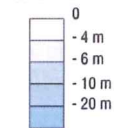


zone intertidale

recouverte à marée haute
découverte à marée basse



au-dessous du niveau
de la mer



Source : cartes IGN

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.1.3 | Le climat

Le climat de la Gironde est de type océanique, marqué par des hivers doux, des températures estivales supportables, ainsi que par des pluies relativement fréquentes réparties tout au long de l'année.

- La température moyenne varie de 5 – 7° C en janvier à 19 – 21° C en juillet et en août. Les amplitudes quotidiennes sont faibles et l'on a, à la fois, peu de jours de gelées sous abri (moins de 50), et peu de jours avec fortes chaleurs (15 jours à la station météo de Mérignac où la température dépasse 30° C).
- Les précipitations les plus abondantes se produisent en hiver (100 millimètres pour le mois de janvier qui est globalement le plus pluvieux), et sont en liaison avec les perturbations venant de l'océan Atlantique. Les saisons intermédiaires sont également pluvieuses. L'été et le début de l'automne sont les périodes les plus sèches (50 millimètres pour le mois de juillet) mais se caractérisent par des épisodes orageux, plus ou moins violents. Ils sont d'autant plus préjudiciables que les pluies tombent sur un sol sec quasi-imperméable, limitant l'infiltration et provoquant d'importants ruissellements.
- Les vents dominants viennent des secteurs sud-ouest à nord-ouest.

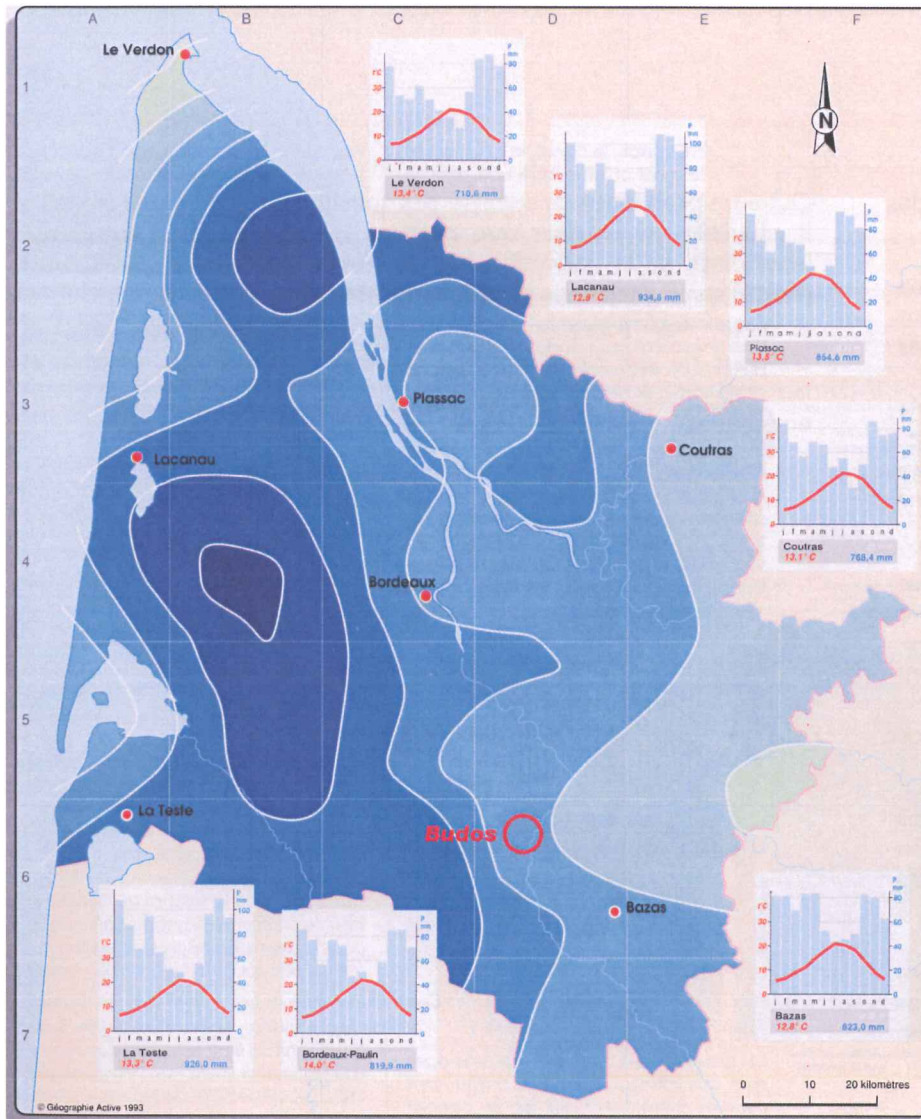
Cette description ne reprend que les traits dominants du département et ils peuvent varier sensiblement en fonction de la géographie.

Ainsi, **localement, le secteur de Budos se distingue** par une pluviométrie plus sensible (influence du vaste massif landais) et une forte prégnance des bancs de brouillard caractéristiques de la vallée du Ciron. Les températures matinales sont souvent fraîches, en relation avec la nature du sol. Le sable n'a en effet que peu d'inertie thermique et se refroidit rapidement la nuit.

Ce sont d'ailleurs ces caractéristiques naturelles qui ont permis le développement d'une viticulture emblématique du bordelais sur les communes voisines : les vins blancs liquoreux de d'appellation « Barsac » et « Sauternes » reconnus pour leur excellence mondiale.

Il ne faut pas oublier que ces caractères varient d'une année à l'autre, parfois de manière spectaculaire. Quelques accidents climatiques restent encore présents dans toutes les mémoires : le froid et la neige de l'hiver 1956, les grands froids de 1985 puis 1987, la gelée printanière du 21 avril 1991 qui toucha particulièrement le vignoble, la sécheresse de 1942 à 1949 qui se termina par de grands incendies de forêt, plus récemment la sécheresse qui commença l'été 1988 pour finir au printemps 1992, l'été caniculaire de 2003, les gros orages, et, bien sûr, la tempête de décembre 1999.

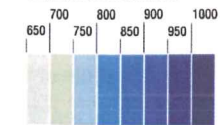
Climat



ATLAS DE LA GIRONDE carte n° 7

Précipitations annuelles moyennes

Isohyètes cotées en millimètres

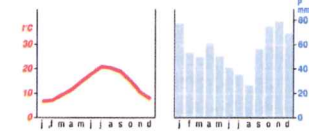


Toutes les moyennes ont été calculées sur une période de 10 ans de janvier 1982 à décembre 1991

Diagramme ombrothermique

moyennes mensuelles des températures exprimées en degrés Celsius

moyennes mensuelles des précipitations exprimées en mm



Les stations météorologiques

nom de la station altitude de la station

Le Verdon 13,4 °C 710,8 mm

température moyenne annuelle en degrés Celsius

précipitations moyennes annuelles exprimées en millimètres

Source : Météo-France - logiciel VSD - Centre départemental météorologique de Bordeaux-Mérignac

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.1.4 | La pédologie locale

Le climat, la géologie et le relief ont façonné une grande variété de sols.

- Sur Budos, les meilleurs sols agricoles se trouvent dans les formations sédimentaires déposées par les fleuves primitifs. Il s'agit localement des sols profonds des formations de graves, argiles et sables des croupes viticoles situées en contre bas du coteau.

Exposées vers l'est, ces formations sont sans obstacle mécanique à la pénétration des racines et relativement peu sensibles à la sécheresse. Parallèlement, leur situation à flanc de coteau leur confère un drainage naturel et les destine ainsi particulièrement à l'activité viticole sans avoir recours à des améliorations particulières.

- Parmi les sols sableux du plateau landais, les podzols humides paraissent naturellement répulsifs. Pourtant, avec un certain nombre d'aménagements (drainage, amendements, fertilisation et irrigation), ils peuvent se révéler un bon support à l'activité agricole, et notamment la maïsiculture qui tend à se développer sur la commune.

D'autres podzols sont répulsifs par leur régime hydrique trop sec : ce sont les podzols de la lande sèche.

- Pour mémoire, il convient de rappeler que plus globalement, les formations argileuses sont sujettes à des phénomènes de déformation en fonction de leur taux d'humidité. Elles alternent ainsi les mouvements de gonflement et de rétractation qui sont de plus en plus souvent à l'origine des désordres constatés sur les constructions.

Ce phénomène est d'autant plus préjudiciable qu'il se constate tant sur des formations homogènes argileuses (en général connues par les géologues) que sur de simples lentilles localisées qui ne peuvent, bien souvent, être identifiées que grâce à des études fines du sol d'assise.

Outre les problèmes de stabilité des constructions sur les sols argileux, **il convient de préciser que certains terrains situés à proximité immédiate de la nouvelle salle des fêtes (parcelle n° C898) sont établis sur d'anciennes gravières remblayées.**

⇒ Ainsi, tout éventuel projet devra préalablement être précédé d'études de sols permettant de mesurer la nature des remblais et leur capacité à supporter durablement les éventuelles constructions envisagées.

Pédologie



ATLAS DE LA GIRONDE carte n° 8

-  alluvions des basses vallées
-  sols argilo-calcaires variés
-  sols de graves
-  sables rouges de Barsac
-  Sols hydromorphes des marais littoraux
-  Tourbe
-  podzol humide
-  podzol sec
-  sables lessivés de type Marsan
-  dunes côtières
-  sols lessivés des plateaux de l'Entre-Deux-Mers
-  bouldiers : limons sur argile imperméable
-  sols lessivés de la Double
-  sables blancs lessivés
-  Zone urbaine bordelaise

Source : J. Wilbert, «Relance agronomique aquitaine», 1987, CRAA, INRA, Ministère de l'Agriculture.

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.1.5 | Ressources en eau

Les caractéristiques géomorphologiques de la région ont doté la commune de Budos de significatives ressources en eau potable.

Les vastes formations sédimentaires du bassin aquitain alternent des couches perméables (aquifères sableux, calcaires, gréseux) et imperméables (marnes, argiles...).

Le département de la Gironde bénéficie ainsi de plusieurs nappes profondes superposées dans les formations géologiques suivantes :

- Miocène (la plus récente, soit 23 millions d'années),
- Oligocène,
- Eocène,
- Crétacé,
- Jurassique, la plus ancienne (205 millions d'années) et par conséquent, globalement la plus profonde sur la rive gauche de la Garonne.

La majeure partie de ces nappes n'est pas fossile. Elles sont d'une part alimentées «en continu» sur les zones d'affleurement situées en périphérie du bassin sédimentaire, au niveau des contreforts du massif central et du seuil poitevin, et drainent d'autre part certaines couches supérieures, même peu perméables.

Dans cet ensemble, **Budos bénéficie de conditions d'exploitation particulières des nappes dites « profondes » : la formation oligocène y affleure à une dizaine de mètres de profondeur et rend ainsi l'eau accessible dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes.**

A contrario, cette faible profondeur expose cette ressource à des risques de pollution issue de la surface (produits phyto-sanitaires issus de l'agriculture, résidus des installations d'assainissement autonome, etc...).

Rappelons que l'ancien périmètre de protection AS1 créé en 1970 vient d'être élargi par arrêté préfectoral du 2 septembre 2008 et bénéficie de nouvelles règles de mise en valeur/usage des terrains concernés¹ (voir carte page suivante).

La source de Fombanne revêt une importance stratégique à long terme pour l'alimentation en eau potable d'une large part de la population girondine.

En effet :

- La majeure partie des nappes évoquées ci-avant n'est certes pas fossile mais « renouvelable ». Néanmoins les conditions de « renouvellement » sont particulières dans la mesure où elles s'effectuent selon un cycle de pénétration des eaux de surface très long, estimé à plusieurs dizaines de milliers d'années.

A l'horizon des besoins humains, on peut par conséquent estimer que les aquifères dits « profonds » de la Gironde ne constituent pas une ressource suffisamment renouvelable.

- Or, au niveau départemental et inter régional, la masse des prélèvements ayant globalement tendance à augmenter (alors que les capacités de renouvellement restent naturellement inchangées), la situation doit être considérée avec d'autant plus d'acuité.

Dans ce cadre, et suite aux préconisations du «schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne» approuvé le 6 août 1996, un schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) spécifique aux nappes profondes de la Gironde a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003.

¹ | Cette protection instituée en 1970 a sans nul doute largement contribué à stabiliser l'urbanisation des hameaux viticoles du secteur (cf partie I-ch. 4.2).

Périmètres de protection de la source de Fombanne



— Ancien périmètre de protection rapprochée
— Nouveau périmètre de protection rapprochée (arrêté préfectoral du 02.09.2008)

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

Ce SAGE précise qu'à l'échelle girondine, les prélèvements effectués sur les nappes dites « profondes » pour l'alimentation en eau (consommation humaine, industrie, etc...) sont, à l'exception de la nappe du Miocène, trop importants pour garantir la pérennité de la ressource. C'est en particulier le cas pour la nappe éocène au niveau de l'aire métropolitaine bordelaise qui abrite plus de la moitié de la population départementale.

Ainsi, la communauté urbaine de Bordeaux (699.000 habitants en 2007) qui pompe largement dans l'éocène pour subvenir à l'ensemble de ces besoins doit impérativement réduire ses prélèvements en diversifiant ses sources d'approvisionnement.

⇒ **Dans ce cadre, la source oligocène de Budos, qui contribue au besoin d'une partie de la population métropolitaine depuis la fin du XIXème siècle et bénéficie d'une capacité supérieure à l'éocène, peut faire l'objet d'une exploitation plus soutenue afin de remplacer les prélèvements de la CUB dans l'éocène. Elle revêt par conséquent un caractère stratégique pour l'aire métropolitaine bordelaise et doit à ce titre faire l'objet de toutes les attentions.**

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2 | Les espaces bénéficiant d'un potentiel écologique

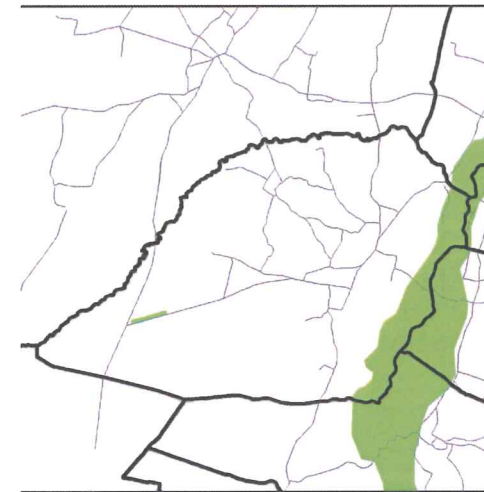
1.2.1 | Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La ZNIEFF est une reconnaissance nationale de l'intérêt faunistique ou floristique d'un site ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique mené sous l'autorité du Muséum national d'histoire naturelle et pour le compte du ministère de l'Environnement.

On distingue :

- les ZNIEFF de type II qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et offrant des potentialités biologiques importantes ;
- les ZNIEFF de type I de superficie limitée et caractérisées par leur intérêt biologique.

Il faut noter que le classement en ZNIEFF ne confère au site aucune protection réglementaire mais sert de base à l'élaboration des documents d'urbanisme en tant qu'outil d'aide à la décision et de prise en compte environnementale dans la mise en place d'aménagements.



La commune de Budos compte deux ZNIEFF :

- L'une de type II, couvre la vallée du Ciron et sa forêt galerie qui constitue un biotope particulièrement diversifié au sein de la forêt landaise. La diversité des sols traversés (sables, calcaires, marnes...) et les différents gradients d'humidité ont permis le développement d'une flore et d'une faune particulières, voire typiques des ripisylves Gasconnes pour certains végétaux (Osmonde royale, etc...).
- L'autre, de type I, concerne le «Bois du loup» situé au croisement des RD118 et 11. De taille réduite (4,5 ha), il s'agit d'un secteur humide qui, d'après l'inventaire de la DIREN mené en 1990, « abriterait des espèces végétales rares dans la région ».

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.2 | Les espaces naturels sensibles (y compris zones de préemption des espaces naturels sensibles, ZPENS)

Définition

Les espaces naturels sensibles sont régis par les articles L. 142-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précisent que les départements peuvent être compétents pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection des espaces naturels considérés comme sensibles.

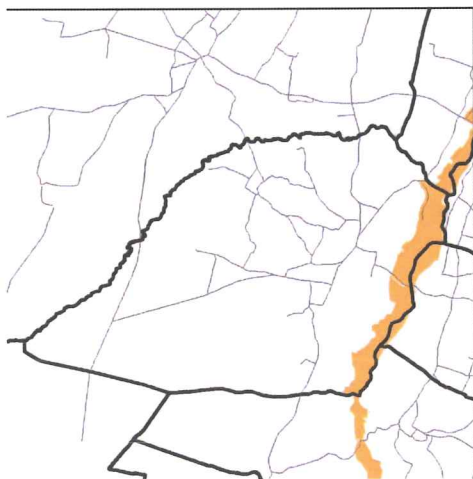
Effets

La jurisprudence tirée de l'application de cet article précise que les espaces concernés sont ceux bénéficiant d'un caractère naturel vulnérable qu'il convient de protéger, afin de faire l'objet d'une ouverture au public.

Le Conseil Général de la Gironde accompagne financièrement les communes souhaitant acquérir ou aménager des espaces naturels¹.

Les terrains acquis au titre des ZPENS doivent donc être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

Sur Budos, la vallée du Ciron est ainsi classée afin de la protéger des risques de dégradations ou menaces telle que la perturbation des milieux humides provoquée par l'exploitation forestière et de faciliter la menée de projets d'intervention ponctuelle pour la mise en valeur de l'ensemble du cours d'eau.



¹ | Le Conseil Général de la Gironde peut abonder à 50% du prix d'acquisition par la collectivité ou 20 à 50 % du montant des travaux d'aménagement proposé) plafonnés à 150.000 euros/an et par commune.

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.3 | Les sites «Natura 2000»

Définition

Codifiée aux articles L.414-1 et suivants du code de l'Environnement, la démarche Natura 2000 relève d'une directive de l'union européenne visant à créer un réseau écologique cohérent des espaces naturels d'intérêt faunistiques et floristiques remarquables et menacés.

Le réseau Natura 2000 comprend deux types de zones naturelles :

- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), pour les habitats naturels et les habitats d'espèces, issues de la directive européenne « Habitats » de 1992. Il s'agit de sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats de faune ou de flore sauvage dont la rareté, la spécificité ou la vulnérabilité justifie une telle protection.
- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour les habitats des espèces d'oiseaux, issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979. Il s'agit de sites maritimes ou terrestres très favorables à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages ou alors des sites fréquentés par des espèces d'oiseaux migrateurs.

Effets

Le principal objectif de cette démarche vise à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels dans un état de conservation favorable.

Ces exigences écologiques tiennent aussi compte des activités existantes telles que l'économie (activités agricoles et forestières), les loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air), qui doivent être soutenues lorsqu'elles contribuent aux objectifs de préservation de la biodiversité et d'entretien des espaces ruraux.

Dans la mesure où les sites Natura 2000 n'entraînent aucune servitude d'utilité publique, des précautions sont prises pour les préserver.

A ce titre, et en respect des articles L.414-4 et R.414-19 et suivants du Code de l'Environnement, les programmes ou projets¹ d'aménagement situés à l'intérieur ou à proximité d'un site Natura 2000 et susceptibles de l'affecter de façon notable, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site concerné.

⇒ Il doit ainsi être démontré que ces programmes ou projets ne portent pas atteinte au site concerné ou, en l'absence de solutions alternatives, qu'ils répondent à un intérêt public majeur, y compris d'intérêt social ou économique et que les mesures compensatoires sont prises.

Gestion

La gestion de chaque site Natura 2000 est mise en oeuvre sur la base d'un document d'objectif (DOCOB1) élaboré sous la conduite d'un comité de pilotage constitué des collectivités concernées, des représentants des propriétaires et des exploitants.

A noter que si les représentants de l'Etat ne siègent qu'à titre consultatif au comité de pilotage, l'approbation du DOCOB relève de l'autorité administrative.

1 | Y compris ceux qui sont soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et relevant d'une étude d'impact, notice d'impact ou document d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement



Sur Budos, l'ensemble de la vallée du Ciron est classé en zone « Natura 2000 » et bénéficie d'un DOCOB depuis juillet 2006.

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.3 | Les risques naturels recensés sur la commune

1.3.1 | Le feu

Principal vecteur de danger pour la commune, il est sans nul doute, le fléau le plus redoutable et le plus redouté par les forestiers.

Le feu est d'autant plus craint que la forêt landaise est homogène, plate et qu'elle n'offre aucun obstacle naturel pour ralentir ou arrêter l'incendie.

Par ailleurs, dans la région, les vents dominants soufflent de l'ouest et peuvent ainsi faciliter la progression des incendies vers les hameaux de «Médouc», «les Mouliets», «Parages» et «Pangaste-Paulin».

En raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux enregistrés, Budos est classée au titre des communes forestières intégrées au règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie.

Au niveau de la prévention, la défense contre les incendies de forêt est assurée par :

- des corps de pompiers professionnels forestiers départementaux, assistés par des corps de nombreux volontaires. Ils surveillent la forêt en permanence et peuvent ainsi s'engager rapidement sur le moindre départ de feu signalé et localisé par les tours de guet réparties sur tout le massif ;
- les associations syndicales de défense des forêts contre l'Incendie (A.S. de D.F.C.I.) mises en place dans chaque commune forestière. Ces associations, créées et financées par les propriétaires forestiers, se consacrent uniquement à la prévention contre les feux et mènent d'importants travaux de sécurisation : un quadrillage systématique du massif forestier est ainsi réalisé avec des pistes, fossés, pare feux, points d'eau, etc..

La prévention n'est jamais achevée car il faut toujours entretenir les équipements, en créer de nouveaux, perfectionner le cloisonnement de la forêt pour permettre aux pompiers d'arriver en tous points du massif le plus rapidement possible.

1.3.2 | Le vent

Outre son rôle sur les incendies qu'il peut attiser et guider, le vent représente par ailleurs un risque important de dégâts sur les constructions et réseaux publics aériens (occasionnés par les chutes d'arbres).

La tempête de décembre 1999 en constitue le meilleur exemple. Il suffit de rappeler que, sur le département de la Gironde : sur les secteurs les plus isolés, certains ménages ont été privés d'électricité et de téléphone pendant plusieurs jours (voire deux à trois semaines pour certains secteurs du bas Médoc), de nombreuses maisons, voire des lotissements entiers ont subi des chutes d'arbres. Le pin maritime, principale essence de la forêt locale, développe en effet un système racinaire superficiel qui le rend d'autant plus sensible aux vents violents.

1.3.3 | L'érosion des berges des cours d'eau

Ce phénomène est principalement provoqué par l'action de sape des terrains qui, localement sont plutôt meubles (en général sablonneux) exceptées les zones calcaires recensées sur le Ciron.

Les berges ou les lits des rivières ont ainsi tendance à évoluer du fait de la montée des eaux et de l'accélération des courants consécutifs aux orages ou périodes pluvieuses soutenues.

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

Sur la commune, ce problème n'est cependant pas d'une grande acuité dans la mesure où les abords du réseau hydrographique ne sont que très ponctuellement urbanisés.

Ce phénomène doit cependant être suivi dans la mesure où les arbres qui tombent peuvent obstruer le lit des rivières et en modifier le débit et le libre écoulement lors des forts épisodes d'orages.

A contrario, le profil irrégulier des berges constitue des niches écologiques (zones de frayères et de nidification...), ralentit la vitesse des courants et le volume d'eau à traiter en aval.

Il convient par conséquent de gérer les abords des cours d'eau de façon précautionneuse en tenant à la fois compte des nécessités d'entretien et de régulation des cours d'eau sans tomber dans le travers d'une action trop « drastique » préjudiciable au maintien de l'écosystème.

1.4 | L'empreinte anthropique

1.4.1 | Les paysages « viti-sylvicoles »

Budos constitue une commune charnière entre deux mondes et deux cultures : celles de la Gascogne forestière et du bordelais viticole.

Situés à la croisée de deux entités paysagères particulières que sont « l'inhospitalier » massif forestier et le jardin ordonnancé de la viticulture de prestige, ces paysages ont été façonnés par l'homme et bénéficient d'une richesse certaine surlignée par le patrimoine bâti local.

La pinède atlantique

La vaste sylve landaise ceint la large moitié ouest de la commune d'un écrin continu.

Elle recoupe globalement des espaces d'exploitation, mais son rôle et son impact sur le paysage représentent une des caractéristiques majeures de la commune et concourent largement à l'image d'un espace géographique infini.

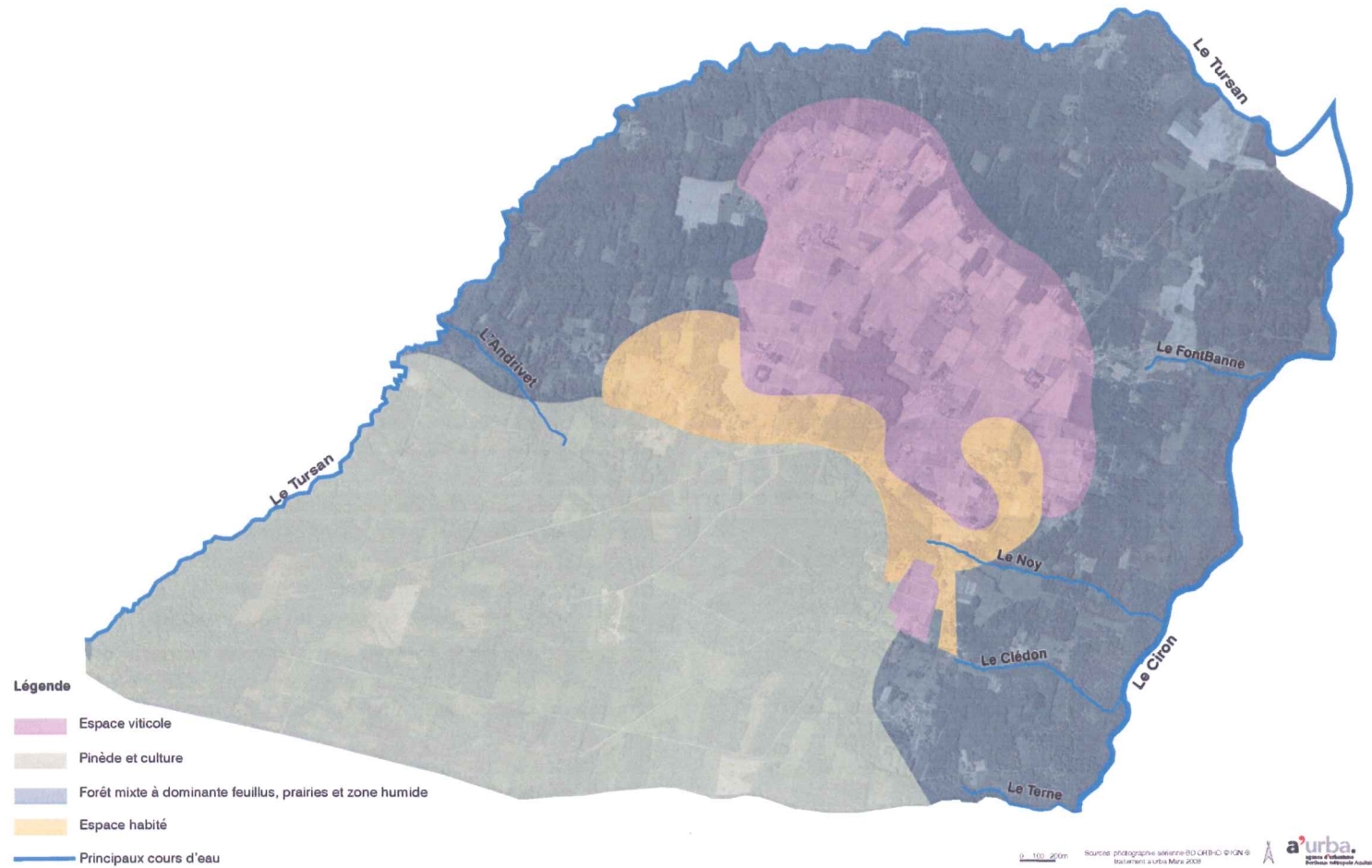
La filière sylvicole est exposée à des cycles économiques, et s'inscrit depuis plusieurs années dans une phase de transition.

Cette dépression résulte à la fois d'effets conjoncturels (notamment la crise résultant de la tempête de décembre 1999 qui a sinistré une large partie du massif aquitain et national) et de facteurs plus structurels.

Pour ces derniers, la création d'un « pôle de compétitivité » tourné vers « le pin de l'avenir » entérinée par le CIAT (comité interministériel d'aménagement du territoire) du 12 juillet 2005 devrait permettre de relancer l'ensemble de la filière bois en Aquitaine.

Les espaces forestiers restent globalement fermés. Cependant, si les quelques taillis de feuillus denses restent impénétrables à l'œil, la pinède offre quant à elle une vision alternative au travers des troncs des

Les grandes composantes végétales et paysagères



1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

pins maritimes qui s'élancent depuis un tapis ras qui, selon les saisons, présente une strate herbacée principalement composée de molinies ou fougères.

• Qualités naturelles de la forêt

L'unité paysagère du plateau sylvicole de Budos est toute entière tenue, à la fois, dans l'omniprésence du pin maritime (jadis importé des zones littorales de la péninsule ibérique) et dans la quasi-absence de relief sensible. Cette unité est en fait relativement récente.

Plantée à la fin du XIX^{ème} siècle sous Napoléon III, la forêt gasconne a en effet remplacé les différents biotopes originels qui animaient les vastes espaces ouverts landais.

Aujourd'hui, les variations de paysage de la forêt sylvicole de Budos viennent :

- de l'accompagnement végétal en sous-étage qui diffère selon le taux d'humidité du sol,
- des âges des peuplements forestiers, depuis la coupe rase (opérée sur un cycle d'environ 50 ans) où le paysage s'ouvre en vastes clairières jusqu'au peuplement adulte où le regard circule entre les troncs, en passant par les jeunes peuplements, complètement opaques,
- de la présence plus ou moins visible de l'eau, qui stagne parfois en marais ou en étangs, formant quelques fois des «lagunes»,
- et surtout, des clairières taillées dans le massif, occupées soit par les hommes, soit par le maïs.

L'omniprésence du pin maritime ne doit cependant pas cacher la relative biodiversité qui se développe en sous-bois (selon l'humidité du sol et les conditions d'ensoleillement inhérentes à l'âge des arbres) ou le long des principaux ruisseaux.

- Les zones de landes humides, qui occupent les vastes espaces plats et entrecoupés d'un réseau géométrique de crastes qui vidangent la nappe affleurante, constituent le lieu privilégié d'épanouissement des graminées tels que l'ajonc nain, la molinie, la bruyère à quatre angles et la bruyère ciliée.
- Les zones très humides nécessitent d'importants travaux de drainage avant reboisement. Les sols y sont plus souples et les racines des pins occupent les horizons superficiels, cet enracinement peu profond (dû à un excès d'humidité) fragilise les arbres vis-à-vis des grands coups de vents, et des tempêtes comme celle de Décembre 1999. Certaines lentilles dépressionnaires sont, quant à elles, occupées par des lagunes qui abritent une faune et une flore herbacée particulièrement riches et adaptées aux variations piézométriques de la nappe. Ces lagunes sont d'autant plus intéressantes, qu'elles abritent de nombreuses larves d'insectes et jeunes alevins (notamment des brochets) qui peuplent les ruisseaux lors de la période hivernale de «hautes nappes affleurantes» et permet la communication entre deux mondes piscicoles séparés en saison sèche.
- La lande mésophile (niveau de la nappe compris entre 0,5 et 2 m) développe un sous-bois plus varié composé, selon un gradient d'humidité décroissant, de molinies, de brande, d'ajonc d'europe, etc... Ce sont ces secteurs qui offrent d'ailleurs les meilleures conditions pour le développement de la sylviculture.
- Les zones de lande sèche drainées par les cours d'eau (à ne pas confondre avec les crastes), supportent de nombreux chênes tauzins. Le sous-bois y est d'autant plus diversifié (hélianthèmes, bruyères

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

cendrées, callunes...) que ces sols sont moins favorables à la croissance des pins.

- Les abords immédiats des cours d'eau sont colonisés par une strate feuillue plus riche (chênes pédonculés, frênes, aulnes, etc..) qui, grâce à des conditions de lumière plus diversifiées que sous les pins, permet l'épanouissement d'une riche strate herbacée. On trouve ainsi des rossolis ou rosées du soleil, curieuses plantes carnivores dont les feuilles hérissées de poils piègent les mouches. On y admire également l'osmonde royale, somptueuse fougère aux feuilles dressées. On rencontre aussi, au milieu de la molinie, une sorte de jonquille sauvage, appelée trompette de méduse. A noter que ces futaies feuillues représentent une faible superficie de la forêt landaise.

• La faune recensée dans la forêt

Le massif landais est une forêt d'exploitation artificielle et régulièrement entretenue par l'homme (coupes d'éclaircissements et coupes rases). A ce titre, il n'accueille pas de faune particulièrement diversifiée et riche.

Ce sont les milieux humides (abords de rivières et lagunes) qui sont les plus intéressants mais l'assèchement progressif ou l'exploitation dont ils ont fait l'objet ont entraîné la raréfaction des espèces caractéristiques fréquentant ces milieux (courlis cendré entre autres).

- Les oiseaux recensés relèvent de deux ordres :
 - les espèces indigènes telles que les passereaux du type de la mésange huppée, les rapaces nocturnes, etc.
 - les espèces migratrices, et en particulier les palombes qui recherchent les couverts forestiers tandis que les grues cendrées, qui apprécient plus particulièrement les espaces ouverts survolent annuellement le territoire mais ne s'y arrêtent pas (elles privilégient en effet les haltes dans des secteurs ouverts, vastes champs ou biotopes de landes tels que les anciens camps militaires du secteur de Captieux).
- Les mammifères les plus communément observés sont les chevreuils et les sangliers. Le massif landais n'abrite d'ailleurs pas d'espèce particulièrement menacée par l'homme ou, a contrario qui lui soit hostile.
- Concernant les insectes, à noter cependant le fort développement des colonies de chenilles processionnaires (insecte urticant) qui peuvent, depuis quelques années, littéralement « envahir » certaines habitations.

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

Les terroirs viticoles

Partie intégrante du patrimoine viti-vinicole bordelais, la commune de Budos est inscrite dans l'aire d'AOC des «Graves».

Occupant un bon quart du territoire communal, les vignes recouvrent la majeure partie des terres non forestières et se concentrent au sud du coteau dont le versant et les basses croupes, exposés vers l'est/sud-est, constituent des terroirs naturellement propices à une telle activité (voir partie I).

Cette activité agricole s'inscrit elle aussi dans des épisodes cycliques de dépression et d'euphorie financière.

Les exploitants de Budos ont su pérenniser la viticulture locale en alternant des phases de repli sur les meilleurs terrains, puis, dans les années 1990, en lançant de nouveaux programmes de plantation ou de renouvellement des capacités de production.

L'actuelle crise viticole que connaît le bordelais, et au-delà, une large partie des vins européens qui souffrent de surproduction et mévente sur des marchés saturés et plus concurrentiels se fait maintenant sentir et appelle à une vigilance particulière quant au maintien de l'intégrité des terroirs.

Dans la région bordelaise, la viticulture marque largement l'ordonnement des paysages naturels et agricoles et a permis le développement d'un patrimoine bâti spécifique remarquable : les «châteaux» viticoles qui forment un patrimoine architectural unique, déclinant une large palette architecturale entre le château classique et la «folie», ou la maison bourgeoise et la chartreuse.

Budos se distingue : point de «folies» ou châteaux classiques comme on peut en recenser sur les communes voisines de Sauternes ou Bomes, mais plutôt de riches bâtiments de type Chartreuse (Lafontasse),

corps de fermes cossus (Carpia) ou plus simplement des maisons de maîtres girondines inspirées de la traditions des métayers fermiers/gemmeurs.

Chacun de ces bâtiments est parallèlement accompagné d'un parc emblématique (cèdres, magnolias...), d'ailleurs plus ou moins bien conservé.

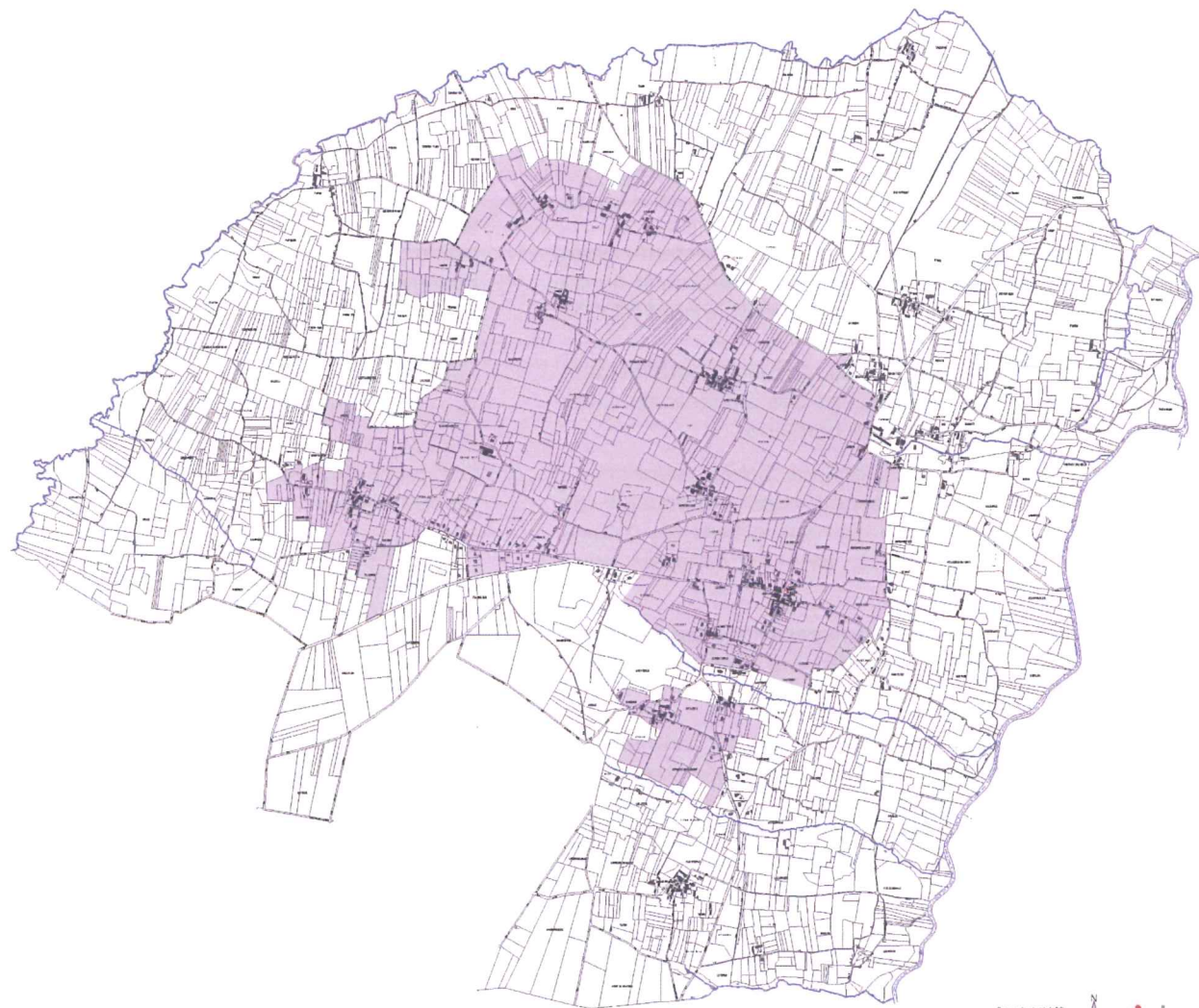
En complément de ces «sièges d'exploitations», on recense une poignée de petits hameaux de qualité à l'habitat dense et compact (voir chapitre suivant).

La vigne constitue par ailleurs un révélateur de la morphologie du terrain par son effet amplificateur sur le relief et la perspective paysagère :

la densité des pieds, les cépages blancs ou rouges, la largeur des rangs, les différents types de palissage, les différents coloris de galets et graviers, la taille, l'exposition..., façonnent une large diversité de paysages évoluant au fil des saisons, la saisonnalité de la vigne offre en effet une représentation particulière à chaque époque de l'année et la variation de ses couleurs, dans leurs intensités et teintes, provoque une large palette de contrastes.

Les vignobles et leurs bâtis, souvent de qualité architecturale remarquable, constituent ainsi de véritables tableaux paysagers qui valorisent le cadre de vie de la commune.

Terroir viticole classé en AOC



Terroir viticole classé en AOC

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

1.4.2 | Les lieux de vie ou autres références locales

• **Perché sur son tertre, le bourg de Budos bénéficie** d'une excellente position et présente une organisation en croix centrée sur l'église (inscrite à l'inventaire des monuments historiques).

Marqué par les ruines de l'ancien château de Budos (bâtiment classé) situé en contrebas, et la mairie (bâtiment emblématique de la fin du XIXème siècle), il annonce au loin, la commune depuis le nord (RD118 et 114).

Par contre, depuis le sud, (RD114) ledit château apparaît soudainement après avoir successivement passé les talwegs des affluents du Ciron qui découpent de façon marquée le coteau nord-sud.

Le bourg et ses abords immédiats (Jeannot Bayle, Terrefort...) rassemblent peu ou prou la moitié de la population communale qui s'est par ailleurs principalement établie, soit sur le flanc du coteau, soit en front du plateau landais, soit le long de certaines voies départementales.

Pourtant, si la tradition d'un habitat girondin dispersé est historiquement marquée sur la commune, elle a cependant été relativement bien maîtrisée dans la seconde moitié du XXème siècle.

• Ce sont les formations alluviales de graves situées en contrebas du coteau et occupées par le vignoble qui ont été le mieux préservées. Elles sont simplement ponctuées des hameaux viticoles évoqués au chapitre précédent ; à savoir les quartiers «des Marots», « Mouyet », «la Peyrouse», «Couchire», ou autres écarts tels que «Lauchet», «Lioy», «Duverger», «Massé»...

Globalement bien préservés, ces ensembles marquent l'ordonnement du territoire viticole local et ont fait l'objet de larges travaux de rénovation des bâtiments grâce à l'installation de nouveaux ménages et/ou des rentrées financières des années 1990, décennie d'opulence viticole.

La servitude d'utilité publique de protection de la source de Fombanne (AS1) et le périmètre d'aire d'appellation contrôlée des Graves ont sans aucun doute contribué à préserver les hameaux et écarts en limitant de façon drastique leur extension par adjonction d'implantations nouvelles.

Ce maintien en l'état « originel » des hameaux a part ailleurs évité de déstructurer le foncier viticole en limitant le mitage source de conflit entre néo-ruraux et agriculteurs.

Les exploitations locales bénéficient par conséquent d'un outil de production rationnel en comparaison d'autres communes viticoles sous l'influence de l'aire métropolitaine bordelaise qui sont maintenant largement mitées.

• Les hameaux de « Médouc » et des « Moullets », limitrophes de la forêt landaise, ainsi que les écarts agricoles situés dans les vallées du Ciron et du Tursan («la Carpière», «Finore», «Margaride», «Blancot», «Pourrière» «Souba» et Perron») sont eux aussi restés préservés. Les deux premiers hameaux cités n'ont fait l'objet que d'un renforcement très ponctuel de l'urbanisation.

• Par contre, les terres les moins nobles et/ou situées à proximité des réseaux publics bénéficiant d'une capacité suffisante se sont quant à elles urbanisées de façon plus significative et selon la forme classique du ruban déroulé le long des axes routiers.

On recense entre autre une « forte » activité (proportionnellement à l'activité immobilière locale !) :

- sur les hameaux de «Pangaste-Paulin» qui constituent maintenant un agglomérat pavillonnaire étiré en lisière du coteau,
- sur le secteur de « Parages », le long du RD 114, sur le plateau au sud du talweg que surplombent le bourg et le hameau de « Médouc »

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

- sur les basses terres situées en dehors des terroirs viticoles (Fombanne, Pingoy)

Ce développement relativement harmonieux de la commune est avant tout dû à quatre principaux facteurs :

- la qualité des terroirs viticoles qui a appelé une protection de fait des viticulteurs,
- la création de la servitude d'utilité publique de protection de la source de Fombanne,
- l'aspect peu attrayant du plateau landais et de la forêt exclusivement tournée vers la sylviculture (cf partie I-ch. 1.5),
- mais surtout, la situation isolée de la commune, qui l'a reléguée à l'écart des principales voies de communication.

Ce phénomène de relative bonne préservation des espaces naturels et agricoles est d'autant plus intéressant que, sur l'agglomération bordelaise, le mitage urbain :

- contribue à la disparition des terroirs viticoles (un petit nombre de nouvelles résidences stérilise de vastes superficies agricoles),
- gêne l'activité viticole dans la mesure où le mitage conduit à une raréfaction des terres disponibles, rend plus difficile la restructuration et l'extension des exploitations, et que des conflits de voisinage éclatent entre viticulteurs et «néo-rurbains»,
- incite à la spéculation foncière,
- crée des friches agricoles,
- déstructure les paysages.

Le **Tuco de la Motte** (motte féodale) et la **chapelle St-Pierre** (oeuvre médiévale) constituent les autres marques d'occupations historiques de la commune.

1.4.3 | Les coteaux et la ligne d'horizon vers la vallée de la Garonne

La ligne de coteau constitue l'élément de transition entre les 2 principales entités paysagères de Budos ; à savoir, le plateau sylvicole et les terrasses viticoles.

Elle permet d'appréhender la commune selon une diversité de tableaux de plus ou moins grande ampleur.

Elle suit un cours perpendiculaire décliné selon une direction nord-sud et ouest-est :

- l'axe nord-sud a été formé par le Ciron et constitue le secteur le plus abrupt ;
- la ligne ouest-est, plus douce et façonnée par le Tursan, se développe depuis «Paulin» et s'élève progressivement jusqu'au bourg situé en proue d'un tertre formé au point de convergence de ces deux coteaux.

Les coteaux dominent la vallée du Ciron en vis-à-vis des communes de Léogeats, Bommès, Sauternes et permettent d'embrasser un vaste territoire depuis leur sommet : on appréhende les vignobles de Budos, la vallée humide du Ciron et, au-delà, les coteaux de la rive droite de la vallée de la Garonne.

Ces différents ensembles forment une palette paysagère extrêmement sensible. Leur mise en scène est assurée par la pluralité des pentes, des masses végétales et des points de repère tels que le clocher de l'église, le château d'eau, le bourg...

Parallèlement, le rôle des voies qui empruntent les coteaux, s'avère essentiel : rythmes de la ligne de crête, fermeture et ouverture de vues, etc...

A cet égard, les vues appréhendées depuis Fontbanne sur la RD 114, ou le long des voies communales reliant les hameaux de Couchire, Carpia et

1 | Analyse de l'état initial de l'environnement

Lapeyrouse constituent des itinéraires marquants pour découvrir le coteau et les espaces viticoles. Les points de vue offerts à partir de la RD 114 et de la RD 118 aux entrées/sorties du bourg de Budos offrent les meilleures perspectives sur les coteaux de la vallée du Ciron, du vignoble du Sauternais et au loin, sur les coteaux de la vallée de la Garonne.

A contrario, la perception des coteaux de Budos, leurs espaces de présentation et de mise en scène (pente, vignes, masses végétales) à partir de Bommès, Sauternes s'inscrit dans un espace de grande qualité aux équilibres fragiles (prégnance des quelques constructions neuves) aux Marots et sur la voie communale reliant le bourg au lieu-dit Terrefort-Finore.

Quatre autres éléments majeurs sont également perceptibles depuis les communes voisines, et participent à l'originalité du site :

- le bois de Tuco de la Motte, qui ferme à l'ouest la zone A.O.C. ;
- le bois de Paul, qui souligne la présence des coteaux et renforce la dimension de l'espace viticole ;
- la peupleraie et les plantations d'arbres en alignement le long de la RD 114 qui annoncent l'entrée du village ;
- les pentes boisées du tertre de Budos en vis-à-vis des communes de Bommès et Sauternes.

Situés sur la ligne de crête des coteaux, ou au contraire marquant leurs pentes, ces éléments constituent des points de repère et mettent en valeur les espaces qu'ils délimitent.

Enfin, les rideaux d'arbres qui bordent la zone A.O.C, en formant un écran végétal à son pourtour, jouent un rôle prégnant dans le paysage de Budos.



2 | Dynamiques communales et prévision de développement

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

2.1 | Les dynamiques communales constatées

Budos est une petite commune rurale qui n'offre que peu de débouchés à sa population active locale.

Les emplois offerts restent prioritairement tournés vers l'activité agrosylvicole ; les possibilités issues des commerces et services restant quant à elles marginales.

La population a augmenté de 3.5% en 5 ans et semble s'être proportionnellement rajeunie. Budos renoue ainsi avec la croissance démographique après la perte constatée en 1999 (voir ci-dessous).

Parallèlement, le nombre de logements s'est par contre accru de près de 10%.

Le taux d'occupation des logements ayant baissé (départ d'enfants devenus majeurs, décès d'anciens) ces 2 hausses sont inégales.

2.1.1 | Démographie

Longtemps restée à l'écart des principales voies routières, la commune s'est progressivement dépeuplée au cours du XXème siècle : avec près de 1.000 habitants en 1876, la commune n'en comptait plus que 491 en 1975.

Ces trente dernières années, le poids démographique de la commune se maintient, voire augmente globalement sensiblement mais reste tout de même soumis à une évolution en dents de scie :

- 548 personnes en 1982,
- 666 en 1990
- 630 en 1999
- et 652 à l'enquête annuelle 2004 du recensement provisoire.

A noter qu'en 1999, la commune comptait 132 jeunes âgés de moins de 19 ans pour près de 158 personnes de plus de 60 ans, soit un indice de jeunesse¹ de 0,83%. Synonyme d'un certain vieillissement de la population locale mais ce taux restait néanmoins dans la moyenne supérieure des communes du sud Gironde : **Budos bénéficiait d'une population relativement moins âgée que ce secteur du département.**

Les données fournies par le recensement 2004 (augmentation de la population) et l'analyse de la construction locale (à partir des fichiers CITADEL issus de la DRE abordés au chapitre suivant) permettent cependant de présager une esquisse de rajeunissement local avec une augmentation due à l'apport de population extérieure entre 1999 et 2004 :

- 14% des personnes recensées en 2004 n'habitaient pas sur la commune en 1999 ;
- vingt quatre nouveaux ménages ont été recensés, dont une notable proportion sans doute avec enfants.

¹ L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 19 ans et les plus de 60 ans.

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

2.1.2 | L'emploi

Budos comptait 246 actifs en 1999 dont seuls 39 travaillaient sur la commune (a priori des agro-sylviculteurs et quelques artisans). Une écrasante majorité de budosais quitte donc la commune quotidiennement pour travailler.

Agriculture et Industrie Agro-alimentaire	Industrie	Construction	Tertiaire
48 + 8 = 56	16	32	128

Source : INSEE/RGP 1999

Nota : les chiffres ci-dessus ne sont pas tout à fait identiques (246 actifs au total pour 232 ventilés selon les secteurs d'activités). Ceci semble dû aux biais statistiques (déclaration lors du RGP?).

⇒ **Quand bien même, ces chiffres montrent qu'une large part des actifs locaux travaillent dans le tertiaire, et à l'extérieur de la commune.**

2.1.3 | Qualité du logement

Corollaire de la démographie locale, le parc de logements (310 unités recensées en 2004 sur la commune contre 282 en 1999) est ancien :

- 58 % (180 unités) du parc est ainsi antérieur à 1949,
- seuls 15 % (48 unités) ont moins de 10 ans.

A titre d'illustration, près de 40 % du parc recensé en 1999 ne bénéficiait pas du chauffage central malgré les opérations privées de réhabilitation du parc ancien constatées cette dernière décennie.

2.1.4 | Marché immobilier et attractivité de la commune

En empruntant la section à péage de l'autoroute A62 (diffuseur de Podensac), Budos se situe une trentaine de minutes du centre de Bordeaux (hors heures de pointes...).

Longtemps considérée comme trop lointaine du centre de l'agglomération (40 kilomètres), la commune de Budos tend à attirer de nouveaux ménages qui comptent maintenant leur déplacement en temps et non plus en distance.

C'est l'effet de la métropolisation de l'agglomération bordelaise dont les prix fonciers de plus en plus hauts et surtout les temps de déplacements internes de plus en plus longs imposent de nouveaux comportements des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Or, de récentes études semblent démontrer qu'une distance d'une quarantaine de kilomètres constitue la nouvelle frontière acceptée par les ménages travaillant sur l'agglomération bordelaise.

Reste que le prix du baril de pétrole aux environs de 100 \$ US (soit un niveau jamais égalé et a priori en voie d'augmentation, emmenant le prix du litre de gasoil/essence à 1,50€...) pourrait cependant limiter la pression sur les territoires les plus périphériques, tels que Budos dans la mesure où le sur-coût énergétique des transports frappe prioritairement les catégories socio-professionnelles moyennes, soit celles qui privilégient, faute d'alternative, l'accession à la propriété en péri-urbain.

Entre 1999 et 2007, l'activité immobilière constatée sur la commune (soit 41 logements individuels construits) s'inscrit selon 2 cycles distincts :

Années	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nbre de logements	5	0	2	2	3	8	7	9	5

Source : Déclaration d'Ouverture de Chantier -CITADEL-DRE.

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

- les années 1999 à 2003 ont fait l'objet d'une faible activité de la construction neuve ;
- un certain frémissement (à l'échelle locale) est constaté depuis 2004.

Par ailleurs, une plus fine analyse de ces déclarations d'ouvertures de chantier à partir des dossiers de permis de construire dévoile que :

- l'activité immobilière locale est d'abord le fruit d'une dynamique externe et en particulier de ménages provenant de l'agglomération bordelaise (CUB et première couronne hors CUB), soit 20 permis de construire ;
- les communes immédiatement limitrophes participent à cette dynamique à concurrence de 5 permis de construire ;
- les communes plus lointaines situées en sud Gironde ou entre-deux-Mers pour 6 permis de construire ;
- les demandes extérieures au département comptent pour 2 permis de construire ;
- seuls 5 permis de construire proviennent de ménage résidant sur Budos.

Nota : les chiffres communiqués ci-avant font état de 38 dossiers de permis de construire et 41 logements. Ceci est simplement dû au fait que deux permis portent sur plusieurs logements (2 & 3).

Enfin, la pression immobilière sur Budos est plus importante qu'il n'y paraît par cette simple analyse dans la mesure où, selon des sources communales, une quinzaine de projets n'a jamais été déposée pour ces 3 dernières années, pour cause d'inconstructibilité des terrains pressentis (en particulier sur le périmètre élargi de protection des sources).

2.1.5 | Les équipements publics

Alimentation et adduction de l'eau potable

Ce service à la population est assuré par le syndicat des eaux de Budos qui regroupe les communes de Budos, Landiras, Illats et Pujols-sur-Ciron.

Si Budos ne manque pas de ressource en eau potable, son réseau de distribution reste quant à lui notablement insuffisant.

Ainsi, si l'ensemble des hameaux et écarts est desservi, reste à préciser que le service offert à une partie de la population répond aux exigences réglementaires actuellement en vigueur, soit une pression minimale de 1 bar.

Or, ce seuil réglementaire minimal de 1 bar ne répond plus aux exigences des nouvelles installations techniques telles que les chaudières qui exigent une pression minimale supérieure (notamment 3 bars).

Afin de pallier les dysfonctionnements ponctuellement constatés sur certains quartiers, une partie du réseau a été équipée en 1980 d'un système de surpression installé en pied du château d'eau.

Ce surpresseur dessert le bourg sud, Virecoupe, St-Pierre, Pangaste, Paulin, Gendre, Pouyenne, Finore. D'autres quartiers sont surpressés avec une pression supérieure à 5 bars (Les Parages, Médouc, Chamoinne, Les Mouliets, la Vignotte, Les Capières et Couillet).

Selon les études techniques menées sur le réseau par la société fermière, il apparaît que **l'actuel système de surpression est à sa capacité maximale et n'offre qu'une marge très minime de nouveaux branchements.**

Ainsi, en l'état actuel des capacités techniques disponibles, seule une quinzaine d'habitations nouvelles peut raisonnablement être acceptée dans les quartiers surpressés.

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

Au-delà de ces quelques unités, tout branchement complémentaire occasionnerait des dysfonctionnements sur les parties de réseau surpressé situées en aval.

⇒ C'est en particulier le cas pour les « Parages », « Médouc », les « Les Mouliets », « Gendre » et « Pouyanne ».

Enfin, l'insuffisance de pression pose parallèlement des problèmes en matière de lutte contre l'incendie qui constitue pourtant un risque naturel fort sur toute la partie sud de la commune. Ainsi, au vu des éléments techniques en possession du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

- les secteurs urbanisés suivants ne sont pas défendus contre l'incendie car les points d'eaux sont trop éloignés (+ de 200 m) : «Pangaste-Paulin», «Tounine», «Gendre», «Pouyanne», «Lauchet», «Jeannot-Bayle», «Masse-Fouit», «La Peyrousse», «les Mouliets», «Médouc» et «la Crampe».
- d'autres sont défendus par des poteaux incendie de 65 mm considérés comme des prises accessoires : «les Parages», «Carpia», «Marots» et «Couchire» ;
- Au-delà des problèmes de pression, le diamètre des canalisations existantes ne permet pas le débit réglementaire demandé par le SDIS (17 l/seconde).

Rappel :

Selon le SDIS 33, les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés la défense incendie des bâtiments doivent permettre d'assurer un débit de :

- 45 m³/H (ou une réserve aménagée et ré-alimentée de 30 m³) pour les zones de risque dit faible ; à savoir des pavillons isolés ou espaces agricoles ;

- 60 m³/H (ou une réserve aménagée de 120 m³) pour des espaces résidentiels,
- 120 m³/H pour les zones artisanales (à partir d'une borne incendie ou plusieurs bornes en alimentation simultanée si la pression du réseau le permet),
- 120 à 240 m³/H pour les zones industrielles (à partir d'une borne incendie ou plusieurs en alimentation simultanée si la pression du réseau le permet).

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

Assainissement collectif

En respect de la politique de protection renforcée de la source d'eau potable de Fombanne, la commune a obligation de s'équiper d'un réseau d'assainissement collectif.

Les travaux sont en cours de réalisation selon l'organisation suivante :

- Une convention signée le 24 novembre 2004 entre le syndicat des Eaux de Budos, la Lyonnaise des Eaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) cadre le projet d'ensemble et fixe les modalités de participation financière du Service de l'Eau de la CUB aux travaux d'assainissement collectif dans le périmètre de protection rapprochée des sources de Fombanne défini en 1970. Ainsi, 66% du financement est assuré pour le Service de l'Eau de la CUB et 34% par le syndicats des Eaux de Budos.

Les travaux de création du réseau desservant le Bourg et de la station d'épuration du lieu-dit « Broustey du Chot » ont été réalisés en 2006. Les travaux menés en 2007/2008 permettent de mettre en place les ouvrages de collecte desservant l'ensemble des hameaux situés dans le périmètre de protection rapproché fixé en 1970 (voir les 2 cartes pages suivantes).

- Ce réseau doit par ailleurs être prolongé pour desservir les constructions situées dans le périmètre élargi de protection rapprochée qui est entré en vigueur le 02.09.2008. Seront ainsi équipés les quartiers de « Pangaste-Paulin » (en prolongement du réseau équipant le bourg) et « Pingoy ».

Ce projet n'est pas encore définitivement contractualisé entre la CUB et Budos dans la mesure où la justification légale d'une telle entreprise, à savoir l'extension du périmètre de protection des eaux, est toute récente (arrêté préfectoral du 02.09.2008). Le Conseil de communauté urbaine de Bordeaux a adopté

une décision de principe relative à la participation du service public de l'Eau de la Cub aux travaux d'assainissement à réaliser pour protéger la source de Budos.

Cette délibération en date du 22 juin 2007 a, pour information, été versée au dossier de l'enquête publique pour extension du périmètre de protection soumis à la population à l'automne 2007.



Ainsi, le prolongement du réseau vers Pangaste-Paulin sera parallèlement complété à partir du bourg par une antenne dirigée vers le sud de la commune. L'ensemble débouchera sur une seconde station d'épuration prévue au lieu-dit « Carte ». (voir planche page 42). Ce nouvel équipement permettra de limiter l'apport des effluents sur la station de « Broustey du Chot » et de réduire les risques de pollution en cas de dysfonctionnement accidentel ou de fuite du réseau.

L'ensemble des eaux usées de Paulin-Pangaste et de la majeure partie du bourg sera ainsi traité en dehors du périmètre de protection. Par ailleurs, ce futur réseau desservira le secteur de « Jeannot Bayle » situé à proximité immédiate du bourg.

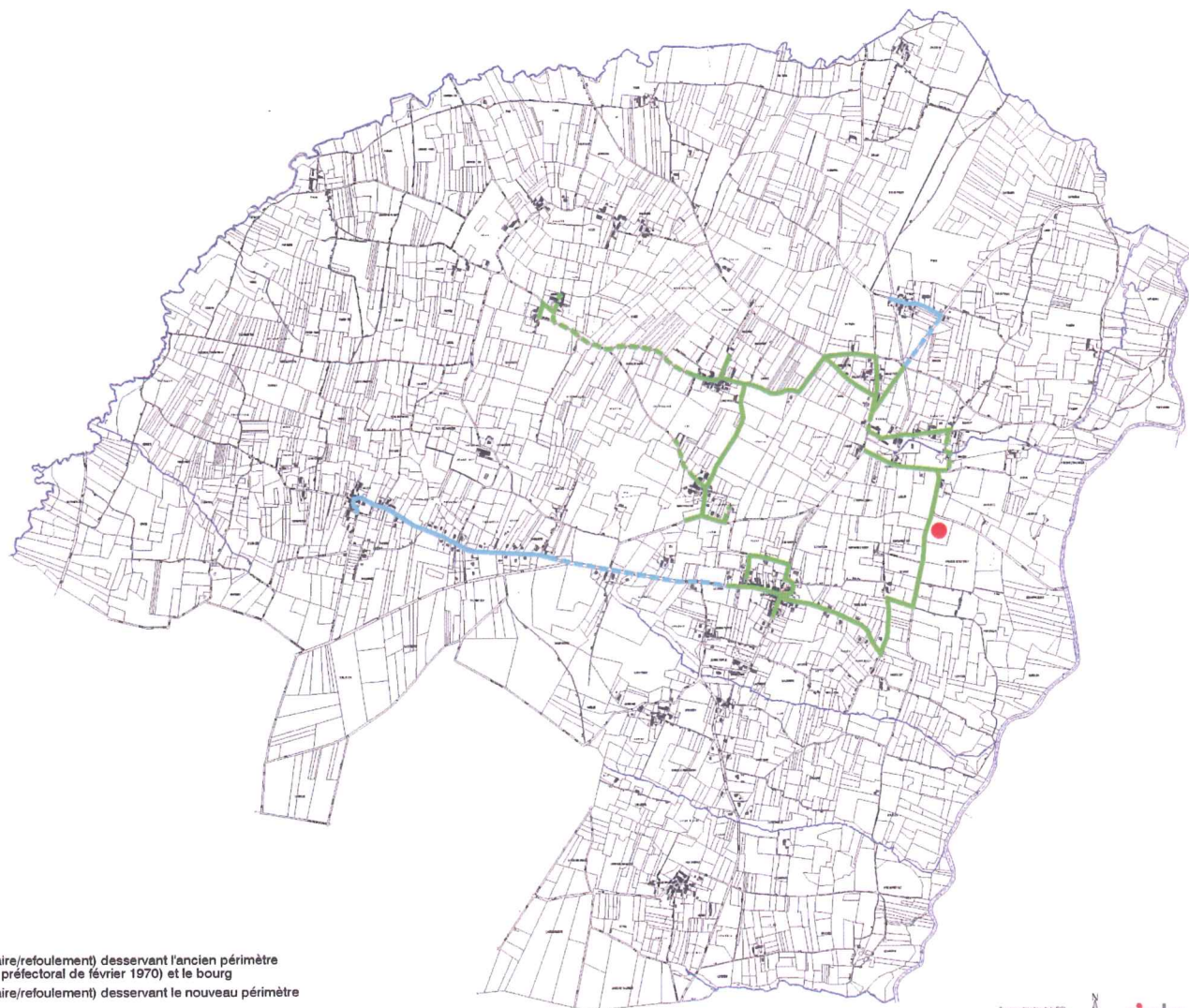
La commune pourra ultérieurement compléter ce dispositif pour desservir les écarts tels que « Médouc » et « Les Molliets ».

Périmètres de protection de la source de Fombanne



-  Ancien périmètre de protection rapprochée
-  Nouveau périmètre de protection rapprochée (arrêté préfectoral du 02.09.2008)

Projet d'assainissement collectif (station d'épuration située au lieu-dit «Brousteys»)



- Réseau d'assainissement (gravitaire/refoulement) desservant l'ancien périmètre de protection rapprochée (arrêté préfectoral de février 1970) et le bourg
- Réseau d'assainissement (gravitaire/refoulement) desservant le nouveau périmètre de protection rapprochée
- Station d'épuration

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

Bilan de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement collectif :

Les éléments de diagnostic et prévisions de développement abordés ci-avant permettent de dresser la situation suivante de Budos.

De façon quelque peu schématique, il peut être considéré que :

- Les lieux de vie de Budos bénéficiant d'un réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou projeté à cours terme, sont :
 - soit soumis à l'interdiction de toute urbanisation nouvelle dans le cadre de la protection accrue de la source de Fombanne ;
 - soit pâtissent d'une déficience du réseau d'adduction d'eau potable qui interdit à moyen terme toute confortation significative de l'habitat.
- Les quartiers susceptibles de se développer avec un système d'assainissement autonome pâtissent eux aussi de la déficience dudit réseau d'eau potable.

Assainissement non collectif

L'assainissement individuel est autorisé sur l'ensemble de la commune situé en dehors du nouveau périmètre de protection des sources dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Les contrôles sont effectués par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) créé en juillet 2006 dans le cadre de la communauté de communes du canton de Podensac.

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

2.2 | Les enjeux et prévisions de développement

2.2.1 | Les enjeux municipaux

Le conseil municipal a une vision pragmatique du devenir de Budos.

- Conscient du caractère rural de la commune tournée vers la seule activité viti-sylvicole et n'offrant aucun autre débouché à sa population active, il n'en demeure pas moins réceptif à la pression de l'aire métropolitaine bordelaise.
- Il partage les objectifs de nécessaire renforcement de la servitude de protection de la source de Fombanne au profit supérieur de l'intérêt général et prend acte des insuffisances techniques des équipements publics dont il a la responsabilité : en particulier l'adduction en eau potable et de lutte contre l'incendie, et la quasi saturation (conjoncturelle ou structurelle ?) de son école.
- Il partage les objectifs de gestion démographique raisonnée permettant à la fois de tenir compte :
 - . des charges induites par toute nouvelle urbanisation mal maîtrisée, en particulier au niveau du nécessaire renforcement de l'eau potable sur certains secteurs, et des actuelles capacités scolaires dont le dépassement imposerait de lourds investissements immobiliers.
 - . et, a contrario, établir les conditions d'un renouvellement suffisant de la population locale afin de permettre le maintien de ces mêmes équipements (école) et l'entretien/amélioration des réseaux publics qui impose un certain niveau de base fiscale pour en assumer les charges.

⇒ Ce dernier point est d'autant plus important qu'il convient d'anticiper le futur entretien du réseau d'assainissement collectif.

2.2.2 | Les enjeux d'intérêt général pour la population de l'agglomération bordelaise

Face à la vulnérabilité des formations alluviales qui recouvrent l'aquifère oligocène et à l'importance stratégique de la ressource pour l'aire métropolitaine bordelaise, le préfet de la Gironde a étendu le périmètre de protection rapproché de la source de Fombanne le 02.09.2008.

- Ce nouveau périmètre englobe une partie du bourg et une partie des quartiers de Pangaste et Paulin.
 - Il grève une large part des parties actuellement urbanisées de la commune de Budos à l'exception des hameaux forestiers situés au sud.
- Les constructions à destination d'habitation éventuellement autorisées dans le périmètre de protection sont très strictement limitées à la seule capacité résiduelle de la station d'épuration de « Broustey du Chot » et sous condition de raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif.
 - ⇒ **Or, les études techniques menées par les services de l'Etat en collaboration avec la municipalité laissent apparaître qu'en l'état actuel de l'organisation du réseau (desserte de l'ensemble du périmètre élargi et en absence de la seconde station prévue à terme au lieu-dit « Carte »¹) la station de « Broustey » atteint sa capacité maximale.**

1| voir la partie 2 du présent rapport, chapitre 1.5 « Équipements collectifs / Assainissement ».

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

- La seconde station d'épuration dite de « Carte » permettra de soulager celle de « Broustey » en la délestant des effluents en provenance du bourg et de Paulin-Pangaste qui pourront ainsi faire l'objet de mesure de densification.

Parallèlement, le nouveau réseau ainsi créé facilitera l'essor de nouveaux quartiers, en particulier au niveau de Jeannot-Bayle.

Enfin, le délestage vers « cartes » dégagera une nouvelle capacité sur la station de « Broustey », permettant de reconsidérer l'actuelle impossibilité d'établir ponctuellement quelques habitations.

2.2.3 | Les prévisions de développement de Budos

En regard des dynamiques communales établies plus avant (notamment la démographie, la structure de l'emploi et l'activité immobilière constatée sur la commune ces dernières années), les perspectives de développement économique et urbain, de Budos doivent être considérées à l'aune du raisonnable.

La commune bénéficie par ailleurs d'un cadre naturel de grande qualité qui lui impose cependant de nombreuses contraintes :

- La forêt sylvicole occupe la large moitié sud de la commune. Le massif forestier contribue à la qualité d'ensemble de la commune et offre des débouchés économiques à une partie de la population locale. Les perspectives de développement de cette filière doivent être mises en perspective des volontés régionale d'impulser la filière bois (notamment au travers du pôle de compétitivité « Industries et pin maritime du futur : technologie et éco-développement») et des nouvelles possibilités de valorisation des ressources locales

dans le cadre d'un nécessaire développement plus « durable » de notre société.

⇒ **De tels desseins sont certes bénéfiques pour la commune mais ne semblent pas devoir impulser une dynamique particulièrement significative à l'échelle locale (en terme de nouveaux emplois notamment).**

- Les aires d'Appellation d'origine Contrôlée « Graves » occupent les croupes en marge du plateau landais. Nonobstant les actuelles difficultés économiques, ce secteur d'activité bénéficie d'un terroir de qualité et de bonnes conditions d'exploitation grâce à l'absence de mitage. L'actuel frémissement tendanciel constaté sur 2008 laisse espérer un retour progressif à l'optimisme mais reste inscrit dans un mouvement général de concentration des exploitations. ⇒ **A l'instar de la filière sylvicole, la viticulture ne semble pas receler de possibilités significatives d'emploi sur la commune.**
- Parallèlement, près des ¾ du territoire communal situé au nord d'une ligne constituée par la RD118 et la rue du Ciron (voie communale) sont compris dans le périmètre de protection rapprochée de la source d'eau potable de Fombanne.
- La vallée du Ciron fait quant à elle l'objet d'un classement au titre des zones de protection des espaces naturels sensibles (ZPENS).

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

Bilan :

Les possibilités d'aménagement du territoire local sont contraintes. Seule la partie de commune située au sud et à l'ouest du bourg, soit tout de même près de 40% du territoire municipal peuvent être mobilisées.

Les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique restent limitées (voir partie suivante).

Ce constat, que d'aucun pourrait considérer comme pessimiste, constitue pourtant l'image de Budos ; soit une commune rurale à la croisée des mondes sylvicoles landais, viticoles et sous l'influence mesurée de l'aire métropolitaine bordelaise.

Propositions

• A long terme :

Les perspectives d'évolution à long terme de la commune s'inscrivent prioritairement dans le respect du nouveau périmètre de protection des sources de Fombanne et dans l'hypothèse de création du réseau public d'assainissement collectif desservant le sud et inféodé à la seconde station d'épuration de la commune qui reste à créer au lieu-dit « Carte ».

Les sites concernés (le Bourg, Jeannot-Bayle, Pangaste-Paulin, Parage, Médouc et Les Mouliets) bénéficient des capacités foncières et se situent à relative proximité les uns des autres.

Ainsi, tout en veillant à conserver des coupures naturelles entre ces entités afin de préserver l'aspect rural des lieux et la tradition des « écarts », une telle proximité est susceptible de faciliter la gestion des équipements publics en rationalisant les déplacements locaux.

Cette perspective d'urbanisation appelle néanmoins les actions préalables suivantes :

- 1] augmenter les capacités scolaires dans le cadre du regroupement pédagogique avec la commune de Léogeats ;
- 2] conforter le réseau d'eau potable et prolonger le réseau d'assainissement ;
- 3] et, enfin, mobiliser les ressources financières nécessaires à des travaux d'une telle ampleur...

Aucun de ces préalables n'étant à ce jour réuni, il convient de reconsidérer les possibilités de développement de Budos selon une perspective à plus court terme.

2 | Dynamiques communales et prévision de développement

• A court et moyen terme :

Selon une perspective maximale de 5 à 6 ans, on peut schématiquement considérer qu'une partie des besoins en foncier constructible due à la demande locale (décohabitation des jeunes ménages) va s'effectuer à proximité immédiate ou relative du foyer initial, sur les propriétés familiales ou non.

Les hameaux situés dans le périmètre de protection des sources et captifs de la station de « Broustey » sont frappés d'inconstructibilité du fait de la saturation de ladite station.

⇒ **Toute possibilité ponctuelle de construire des pavillons neufs à proximité immédiate de l'existant y est par conséquent impossible à court terme.**

Ainsi, pour les prochaines années, la demande en terrain à bâtir doit prioritairement :

- être guidée vers les secteurs les mieux constitués de la commune et situés en dehors du nouveau périmètre de protection rapprochée. La partie de bourg située dans le nouveau périmètre de protection peut cependant être bâtie dans la mesure où les constructions sont reliées au réseau d'assainissement ;
- tenir compte des projets de développement du réseau d'assainissement public à l'extérieur du périmètre de protection de la source de Fombanne en direction du lieu-dit « carte » ;
- tenir compte de la faiblesse du réseau municipal de distribution d'eau potable, et en particulier dans le sud où les besoins sont pourtant les plus pressants afin de lutter contre les éventuels incendies menaçant les hameaux. ;
- tenir compte de la quasi saturation de l'école ;

- prendre en considération l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Graves » et des risques d'incendies forestiers.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, doivent être considérés comme urbanisables à court moyen terme les secteurs suivants de la commune :

- le bourg et abords immédiats (Jeannot Bayle) en tenant compte de l'AOC et en privilégiant les terrains les moins nobles et/ou ne faisant plus l'objet d'une exploitation ;
- la frange du quartier de Pangaste située au sud de la route communale ;

... soient des surfaces réduites, considérées à l'échelle locale, mais qui permettent de répondre aux contingences municipales en matière d'équipements publics et plus particulièrement du réseau d'eau potable qui, rappelons le, ne peut accepter qu'une quinzaine de nouvelles habitations.

⇒ **Enfin, eu égard à la situation du réseau d'adduction d'eau potable il semble loisible que soit procédé, dans les meilleurs délais, en liaison avec le Syndicat intercommunal des eaux de Budos, à l'étude et à l'établissement d'un programme de travaux en vue de le conforter efficacement.**



3 | Explication des choix retenus pour le développement communal à court/moyen terme

3 | Explication des choix retenus pour le développement communal à court/moyen terme

La délimitation des secteurs communaux où l'ensemble des constructions est autorisé (sauf application des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme) peut sembler restreint eu égard à la superficie de Budos, soit plus de 21 km².

Pour mémoire, il s'agit :

- du bourgs et abords immédiats (Jeannot Bayle) en tenant compte de l'AOC et en privilégiant les terrains les moins nobles et/ou ne faisant plus l'objet d'une exploitation ;
- de la frange du quartier de Pangaste située au sud de la route communale ;

Cette offre est cependant calée sur les enjeux internes et externes à court/moyen terme et résulte d'une stricte application et prise en considération des éléments suivants :

- les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme ;
 - les besoins effectifs de la commune considérée à l'aune des dynamiques constatées ces dernières années ;
 - les capacités effectives de la commune à maîtriser son développement **en respect des équilibres budgétaires inhérents à la gestion des équipements publics tels que les équipements scolaires et les réseaux publics d'adduction de l'eau potable qui pâtissent d'une sous capacité des installations existantes.**
- Considérant l'application du Code de l'urbanisme, sont ainsi prises en compte les exigences en terme de :
 - « gestion économe des sols » (L.110) ;
 - « équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural » (L.121-1) ;

- « préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières » (L.121-1), notamment grâce au respect des zones classées en AOC, excepté sur quelques arpents au voisinage immédiat du bourg ;
- « protection des milieux naturels et des paysages » (L.110 & L.121-1) ;
- « sécurité, salubrité publique » (L.110), « de l'eau (...) et du sous-sol » (L.121-1) en tenant compte du nouveau périmètre de protection des sources et de la volonté des collectivités de ne pas surcharger la station d'épuration du « Broustey de Chot » afin de pallier tout accident éventuel.

Par ailleurs, la volonté de ne pas développer à court terme le secteur de « Parage » résulte d'une précaution de sécurité publique en lien avec le caractère routier de la RD114 sur laquelle le Conseil Général ne souhaite pas d'accès charretiers nouveaux. La création ultérieure d'un réseau d'assainissement permettra a priori de reconsidérer cette position à moyen terme dans la mesure où le site pourra alors accepter une plus forte densité bâtie permettant alors de reconsidérer le statut routier de cette voie au droit du quartier (création d'une zone urbaine apaisée, par exemple).

- Considérant les besoins effectifs de la commune en regard des dynamiques récentes, il convient de préciser que :
 - Les « besoins en matière économique » (L121-1) relèvent quasi essentiellement de l'activité agro-sylvicole qui est largement préservée dans le cadre de la présente carte communale.
 - « les capacités de construction sont peut être justes suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat » (L121-1). **Cette offre limitée de développement résulte de la prise en compte de la capacité des équipements publics.**

3 | Explication des choix retenus pour le développement communal à court/moyen terme

- Ainsi :

- la prise en compte du réseau d'assainissement justifie que **le quartier de « Pingoy » et les abords du Chemin du Ciron**, dont une partie se situe pourtant en dehors du nouveau périmètre de protection, **ne puissent à court terme faire l'objet d'une confortation de la population dans la mesure où les eaux usées émises sont dirigées vers la station de « Broustey de Chot » qui atteint sa capacité maximale**. Il en est de même pour l'ensemble des écarts et hameaux agricoles situés à l'intérieur dudit périmètre de protection. Le soulagement de cette station lors de la construction de celle de « Carte » devrait a priori permettre de reconsidérer la situation.
Restera alors aux services de l'Etat à en définir la nouvelle capacité.
- les possibilités d'extension du bourg (y compris la partie située à l'intérieur du périmètre de protection) résultent du projet à court terme de création de la seconde station d'épuration au lieu-dit « Carte ». Ce projet permettra de s'affranchir des risques de pollution de la source de Fombanne.
- la nouvelle offre proposée sur le secteur de « Jeannot Bayle » s'inscrit dans la même perspective de « Carte » et dans la volonté de prioriser le développement communal à proximité immédiate du bourg et des ses quelques équipements publics. L'enveloppe fixée sur ce site est finement délimitée afin de tenir au mieux compte son classement en AOC. Ainsi, seules les parcelles de moindre qualité, et/ou en déshérence, sont constructibles.
- les carences actuelles en matière d'adduction d'eau, justifient que, excepté le Bourg-Jeannot-Bayle et Pangaste, l'ensemble des quartiers situés en dehors du périmètre de protection rapprochée ne puisse accueillir de populations nouvelles.

Bilan :

Les possibilités d'aménagement du territoire local résultent d'une prise en compte du cadre législatif du code de l'urbanisme, de l'impérieux respect du nouveau périmètre de protection de la source de Fombanne et des capacités d'investissement de la commune en matière d'équipement public, et en particulier de réseau d'adduction d'eau.

Ce dessein de développement local s'inscrit dans une perspective à court/moyen terme et pourra être reconsidéré en fonction des investissements futurs réalisés par la commune, soit en propre, soit sous la conduite du syndicat des eaux de Budos ou dans le cadre de la communauté de communes du canton de Podensac.

Enfin, la prise en compte des choix de la carte communale sur l'environnement a pleinement guidé le projet de développement budosais.



4 | Evaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

4 | Evaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

La gestion du territoire communal de Budos, telle qu'établie dans la présente carte communale, permet de maintenir les qualités paysagères et écologiques du site, ainsi que l'intégrité de son potentiel économique, en particulier la filière viti-vinicole.

A ce titre :

- Certains espaces desservis par le réseau public d'assainissement collectif, et par conséquent a priori urbanisables, restent inconstructibles :

⇒ C'est en particulier le cas sur une partie du secteur de Jeannot Bayle afin de tenir compte de la viticulture (AOC) et des espaces boisés situés à la fourche de la RD 118 et de la route communale de Pangaste-Paulin. Il s'agit dans ce cas de préserver des continuums naturels et paysager entre l'urbanisation en ruban de ce quartier et le bourg.

- Les principaux espaces naturels de qualité sont protégés. Les ZNIEFF et la ZPENS du Ciron ne sont pas constructibles.

- L'organisation paysagère est préservée. Les aires constructibles sont en continuité directe de l'existant, (en particulier au niveau du bourg qui sera ainsi étoffé) et se situent principalement en arrière de la ligne des coteaux.

- Par ailleurs, les terrains urbanisables étant situés sur des quartiers déjà urbanisés, le développement futur se fera en comblant principalement des « dents creuses » et permettra ainsi de rationaliser l'espace au profit d'une meilleure protection de l'environnement immédiat.

- La préservation des ressources naturelles a fait l'objet d'une attention particulière dans la mesure où, dans le secteur grevé par la servitude de protection AS1 qui recouvre pourtant une large partie du territoire occupé de la commune, seules les zones destinées à être desservies

par le réseau d'assainissement collectif dirigé par la station de « Carte » (soit en dehors du périmètre de protection) sont urbanisables.

- Par ailleurs, le projet de création d'une seconde station d'épuration au lieu-dit « Carte » permettra de soulager le périmètre de protection de la source de Fombanne d'éventuels risques de dysfonctionnement.

Cette seconde station d'épuration sera dimensionnée en fonction des besoins communaux à court/moyen terme (conforme aux enjeux environnementaux eu égard au nombre réduits de bâtiments concernés). En revanche, les possibilités futures d'extension rendues nécessaires par le développement à long terme de la commune devront être considérées, en tant que de besoins, dans le cadre des prochains documents locaux d'urbanisme.

Enfin, la situation de l'ouvrage en fond de talweg devrait en faciliter l'insertion et la qualité des eaux traitées, répondant nécessairement aux dernières réglementations en vigueur, sera conformes aux exigences en matière de protection de l'environnement

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | mai 2009