

**Commune de CABARA**

## **Plan Local d'Urbanisme**

***Rapport de présentation***

### **erea**

39 rue Furtado,  
33800 BORDEAUX  
tél. : 05 56 31 46 46  
fax : 05 56 31 40 77  
erea@erea-conseil.fr  
www.erea-conseil.fr

### **URBANhymns**

Place du Marché  
17610 SAINT SAUVANT  
tél. : 05 46 91 46 05  
fax : 05 46 91 41 12  
uh@wanadoo.fr  
<http://www.urbanhymns.net>

### **COHÉO**

15 rue Paul Louis Lande  
33000 BORDEAUX  
tél. : 05 56 31 22 88  
fax : 05 56 31 25 57  
n.pinel@coheo.com  
<http://www.coheo.com/>

### **APIETA**

17 Cours Xavier Arnoz  
33082 BORDEAUX Cedex  
tél. : 05 56 79 64 20  
fax : 05 56 79 64 24  
apieta@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>1</b>
<b>1. L'ORGANISATION DE LA DEMARCHE</b> .....	<b>9</b>
1.1. LA DEMARCHE CONCERTÉE DES 11 COMMUNES DU BRANNAIS .....	9
1.2. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....	9
1.2.1. Le déroulement des études.....	9
1.2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées .....	10
1.2.3. L'enquête publique .....	10
1.2.4. L'approbation.....	10
<b>2. CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION</b> .....	<b>11</b>
2.1. LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE .....	11
2.2. LA CONSTRUCTION DE PRÉSENT RAPPORT .....	11
2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement.....	11
2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	12
<b>3. CONTENU DU DOSSIER DE PLU</b> .....	<b>13</b>
3.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	13
3.2. L'EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA MUNICIPALITÉ .....	13
3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	13
3.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement .....	14
3.3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE .....	14
3.4. LE RÉGLEMENT D'URBANISME.....	15
3.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2 .....	15
3.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13.....	15
3.4.3. COMBIEN ? l'article 14 .....	16
3.5. LE RECUEIL ET LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	16
3.6. LES ANNEXES SANITAIRES.....	16
<b>1<sup>ère</sup> PARTIE DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>17</b>
<b>1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE</b> .....	<b>18</b>
1.1. APPROCHE HISTORIQUE.....	18
1.2. BALAYAGE GÉOGRAPHIQUE .....	19
<b>2. L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE</b> .....	<b>20</b>
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	20
2.1.1. Géologie : des formations géologiques caractéristiques de l'Entre-Deux-Mers .....	20
2.1.2. Hydrologie : un réseau hydrographique dominée par la Dordogne .....	20
2.1.3. Topographie .....	20
2.2. LE MILIEU NATUREL .....	22
2.2.1. Analyse de l'état initial.....	22
2.2.2. Zones d'intérêt écologique .....	23
2.2.3. Aspect administratif et réglementaire.....	23
2.2.4. Le cadre juridique de la gestion de l'eau .....	27
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE).....	27
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes profondes de Gironde (SAGE) .....	32
2.2.5. Les risques naturels et technologiques.....	34
2.3. LES PAYSAGES .....	40
2.3.1. La plaine alluviale de la Dordogne .....	42
2.3.2. Les terrasses ouvertes sur la plaine de la Dordogne.....	44
2.3.3. Les coteaux, une transition entre les paysages et un fil directeur .....	45

2.3.4. Les paysages urbains ou en voie d'urbanisation .....	46
2.4. LE PETIT PATRIMOINE .....	47
2.4.1. Les lavoirs et les fontaines .....	47
2.4.2. Les moulins .....	47
2.4.3. Les croix de cimetièrre et les croix de carrefour .....	47
2.4.4. Les puits .....	47
2.5. LA PROTECTION DU PATRIMOINE .....	48
2.5.1. Les sites et monuments classés et inscrits .....	48
2.5.1. Les sites archéologiques.....	49
2.6. LES ENJEUX LIES A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DES QUALITES PAYSAGERES .....	51
2.7. CONCLUSION - SYNTHESE .....	52
<b>SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....</b>	<b>53</b>
<b>3. L'ÉCONOMIE LOCALE .....</b>	<b>55</b>
3.1. UNE ECONOMIE CANTONALE HISTORIQUEMENT DIVERSIFIEE, AUJOURD'HUI DEPENDANTE DE L'ACTIVITE VITIVINICOLE .....	55
3.1.1. L'histoire économique locale .....	55
3.1.2. Les grandes caractéristiques de l'économie locale .....	55
3.2. LES ACTIVITES NON LIEES A L'AGRICULTURE .....	60
3.2.1. Une dynamique artisanale, liée principalement aux activités du bâtiment .....	60
3.2.2. Quelques activités tertiaires .....	60
3.2.3. Un potentiel touristique encore peu exploité .....	61
3.3. EN DEHORS DE L'AGRICULTURE, UNE FAIBLE CULTURE ECONOMIQUE MAIS UN ACCUEIL QUI TEND À S'ORGANISER.....	62
3.4. L'ECONOMIE AGRICOLE LOCALE .....	63
3.4.1 L'emprise du vignoble sur le territoire .....	63
3.4.2 L'occupation du sol, la Surface Agricole Utilisée .....	65
3.4.3. Les exploitants et les structures agricoles .....	66
3.4.4. L'activité viticole .....	70
3.4.6. La crise viticole.....	72
3.5. CONCLUSION – SYNTHESE .....	74
<b>4. VIVRE DANS LE BRANNAIS.....</b>	<b>75</b>
4.1. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES.....	75
4.1.1. Une évolution contrastée depuis 1968.....	75
4.1.2. Les mécanismes de l'évolution démographique du territoire depuis 1968 .....	75
4.1.3. Une forte augmentation de la population depuis 1999 .....	76
4.1.4. Un constat de densification inégale en 2006 .....	76
4.1.5. La structure par âge en 2006 : une situation générale équilibrée.....	77
4.1.6. Une baisse générale de la taille des ménages comme tendance globale.....	77
4.2. APPROCHE TERRITORIALE DES DEPLACEMENTS .....	78
4.2.1. La mobilité des ménages .....	78
4.2.2. Les migrations alternantes .....	78
4.2.3. Les déplacements scolaires.....	79
4.3. CONCLUSION – SYNTHÈSE .....	79
<b>5. DEVELOPPEMENT URBAIN ET HABITAT .....</b>	<b>81</b>
5.1. ORGANISATION URBAINE.....	81
5.1.1. Emprise urbaine .....	81
5.1.2. Typologie urbaine.....	82
5.1.3. Les espaces publics .....	89
5.1.4. Les enjeux .....	89
5.2. LE LOGEMENT .....	91
5.2.1. Les caractéristiques du parc de logement .....	91
5.2.2. Les résidences principales et leurs occupants .....	93
5.2.3. Le niveau de confort des résidences principales .....	94
5.2.4. Les opérations de l'habitat .....	95

5.3. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : UNE ACCELERATION DE L'URBANISATION ENTRE 1999 ET 2007 .....	96
5.4. CONCLUSION – SYNTHÈSE .....	97
<b>6. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES .....</b>	<b>98</b>
6.1. OFFRE ET USAGE DE TRANSPORT .....	98
6.1.1. Le réseau routier .....	98
6.1.2. L'accidentologie.....	98
6.1.3. Des transports collectifs peu concurrentiels avec l'automobile .....	100
6.1.4. Les modes doux .....	101
6.2. LES RESEAUX : ASSAINISSEMENT, DISTRIBUTION D'EAU POTABLE ET D'ELECTRICITE .....	104
6.2.1. La distribution d'eau .....	104
6.2.3. Le réseau de distribution d'électricité .....	116
6.3. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS .....	118
6.3.1. Une politique intercommunale intégrant les projets communaux .....	118
6.3.2. Les services à caractère administratif et social .....	118
6.3.3. Les établissements scolaires et péri-scolaires.....	118
6.3.4. Les équipements et services sociaux et socio-culturels .....	119
6.3.5. Les équipements sportifs et de loisirs .....	120
6.3.6. Les infrastructures commerciales. ....	121
6.4. CONCLUSION - SYNTHÈSE .....	121
<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....</b>	<b>122</b>
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>125</b>
<b>1. LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER .....</b>	<b>126</b>
1.1. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT .....	126
1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	128
1.2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration PADD .....	128
1.2.2. Les orientations du PADD .....	129
1.3. LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	133
1.3.1. Les principes .....	133
1.3.2. La mise en œuvre .....	134
<b>2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>135</b>
2.1. LES OBLIGATIONS DE COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DU LIBOURNAIS .....	135
2.2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DU LIBOURNAIS .....	136
2.3. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX .....	136
2.3.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau .....	136
2.3.2. Le dispositif SDAGE-SAGE prévu par la loi.....	137
2.3.3. Le contenu du SDAGE .....	137
2.3.4. Articulation du PLU avec le SDAGE .....	138
2.3.5. Le SAGE « Nappes Profondes de Gironde » et l'articulation du PLU avec le SAGE.....	139
2.4. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION.....	139
2.5. LES AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	140
2.6. LES PROJETS D'INTERET GENERAL .....	140
<b>3<sup>ÈME</sup> PARTIE .....</b>	<b>141</b>
<b>PRESENTATION DU DOSSIER.....</b>	<b>141</b>
<b>1. LE CONTENU DU P.L.U.....</b>	<b>142</b>
1.1. LA ZONE UA : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	143

1.1.1. Caractère et vocation de la zone UA .....	143
1.1.2. Principales dispositions du règlement.....	144
1.2. LA ZONE UB : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	146
1.2.1. Caractère et vocation de la zone .....	146
1.2.2. Principales dispositions du règlement.....	147
1.3. LA ZONE UC : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	148
1.3.1. Caractère et vocation de la zone .....	148
1.3.2. Principales dispositions du règlement.....	150
1.4. LA ZONE 1 AU : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	150
1.4.1. Caractère et vocation de la zone .....	150
1.4.2. Principales dispositions du règlement.....	152
1.5. LA ZONE A : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	153
1.5.1. Caractère et vocation de la zone .....	153
1.5.2. Principales dispositions du règlement.....	155
1.6. LA ZONE N : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	155
1.6.1. Caractère et vocation de la zone .....	155
1.6.2. Principales dispositions du règlement.....	158
1.7. LA ZONE NP : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	159
1.7.1. Caractère et vocation de la zone .....	159
1.7.2. Principales dispositions du règlement.....	159
1.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	161
1.9. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	161
1.9.1. Les principes .....	161
1.9.2. Description .....	163
1.10. LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA PRESENCE DE FALAISES.....	163
1.11. LE RECENSEMENT DES ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L- 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME.....	163
1.12. CONCLUSION .....	166
<b>2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>167</b>
2.1. UNE ORIENTATION CLAIREMENT ETABLIE .....	167
2.2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PROJETS SUR LE SITE NATURA 2000.....	167
2.2.1. Rappel des obligations réglementaires.....	167
2.2.2. Les impacts du PLU .....	168
2.2.3. Synthèse – conclusion .....	171
2.3. LES AUTRES POINTS DE SENSIBILITE GENERALE ET INCIDENCES .....	171
Alimentation en eau potable et ressource en eau.....	171
Assainissement et ressource en eau .....	172
Les indicateurs .....	174
Propositions d'indicateurs .....	174
2.4. ANALYSE DES MESURES MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU.....	176
<b>3. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE .....</b>	<b>183</b>
3.1. LES SUPERFICIES DU ZONAGE .....	183
3.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU P.L.U. ....	184
3.2.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC) .....	184
3.2.2. Calcul les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat .....	185
3.2.3. Évaluation de la capacité totale .....	185
<b>4. CONCLUSION .....</b>	<b>186</b>

# PRÉAMBULE

# 1. L'ORGANISATION DE LA DEMARCHE

## 1.1. LA DEMARCHE CONCERTEE DES 11 COMMUNES DU BRANNAIS

Par délibération en date du 29 mars 2004, le Conseil Municipal de la **commune de Cabara** a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal. **Cette procédure s'inscrit dans la démarche concertée d'un groupement de 11 communes du Brannais** (communes de Branne, Cabara, Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Espiet, Grézillac, Jugazan, Lugaïnac, Naujan-et-Postiac, Saint-Aubin-de-Branne et Tizac-de-Curton) qui consiste à réaliser 11 PLU en cohérence les uns avec les autres, répondant à une stratégie de développement globale de ce territoire partagée par les responsables locaux (projet de territoire).

Le groupement de communes a estimé nécessaire d'engager la présente élaboration pour plusieurs raisons :

- La quasi-totalité des communes ne possède aucun document d'urbanisme en vigueur s'appliquant à son territoire, mis à part Naujan-et-Postiac.
- Le développement durable, illustré à **Cabara** par des contraintes qui réduisent le potentiel d'expansion. La démarche se situe donc dans une préservation de l'identité locale et de mise en valeur de ses caractéristiques.
- La volonté de maîtriser le développement de la commune.
- La nécessité, à terme, de prendre en compte le nouveau cadre réglementaire institué par la loi " Solidarité et Renouvellement Urbains " du 13 décembre 2000 et des lois qui ont suivi.

À cette occasion, elle a décidé de s'adjoindre les compétences d'un bureau d'études en urbanisme. Après consultation, la conduite des études a été confiée au groupement des sociétés, **erea**, **URBANHymns**, **COHÉO** et **APIETA**.

## 1.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### 1.2.1. Le déroulement des études

#### 1.2.1.1. Le projet intercommunal

Les études ont réellement débuté en juin 2005 par une première série de **quatre réunions** du "comité technique de pilotage", traitant du **diagnostic intercommunal**. Les réunions ont abordé les thèmes suivants :

- Environnement, paysage, patrimoine et cadre de vie
- Le profil socio-économique du territoire
- Fonctionnement et développement urbain
- Enjeux et orientations

Sur la base des orientations émises à la fin de la première phase, les municipalités ont engagé la réflexion visant à construire le **Projet de Territoire**, servant de base à l'élaboration des Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des futurs PLU.

Cette nouvelle étape a donné lieu à une nouvelle série de cinq réunions du comité technique de pilotage, d'octobre 2005 à novembre 2006.



### **1.2.1.2. Le PLU communal**

Plusieurs réunions par commune ont permis de retranscrire le Projet de Territoire intercommunal à l'échelle de la commune et à construire les 11 PLU.

La commune de Cabara a ainsi assisté à trois réunions :

- La première en date du 23 février 2006 portant sur le PADD
- Les deux suivantes, le 16 février et le 27 avril 2007, portant sur le zonage et règlement.

Par ailleurs, des étapes plus formelles ont accompagné ce travail :

- Une concertation publique avec l'organisation d'une réunion de présentation du projet de PADD à la population le **06 juillet 2007**.
- Conformément à la réglementation, le PADD a été soumis à un débat sans vote en Conseil Municipal public le 14 décembre 2006.
- Avant la mise au point définitive, la commune a présenté un dossier finalisé aux Personnes Publiques Associées lors d'une réunion du comité technique de pilotage le **14 janvier 2008** pour recueillir leurs derniers avis.

### **1.2.1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Libournais**

La commune de Cabara fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Libournais en cours d'élaboration. N'étant pas approuvé à ce jour, il n'est pas opposable au document d'urbanisme communal qui est donc le seul document légal de planification s'appliquant sur la commune.

## **1.2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées**

Le projet d'élaboration du P.L.U, a été arrêté par délibération du **Conseil Municipal du 15 octobre 2008**. Il est aujourd'hui soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration.

Au terme de cette phase de consultation des personnes publiques associées, les avis formalisés sont annexés au présent rapport de présentation dans la pièce n°1.1 ; « Le tableau d'analyse des personnes publiques associées et de l'enquête publique ».

## **1.2.3. L'enquête publique**

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., a été soumis à enquête publique par Monsieur le Maire du 20 février 2009 au 23 mars 2009, conformément aux dispositions réglementaires.

## **1.2.4. L'approbation**

Le P.L.U, modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur (également annexé au rapport de présentation), a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 mars 2011.

O O O

## 2. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

### 2.1. LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE

L'article R. 123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

1. Il propose un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

2. Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement**.

3. Il **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu**. Celui-ci peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

4. Il expose les motifs des **limitations administratives à l'utilisation du sol**, apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

5. Il **doit garantir** la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.

6. Il peut comporter (sans obligation légale) la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1.

7. Il évalue les **incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme** sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### 2.2. LA CONSTRUCTION DE PRESENT RAPPORT

#### 2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Cabara a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement durable de la commune dans son contexte.

Dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, une comparaison systématique avec les 11 communes du groupement du Brannais, et dont Cabara fait également partie.

Le diagnostic développe une présentation du cadre de vie et de l'environnement avec notamment une analyse du milieu naturel et des paysages ainsi qu'une analyse socio-économique allant de la démographie aux équipements en passant par les activités et l'habitat.

Cet état initial constitue une base de donnée à partir de laquelle la commune a construit les orientations à retenir au sein de son Plan Local d'Urbanisme.

### **2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Comité de Pilotage du P.L.U. a mis au point les options communales d'aménagement et de développement qui en découlent.

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Cabara est issue de ces réflexions. La deuxième partie du Rapport de Présentation comporte trois éléments importants :

- La description des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu et le rappel succinct de son contenu.
- La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.
- L'analyse des incidences du projet de P.L.U. sur l'environnement et les mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur.



## 3. CONTENU DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du PLU comporte **six pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

### 3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il est composé des pièces présentées précédemment. Il est en outre accompagné d'une **annexe** :

- **Le compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage** de l'élaboration, associant les élus communaux et les représentants des Personnes Publiques Associées, consacrée à l'**examen des observations des Personnes Publiques Associées et du rapport du Commissaire Enquêteur, suite à l'enquête publique**. Ce compte-rendu consigne au droit de chaque avis et de chaque demande la décision prise par le Comité de Pilotage lors de la réunion de travail et sa traduction en termes de modifications du projet de P.L.U. (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).

### 3.2. L'EXPRESSION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA MUNICIPALITE

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité est une démarche entièrement nouvelle dans l'élaboration du dossier du PLU à qui le législateur a conféré un **rôle important**, puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. R. 123-3), il doit définir "*dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune*". Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lui-même.
- Le Document d'Orientations d'Aménagement.

#### 3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document est un document de "politique générale" :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique d'aménagement communal conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.
- C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).
- Sa présentation est organisée autour de trois grandes thématiques, illustrées chacune par une carte d'orientation :
  - Maîtriser l'expansion de l'habitat et favoriser un développement urbain en cohérence avec l'identité locale
  - Conforter le territoire dans son rôle de poumon vert de la grande agglomération bordelaise
  - S'affirmer comme territoire d'accueil et de vie pour ne pas devenir un « espace-dortoir ».

### 3.2.2. Le Document d'orientations d'aménagement

Le Document d'orientations d'aménagement a pour vocation d'**illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communal, présentée dans le P.A.D.D.

- Il décrit par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.
- La description de ces opérations n'a pas valeur d'engagement et elles peuvent être modifiées au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- Il est également accompagné de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

### 3.3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

Les appellations des zones du PLU sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **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 y sont seules autorisées.
- **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs 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.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- La localisation des **emplacements réservés** avec leur destination et l'indication des collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

- La localisation des **espaces boisés classés à conserver** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- La localisation de secteurs à plan de masse, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4 du Code de l'Urbanisme, qui définissent des règles spéciales d'implantation.

### 3.4. LE REGLEMENT D'URBANISME

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? : la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).
- Comment ? : les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).
- Combien ? : les possibilités d'occupation du sol (article 14).

Conformément à l'article R.123-9, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, seule la rédaction des articles 6 et 7 est obligatoire.

#### 3.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2

**L'article 1** indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

**L'article 2** indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

#### 3.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13

**Les articles 3 et 4** traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...).

**L'article 5** fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **uniquement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le respect des stipulations du Schéma Général d'Assainissement, ou, lorsque cette règle est justifiée, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**

**Les articles 6, 7 et 8** permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autre que la (ou les) façade(s) sur voie.
- Le troisième régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

**Les articles 9 et 10** permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- L'emprise (Article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.
- La hauteur (Article 10) est comptée à partir du sol avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

**L'article 11** régleme nte l'aspect extérieur des constructions.

**L'article 12** fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

**L'article 13** traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important dans les zones AU.

### 3.4.3. COMBIEN ? l'article 14

**L'article 14 ne régleme nte pas le coefficient d'occupation des sols.**

## 3.5. LE RECUEIL ET LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ce document ne crée aucune réglementation. Il reprend simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappelle la portée juridique. Il doit être tenu à jour.

Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.

## 3.6. LES ANNEXES SANITAIRES

Le P.L.U. inclut également des annexes qui sont des éléments obligatoires dès lors qu'elles ont un contenu.

Les annexes sanitaires reprennent, quant à elles pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du P.L.U..

O O O

## **1<sup>ère</sup> PARTIE**

### **DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



# 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

On abordera dans cette première partie les grands aspects caractérisant le territoire du Brannais dans lequel s'inscrit la commune de **Cabara**, qu'ils soient historiques, géographiques, économiques ou institutionnels, en précisant chaque fois que nécessaires les caractéristiques propres à la commune.

## 1.1. APPROCHE HISTORIQUE

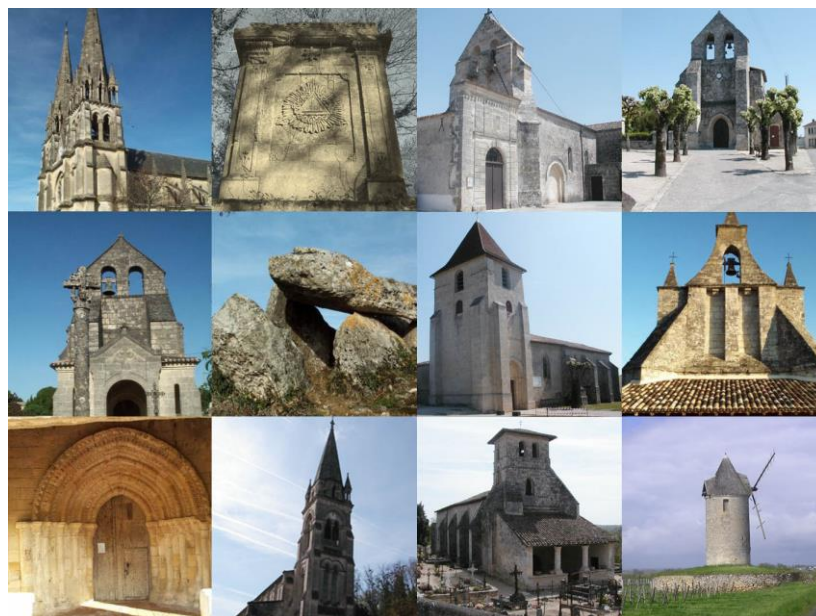
Les traces les plus anciennes de peuplement remontent à la fin du paléolithique (gisements de plein air ou abris-sous-roche, dolmens et menhirs du néolithique). Ces témoins ancestraux, tel le dolmen de Sabatey à Jugazan, ponctuent la campagne Brannaise. Il reste d'autre part indéniable que les escarpements calcaires et les coteaux parcourant ce territoire ont été l'occasion d'implantations humaines troglodytes.

Le Moyen-Âge constitue une période agitée de l'histoire dont le site porte encore largement les stigmates (en termes de patrimoine architectural, de structuration du réseau de circulation, ...). En effet, les guerres et batailles incessantes entre le Royaume d'Angleterre présidant aux destinées de la Guyenne (approximativement l'actuelle Aquitaine) et le Royaume de France font de ce territoire un espace tampon soumis aux continuel accrochages militaires.

De 1152 à 1453, du mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec le roi d'Angleterre Henri Plantagenêt à la bataille de Castillon (fin de la guerre de Cent ans), le duché d'Aquitaine appartenait donc à la couronne d'Angleterre. De cette époque, la région a gardé une remarquable concentration de maisons fortes et de châteaux.

Le pays de Branne termine le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers qui cachent sur ses rives de nombreux petits ports qui ont connu au cours des siècles d'importants trafics : des gabarres qui descendaient vers Bordeaux les vins du pays, la pierre pour les constructions en ville et qui apportaient le bois du haut pays. À ce titre, la batellerie a fait vivre une importante population tout au long des 20 km de méandres de la Dordogne.

La polyculture a longtemps marqué l'activité locale avant que l'exploitation des carrières pour la pierre de construction et la viticulture ne s'imposent comme les véritables fers de lance de l'économie du pays Brannais. La crise du phylloxéra durant la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle a renforcé paradoxalement le poids des pratiques viticoles et la quasi-disparition des autres activités agricoles (importation de plants américains et généralisation de la viticulture). Aujourd'hui, seules quelques parcelles sont encore utilisées pour la culture céréalière ou pour les prairies, mais partout ailleurs la vigne reste hégémonique en termes d'occupation du sol.



## 1.2. BALAYAGE GEOGRAPHIQUE

Situé aux frontières de l'Entre-Deux-Mers et du Libournais, le Brannais est bordé par la Dordogne au Nord. Le territoire du Brannais est proche des pôles de Bordeaux (36 km) et de Libourne (15 km) et se définit comme un espace rural hétérogène.

Géomorphologiquement, deux ensembles majeurs, identifiés par des reliefs distincts, caractérisent le territoire. D'une part, le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers est modelé par un relief vallonné, avec des altitudes oscillant entre 60 m et 100 m. Ce secteur est profondément marqué par l'exploitation du sous-sol, l'abondance de carrières souterraines entraînant localement de lourds problèmes de stabilité des sols. D'autre part, le relief très plat dans la vallée de la Dordogne, avec des altitudes ne dépassant pas les 6 m dans les palus, souligne fortement la rupture visuelle entre coteaux et plaine alluviale. Ce contraste entre les coteaux et les palus permet d'offrir un large point de vue sur le Saint-Emilionnais, notamment depuis la **commune de Cabara**.

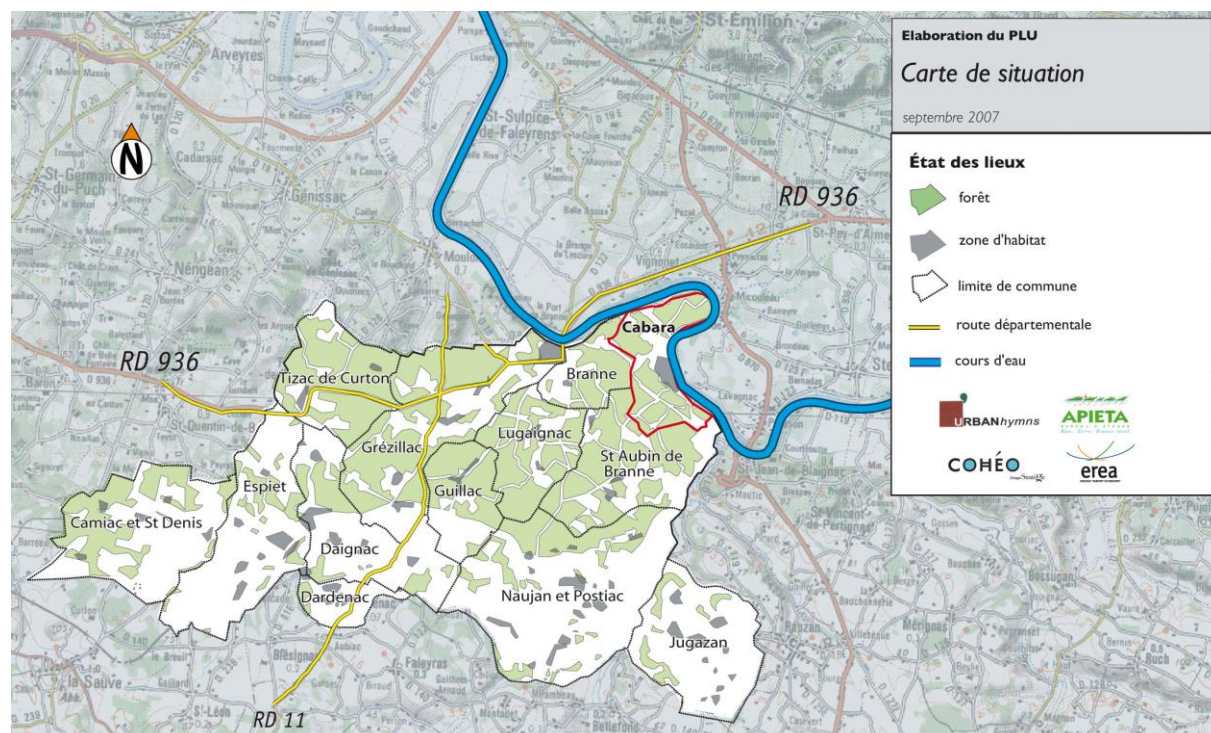
Le Brannais est un territoire partagé entre les attractions superposées des bassins de vie de Bordeaux (147 642 emplois) et de Libourne (15 089 emplois). Le réseau routier, avec le rôle prépondérant de la RD 936 et de la RN 89 via la RD 18, facilite les échanges, qu'ils soient démographiques ou économiques. Cette position favorable renforce la multipolarisation du territoire autour de nombreux pôle d'emploi et d'équipement locaux entraînant des difficultés à fixer la population active résidant sur le territoire.

Recrée fin 2005, la communauté de communes du Brannais regroupe les communes de Branne, **Cabara**, Grézillac, Guillac, Jugazan, Lugaïnac, Naujan-et-Postiac et Saint-Aubin-de-Branne autour des compétences de l'aménagement de l'espace communautaire, les services à la population, l'habitat, l'urbanisme, l'environnement, le tourisme, l'enfance et la jeunesse.

Créé en 2002, le Pays du Libournais lance une démarche à la vocation fédératrice et opérationnelle qui prend la forme d'un certain nombre d'actions établies dans sa charte : Programme Local de l'Habitat (PLH), Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC), Charte Forestière, projets touristiques, Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le Brannais s'étend sur une superficie de 67 km<sup>2</sup> pour une population totale de 5 600 habitants en 2006.

La **commune de Cabara** regroupe 347 habitants pour 3,42 km<sup>2</sup>.



## 2. L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

### 2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

#### 2.1.1. Géologie : des formations géologiques caractéristiques de l'Entre-Deux-Mers

La plus grande partie du territoire communal se trouve dans la vallée de la Dordogne. Les alluvions formées de limons, accompagnés de sables et graviers, la recouvrent.

Le plateau de l'Entre-Deux-Mers, dont l'ossature est formée par les calcaires à Astéries, constitue la partie Sud-Ouest de la commune. Les cours d'eau ont plus ou moins profondément entaillé ce plateau, atteignant les assises sous-jacentes de l'Eocène supérieur (molasses et argiles). Les colluvions recouvrent les calcaires à l'extrémité sud-Ouest de la commune.

La commune est exposée à deux risques naturels majeurs : le risque de « retraits-gonflements » de sols et le risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de falaises (risques abordés § 2.2.4.).

#### 2.1.2. Hydrologie : un réseau hydrographique dominée par la Dordogne

L'élément principal du réseau hydrographique est bien évidemment la Dordogne. Elle matérialise la limite Nord de la commune.

Rivière de 480 km de longueur, la Dordogne se trouve dans la dernière partie de son cours. À son entrée dans le département de la Gironde, elle possède des eaux de bonne qualité. Au droit du Brannais, débute une zone de transition où les perturbations dues au bouchon vaseux et l'influence de la marée commencent à agir fortement sur la qualité de ses eaux. En aval de Libourne, elles montrent une très mauvaise qualité pour les matières phosphorées, les matières en suspension et la minéralisation.

À l'Ouest, le ruisseau des Goths (ou de Mont Tremblant) constitue la limite avec la commune de Branne. Au Sud-Est, le ruisseau des Près matérialise la limite avec la commune de Saint-Aubin de Branne.

La commune de Cabara est concernée par le risque inondation lié à la Dordogne concerne, Ainsi, le PPRI de la Dordogne, approuvé le 16 juin 2003, s'applique à la commune (risque abordé § 2.2.4.).

#### 2.1.3. Topographie

Le relief de l'arrière-pays brannais contraste brutalement avec celui de la plaine alluviale. On passe ainsi quasiment sans transition d'un paysage marqué par sa platitude à un site caractérisé par une topographie plus ou moins accidentée.

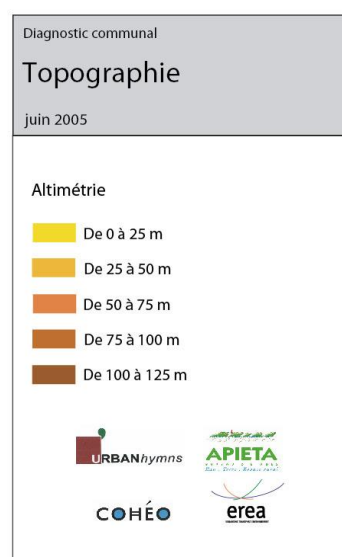
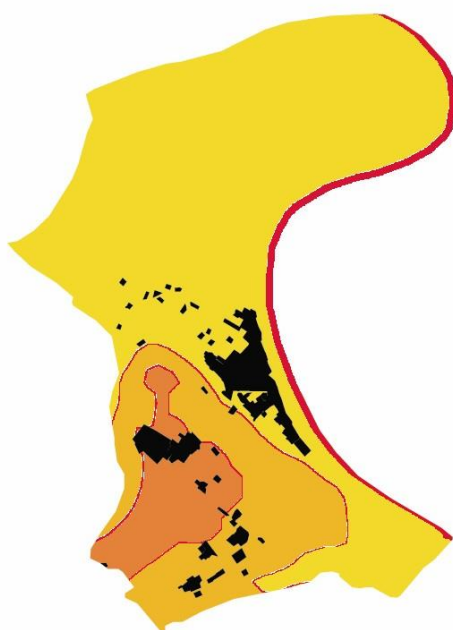
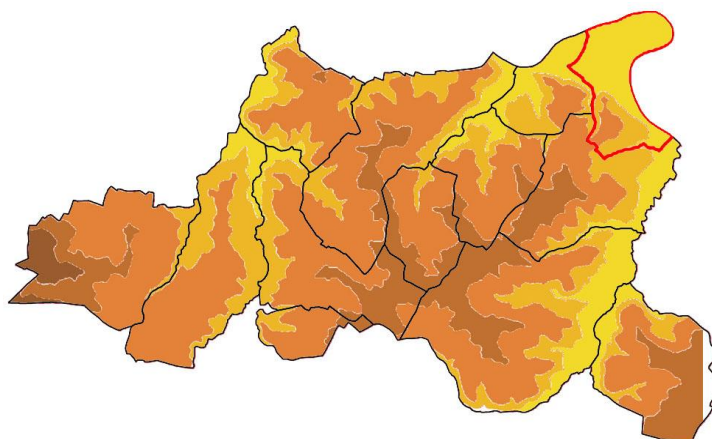
La rencontre entre la plaine alluviale de la Dordogne et les reliefs escarpés de l'Entre-Deux-Mers sont caractéristiques de cette partie du territoire girondin. Le fleuve serpente le long des coteaux formant au niveau de Branne un coin s'enfonçant dans le plateau. S'écartant du relief, la Dordogne délimite un isthme sur Cabara. Depuis les hauteurs, les perspectives sur la plaine et le coteau opposé (Saint-Emilion) sont d'autant plus spectaculaires que la rupture de dénivellation est nette : aplomb de 65 à 30 mètres. La commune de **Cabara, tout comme la commune de Branne** se situe à l'interface, à la rencontre de ces deux pays.

Le plateau ne forme pas un palier uniforme. Il se caractérise par une série d'ondulations et de ruptures topographiques notamment à l'approche des principales rivières s'écoulant approximativement du Nord vers le Sud (vers la Dordogne) : ruisseaux de l'Engranne, de Camiac, La Canedonne, Le Lissandre, ....

Les coteaux, **présents au Sud de la commune**, constituent un fil directeur du paysage et du relief local. Ils encadrent le réseau hydrographique ainsi que des combes affluentes plus ou moins évasées.

Le point bas de la commune se situe dans **la vallée de la Dordogne (4 mètres)** et le point haut est localisé au **lieu-dit Vinateau (62 mètres)**.

**Le relief de la commune de Cabara est marqué par la rencontre entre la plaine de la Dordogne et les coteaux délimitant cette même plaine alluviale. Cette configuration constitue d'emblée une contrainte forte en termes de gestion de l'urbanisation : en effet, la plaine est soumise aux risques de crues de la Dordogne (environ les 2/3 du territoire communal), tandis que les fortes déclivités restreignent la constructibilité d'une partie importante de la commune.**



Carte de la topographie de la commune

## 2.2. LE MILIEU NATUREL

### 2.2.1. Analyse de l'état initial

Le territoire communal est formé par deux entités géomorphologiques :

- Le plateau de l'Entre-Deux-Mers.
- La vallée de la Dordogne.

La Dordogne, sur un linéaire de plus de 5 km, constitue la limite Nord et Est du territoire.

Classée en deuxième catégorie piscicole, **la Dordogne** présente un peuplement piscicole « classique » varié où un nombre important d'espèces (poissons blancs et carnassiers) est représenté avec en particulier la carpe, abondante, la brème, très présente, et le gardon et le Barbeau en certains secteurs. Elle se caractérise surtout par les migrateurs amphihalins qu'elle accueille comme l'Esturgeon (une frayère se situe à la limite de la commune avec celle de Moulon), la Grande Alose, l'Alose feinte, la Lamproie fluviatile, la Lamproie marine, la Truite de mer et le Saumon atlantique.

La vallée alluviale est presque totalement occupée par la vigne et des terres cultivées. On observe quelques petits boisements de Frêne et, en bord de rivière, la ripisylve. Elle est constituée par le Frêne, l'Aulne glutineux, le Saule blanc, l'Erable négundo, le Chêne pédonculé, le Peuplier commun. Outre la ripisylve, les berges vaseuses peuvent accueillir des espèces rares, telle l'Angélique à fruits variés. Cette endémique des estuaires de l'Ouest de la France fait l'objet d'une protection nationale.



**La Dordogne et sa rive gauche : une vue orientée vers l'amont de la rivière. On observe une partie de ripisylve.**

Le plateau de l'Entre-Deux-Mers est en très grande partie couvert par la vigne, mais abrite cependant des boisements. Ils se localisent sur le coteau surplombant la Dordogne et le ruisseau des Goths. Ces boisements des pentes sont constitués par la chênaie et la chênaie-charmaie neutrophiles.



**Une vue caractéristique du plateau : les vignes et, en arrière plan, les boisements qui descendent sur le coteau.**

## 2.2.2. Zones d'intérêt écologique

### 2.2.2.1. Aspect général

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.
- Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre (ex : corridors biologiques).

### 2.2.2.2. Les différents secteurs d'intérêt écologique

La présentation du milieu naturel a permis de dégager sur le territoire communal un **secteur de très forte valeur écologique : La Dordogne et ses rives.**

La Dordogne constitue en effet **un élément patrimonial de valeur :**

- En raison de la valeur biologique, piscicole et halieutique de la rivière.
- Par la présence d'espèces rares (Angélique à fruits variés) sur les berges et par le rôle de la ripisylve (effet corridor notamment)

Les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes à l'échelle du territoire.

Il convient de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, des ripisylves (et des haies), tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou écotones (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre.

Les recensements et protections réglementaires relatifs à la Dordogne traduisent d'ailleurs son très fort intérêt.

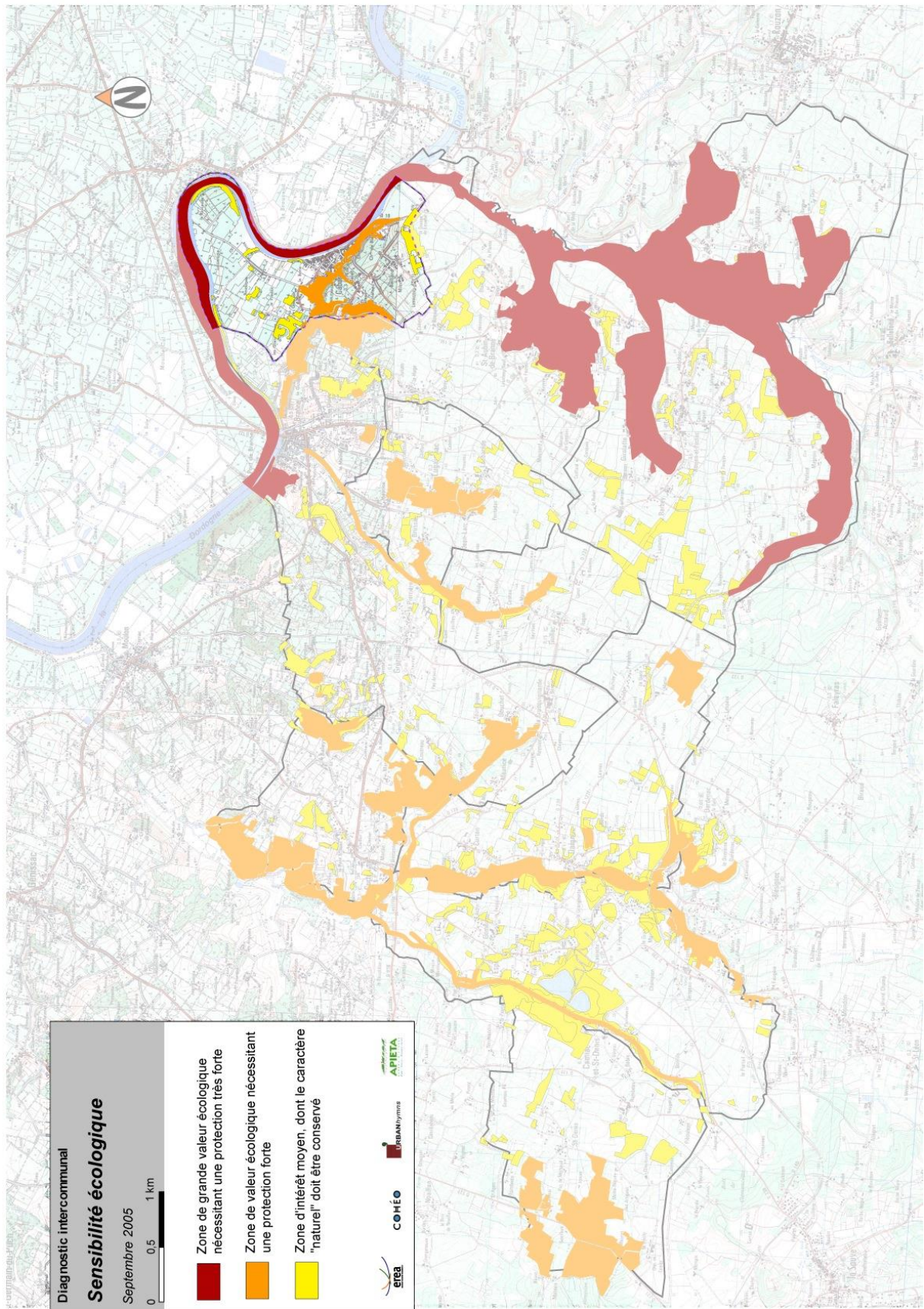
On distingue enfin quelques secteurs **d'intérêt assez fort**, à savoir les **bois se développant sur les pentes des coteaux** pour la diversité biologique qu'ils créent.

## 2.2.3. Aspect administratif et réglementaire

### 2.2.3.1. Le site Natura 2000

La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à " la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage ", dite " directive habitat ", vise à maintenir et à rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces, de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires. Pour ce faire, elle prévoit la constitution du réseau « Natura 2000 » des sites d'importance communautaire. Il sera composé de types de sites :

- Les ZPS (Zones de Protection Spéciale), relevant de la directive dite Directive " Oiseaux ".
- Les ZSC (Zones Spéciales de Conservation), relevant de la Directive " habitats ".



La mise en œuvre du réseau Natura 2000 passera par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés " documents d'objectifs Natura 2000 ". Le document d'objectifs, sorte d'intermédiaire entre la charte et le plan de gestion d'espace protégé, est un document qui vise à décrire l'existant et à définir les moyens les plus adaptés pour le préserver ou l'orienter. C'est également une démarche de concertation et de prise en compte des situations locales, qui se place résolument dans un contexte de gestion contractuelle de l'espace.

Un projet de site Natura concerne la commune : le **Site FR7200660 de la Dordogne**, proposé en juillet 2003 comme site d'intérêt communautaire.

### 2.2.3.2.1. Présentation du site protégeant la rivière et la vallée de la Dordogne

#### a/ Les habitats d'intérêt communautaire

Un seul habitat d'intérêt communautaire, d'ailleurs prioritaire, se trouve mentionné sur la fiche de présentation du site Natura 2000 éditée par le Ministère de l'Environnement : elle met en évidence la présence d'autres habitats d'intérêt communautaire sur ce site.

Le tableau ci-dessous les présente.

Habitat d'intérêt communautaire	Code Natura
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion.	3260
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiales et des étages montagnard à alpin.	6430
Forêts alluviales rivulaires à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> .	91 E0*

\* habitat prioritaire



*La Dordogne à Cabara*



*Rivière avec Forêts alluviales rivulaires à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior**



*Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiales source : DIREN Bretagne*

#### b/. Les espèces d'intérêt communautaire

Ce sont 14 espèces d'intérêt communautaire qui sont citées sur la fiche de présentation du site Natura 2000, éditée par le Ministère de l'Environnement :



Espèces de la Directive habitats	Nom latin	Période
INVERTEBRES		
Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	
PLANTES		
Angélique à fruits variables	<i>Angelica heterocarpa</i>	
POISSONS		
Alose feinte	<i>Alosa fallax</i>	Reproduction
Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	
Chabot	<i>Cottus gobio</i>	
Esturgeon	<i>Acipenser sturio</i>	Reproduction
Grande Alose	<i>Alosa alosa</i>	
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	
Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Reproduction
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	Reproduction
Saumon Atlantique	<i>Salmo salar</i>	
Toxostome	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	
MAMMIFERES		
Loutre	<i>Lutra lutra</i>	

Les études naturalistes pour l'élaboration du DOCOB pour ce site ne sont pas encore à disposition, aussi il est difficile d'évaluer la présence de ces espèces.



*Agrion de Mercure*



*Le Toxostome*



*La loutre*

#### 2.2.3.2.2. État initial : la vallée et la rivière Dordogne sur la commune

Sur la commune de Cabara, le périmètre englobe les berges et la rivière Dordogne. Les rives sont marquées par l'empreinte des activités humaines.

Au nord, C'est une palus. Régulièrement inondée, cette partie basse de la vallée de la Dordogne est occupée uniquement par l'activité agricole. Les cultures s'étendent des limites des coteaux de la vallée jusqu'au mince filet de boisements constituant la ripisylve et délimitant les berges de la Dordogne. Cette frange protégée n'accueille qu'une seule construction.

Au Sud, en aval s'étend le bourg de Cabara qui s'est développé entre le coteau et la rivière. Situé également en zone inondable et couvert par un PPRI, le tissu urbain ne peut plus évoluer.



Cabara, Vallée de la Dordogne

Après le bourg jusqu'à Saint-Aubin-de-Branne, les berges accueillent des boisements et une ripisylve plus étoffés, créant un véritable espace tampon entre les espaces cultivés et la rivière.

Actuellement, en l'absence d'un DOCOB mis à disposition dressant un inventaire des habitats protégés, il n'est pas possible d'évoquer les espèces présentes effectivement sur ce site.

La Dordogne est classée dans les « zones vertes » et « axes bleus » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne.

Les « zones vertes » désignent les écosystèmes aquatiques et zones humides remarquables du bassin Adour-Garonne sur lesquelles des programmes de gestion / protection devront être engagés prioritairement. Les « axes bleus » du bassin Adour-Garonne sont les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs.

#### 2.2.4. Le cadre juridique de la gestion de l'eau

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE)**

#### **Présentation du SDAGE**

La loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques régit la gestion de l'eau. Ses principes fondamentaux sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'État et des Collectivités Territoriales dans la gestion de l'eau.

Le nouveau SDAGE dont le programme d'actions court de 2010 à 2015 a été approuvé par arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2009 et publié au Journal Officiel du 17 décembre 2009.

Cet outil de gestion à l'échelle du Bassin Adour Garonne est doté d'une portée juridique. Les décisions et programmes dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec ses dispositions.

**Le PLU se doit d'être compatible avec les objectifs et mesures définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) lorsqu'ils existent.**

Le SDAGE établit une planification cohérente et territorialisée de la ressource en eau et des milieux aquatiques au niveau d'un bassin. Le SDAGE définit six orientations fondamentales pour la période 2010-2015 qui guident son programme d'actions :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques ;
- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;
- Une eau de qualité pour assurer activités et usages ;
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique ;
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

**Le nouveau SDAGE met en œuvre la Directive Cadre Européenne sur l'Eau. C'est un document d'orientation stratégique pour la gestion des eaux entre 2010 et 2015.**

Il décrit les organisations et dispositifs de gestion à mettre en œuvre pour atteindre en 2015 les objectifs environnementaux communautaires appliqués au bassin Adour Garonne (gestion des débits en période d'étiage, limitation des risques d'inondation ou restauration des zones humides).

Il résume les caractéristiques du bassin, les pressions de toute nature affectant l'état des milieux aquatiques et le programme de mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de qualité.

Un point fondamental du SDAGE est l'attribution d'un objectif de qualité par masse d'eau, superficielle et souterraine, dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Cadre Européenne sur l'eau. Rappelons qu'une masse d'eau est une portion de cours d'eau, de canal, de littoral, de nappe,... qui présente une relative homogénéité quant à ses caractéristiques environnementales naturelles et aux pressions humaines qu'elle subit.

Les tableaux suivants détaillent la présence, l'état et les objectifs attribués aux masses d'eau présentes sur la commune de Cabara.

### Les masses d'eau de transition

Masses d'eau	Etat actuel*			Objectif global	Objectif écologique	Objectif chimique
	Etat écologique	Etat chimique	Type de pressions recensées			
FRFT32 : Estuaire fluvial Dordogne	Non classé	Non classé	Rejets urbains, industriels, d'origine portuaire ou agricole (pression moyenne)	Bon état en 2015	Bon état en 2015	Bon état en 2015

\* Données 2007 à 2009

Les enjeux affichés pour cette unité hydrographique de référence sont les suivants :

- Points noirs de pollution domestique et industrielle ;
- Rejets viti-vinicoles ;
- Gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles) ;
- Protection des vasières et zones humides associés à l'estuaire de la Gironde.

### Les masses d'eau souterraines (Source : Agence de l'eau Adour Garonne)

Les masses d'eau souterraines présentes sur la commune sont constituées de nappes libres (ou majoritairement libres) en connexion avec la surface (surlignées en vert dans le tableau suivant) et de nappes captives (ou majoritairement captives) moins sensibles aux relations avec la surface.

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des masses d'eau souterraines que l'on rencontre sur la commune.

Masses d'eau	Etat actuel*			Objectif global	Objectif quantitatif	Objectif chimique
	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions recensées / Eléments déclassant			
FRFG024 : Alluvions de la Dordogne	Bon	Mauvais	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation agricole des sols (pression forte)</li> <li>- Nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles (pression forte)</li> <li>- Prélèvement agricole et prélèvement industriel (pression forte)</li> <li>- Prélèvement eau potable (pression forte)</li> </ul>	Bon état en 2027	Bon état en 2015	Bon état en 2027

Masses d'eau	Etat actuel*			Objectif global	Objectif quantitatif	Objectif chimique
	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions recensées / Éléments déclassant			
			forte) - Nitrates et pesticides			
FRFG041 : Calcaires de l'Entre 2 Mers du BV de la Dordogne	Bon	Mauvais	- Occupation agricole des sols (pression forte) - Nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaire utilisés par les usagers non agricoles (pression moyenne) - Pression quantitative faible - Pesticides	Bon état en 2027	Bon état en 2015	Bon état en 2027
FRFG071 : Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG	Mauvais	Bon	- Prélèvement agricole et prélèvement industriel (pression moyenne) - Prélèvement eau potable (pression forte)	Bon état en 2021	Bon état en 2021	Bon état en 2015
FRFG072 : Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain	Mauvais	Bon	- Prélèvement agricole et prélèvement industriel (pression faible) - Prélèvement eau potable (pression moyenne)	Bon état en 2021	Bon état en 2021	Bon état en 2015
FRFG073 : Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain	Bon	Bon	- Prélèvement agricole (pression forte) - Prélèvement industriel (pression faible) - Prélèvement eau potable (pression forte)	Bon état en 2015	Bon état en 2015	Bon état en 2015
FRFG075 : Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/céno manien captif nord-quitain	Mauvais	Bon	- Prélèvement agricole (pression forte) - Prélèvement industriel (pression faible) - Prélèvement eau potable (pression moyenne)	Bon état en 2021	Bon état en 2021	Bon état en 2015
FRFG077 : Molasses du bassin de la Dordogne	Bon	Mauvais	- Occupation agricole des sols (pression moyenne) - Nitrates issus de l'assainissement autonome,			

Masses d'eau	Etat actuel*			Objectif global	Objectif quantitatif	Objectif chimique
	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions recensées / Eléments déclassant			
			phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles (pression moyenne) – Prélèvement agricole, industriel, eau potable (pression faible)			

\* Etat de la masse d'eau : évaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2000-2008

A noter qu'il n'existe sur la commune aucune station de mesure de la qualité des eaux superficielles et souterraines.

**La commune de Cabara n'est répertoriée par le SDAGE Adour Garonne ni en zone sensible (à l'eutrophisation), ni en zone vulnérable (nitrates).** Elle est cependant classée en zone de répartition des eaux. Ce zonage identifie les secteurs caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. **Les dispositions prises sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.** Aussi, dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m<sup>3</sup>/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

La Dordogne est classée (au titre de l'article L432-6 du code de l'environnement) et répertoriée à espèces migratrices. Elle est également identifiée comme cours d'eau réservé sur lesquels il n'est plus possible d'installer de nouvelles usines d'exploitation de l'énergie hydraulique.

Les principales dispositions (O : obligations ; R : recommandations) du SDAGE en lien direct avec l'urbanisme sont rappelées dans le tableau ci-dessous (Source : *L'eau dans les documents d'urbanisme, guide méthodologique, Agence de l'eau Adour Garonne*).

Orientations	Mesures du SDAGE	Objectifs des mesures
Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	A3 (O)	Mettre les politiques de gestion locale au service des objectifs du SDAGE
	A 35 (O)	Renforcer les partenariats entre les acteurs du bassin sur des sujets prioritaires
Réduire l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques	B1 (O)	Maintenir la conformité à la réglementation (concernant notamment l'assainissement collectif)
	B3 (O)	Réduire les pollutions microbiologiques
	B4 (O)	Limiter les risques de pollution par temps de pluie
	B6 (O)	Développer l'assainissement collectif en priorité (fiabiliser les dispositifs en place avec les SPANC, développer l'ANC là où il est pertinent en alternative à l'assainissement collectif dans un cadre cohérent visant à économiser les sols et l'étalement urbain)
	B27 (O)	Adapter des démarches d'utilisation raisonnée des produits phytosanitaires en zone non agricole
	B30 (O)	Promouvoir les pratiques permettant de limiter les transferts d'éléments polluants vers la ressource en eau

Orientations	Mesures du SDAGE	Objectifs des mesures
	B31 (O)	Sensibiliser l'ensemble des acteurs du territoire sur l'impact des pratiques et des aménagements et les améliorations possibles
	B35 (R)	Mettre en œuvre des pratiques agricoles respectueuses de la qualité des milieux
	B37 (R)	Mettre en place les démarches spécifiques pour les zones soumises à contrainte environnementale
Gérer durablement les eaux souterraines Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	C31 (O)	Initier des programmes de gestion ou de restauration des milieux aquatiques à fort enjeux environnementaux
	C44 (O)	Réduire les impacts des activités humaines sur la qualité des eaux
	C46 (O)	Eviter, ou à défaut, compenser, l'atteinte grave aux fonctions des zones humides
	C50 (O)	Instruire les demandes sur les zones humides en cohérence avec les protections réglementaires
	C52 (O)	Prendre en compte ces espèces et leur biotope dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection
Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	D1 (O)	Préserver les ressources stratégiques pour le futur (ZPF*)
	D2 (O)	Améliorer la qualité des eaux brutes pour réduire le niveau des traitements de potabilisation et satisfaire les besoins quantitatifs (ZOS*)
	D3 (O)	Protéger les captages stratégiques les plus menacés
	D10 (O)	Maintenir et restaurer la qualité des eaux de baignade, si nécessaire dans un cadre concerté à l'échelle des bassins versants
Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	E27 (O)	Elaborer, réviser les PPRI et les documents d'urbanisme
	E32 (O)	Adapter les programmes d'aménagement
Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire	F1 (R)	Consulter le plus en amont possible les représentants des commissions locales de l'eau et des comités de rivière
	F2 (R)	Susciter des échanges d'expériences pour favoriser une culture commune
	F3 (R)	Informers les acteurs de l'urbanisme des enjeux liés à l'eau
	F4 (O)	Renouveler l'approche de la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme
	F5 (O)	Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques
	F6 (O)	Mieux gérer les eaux de ruissellement
	F7 (R)	Prendre en compte les coûts induits
	F15 (O)	Prévoir un volet mer dans le SCOT du littoral pour organiser les usages maritimes et protéger les secteurs fragiles (sans objet sur Cabara)

Enfin, la commune est localisée sur un périmètre d'application d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui décline au plan local les objectifs du SDAGE.

## Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes profondes de Gironde (SAGE)

### Présentation du SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est né de la loi sur l'eau de 1992. Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

#### Les objectifs du SAGE au niveau local :

- Protéger, partager et valoriser l'eau et les milieux aquatiques (cours d'eau, nappes phréatiques, zones humides) ;
- Résoudre des conflits et dégager des conditions d'utilisation et de gestion équilibrées permettant le développement rationnel des usages ;
- Satisfaire les besoins de tous à long terme tout en préservant les milieux et les ressources dont ils dépendent.

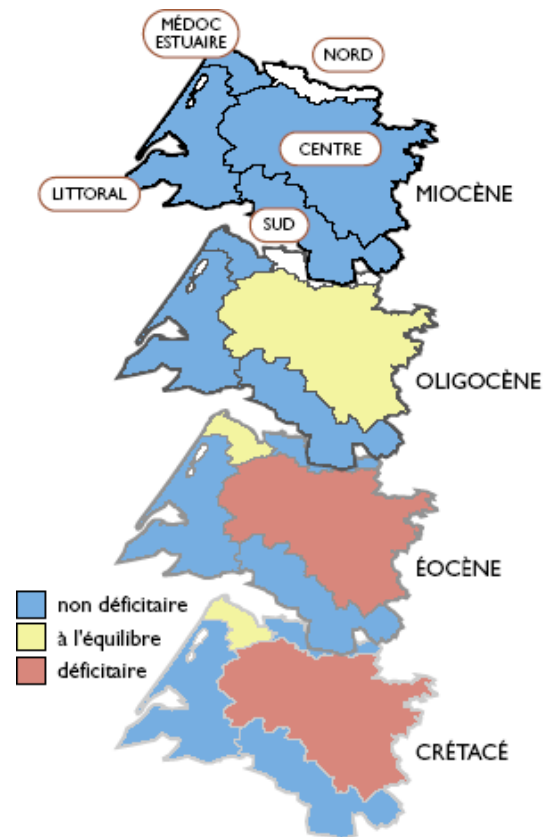
Le SAGE est un outil de planification ayant une portée réglementaire à l'échelle d'un bassin versant hydrographique cohérent, et dont le périmètre d'application est fixé par arrêté préfectoral. Il fixe des objectifs, des règles et mesures de gestion intégrée qui soient économiquement viables, socialement acceptables et environnementalement supportables. Il est élaboré, débattu et adopté collectivement par l'ensemble des acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic complet des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.

La commune de Cabara est concerné par le périmètre du SAGE « Nappes profondes de Gironde », dans la zone géographique « Centre ». L'objectif du SAGE est de garantir, le cas échéant après l'avoir restauré, le « bon état » des ressources de son périmètre, ce qui renvoie :

- Pour le « bon état qualitatif », aux directives 2000/60/CE et 2006/118/CE du parlement européen et du conseil, qui arrêtent une liste de substances polluantes à rechercher et des valeurs limites ;
- Pour le « bon état quantitatif », à la définition adoptée par la CLE lors de sa réunion du 4 juillet 2011, qui combine une approche globale en bilan et des approches locales en pression.

La gestion des nappes profondes se décline donc à deux échelles spatiales différentes :

- Une gestion en bilan à grande échelle pour garantir la pérennité globale de la ressource ;
- Une gestion en pression à l'échelle locale : même si les bilans sont respectés à grande échelle, un seul pompage peut générer localement un dénoyage et/ou une inversion d'écoulement dont on veut se prémunir. Il convient de fixer des pressions minimales à respecter sur des zones à enjeux identifiées.



Le SAGE Nappes profondes concerne les quatre systèmes aquifères du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène et ceux du Crétacé supérieur. Les nappes ont été classées en fonction de l'état de la ressource et de leur géographie. Le tableau suivant synthétise les travaux du SAGE.

	Centre	Médoc-estuaire	Littoral		Nord		Sud
Miocène	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir miocène		Non déficitaire
Oligocène	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir oligocène		Non déficitaire
Eocène sup   inf à moy	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO
Campano-Maastrichtien	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire		Non déficitaire		Non déficitaire
Cénomano-Turonien	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO		non testé pas de valeur de VMPO		Non déficitaire

Les prévisions d'accroissement de la population du département de la Gironde (augmentation de la pression des prélèvements sur les nappes) et les perspectives du changement climatique (détérioration des conditions d'alimentation des nappes) ont été intégrées dans l'élaboration de la stratégie du SAGE).

### Bilan du diagnostic global du SAGE

L'état des lieux mis à jour des nappes profondes, leurs réponses aux prélèvements réalisés et l'Atlas des zones à risques élaboré en application de la mesure 3-10 du SAGE approuvé en 2003, font apparaître, pour le territoire de la Gironde :

- Une surexploitation globale de la nappe de l'Eocène inférieur à moyen qui se traduit par une baisse généralisée de la piézométrie avec une dépression sur la partie centrale du département et particulièrement marquée au droit de l'agglomération bordelaise ;
- Un risque, limité à l'extrême pointe du Médoc et aux environs de Pauillac, de salinisation de la nappe Eocène inférieur à moyen, par des eaux fossiles confinées sous les argiles flandriennes en bordure estuarienne limitée ;
- L'absence de risque d'intrusion salien sur la façade océanique ;
- Un comportement de la nappe du Campano-Maastrichtien calqué sur celui de la nappe de l'Eocène inférieur à moyen qui justifie que ces deux ressources soient couplées pour leur gestion ;
- Une exploitation de la nappe oligocène qui, si elle ne met pas en péril la ressource à grande échelle, se traduit, par un dénoyage du réservoir à proximité de l'agglomération bordelaise où se concentrent d'importants prélèvements (atlas des zones à risque) ;
- Une dynamique des autres nappes qui ne révèle pas de risque particulier de dégradation, aussi bien en bilan à grande échelle qu'en pression à l'échelle locale.

Par rapport au SAGE approuvé en 2003, les évolutions essentielles concernant les Volumes Maximum Prélevables Objectifs définis dans le SAGE 2012 sont :

- La création d'unités de gestion et la fixation de VMPO associés pour le Cénomano-Turonien ;
- L'augmentation des VMPO pour le Campano-Maastrichtien en zones Nord et Sud ;
- L'augmentation des VMPO pour l'Eocène de 8,3 millions de m<sup>3</sup>/an en zone centre et de près de 14,9 au total avec une augmentation sur le Médoc et le Littoral, une légère baisse en zone Nord ;



- La répartition des VMPO entre l'Eocène supérieur et l'Eocène inférieur à moyen dans les zones Médoc-estuaire, littoral et nord ;
- Des VMPO reconduits pour l'Oligocène excepté pour la zone littorale qui gagne 4 millions de m<sup>3</sup>/an et la zone sud 1 million ;
- La forte augmentation des VMPO du Miocène sur la zone littorale (+7 millions de m<sup>3</sup>/an) et pour la zone Centre (+2 millions de m<sup>3</sup>/an).

VMPO en Mm <sup>3</sup> /an	Centre	Médoc- estuaire	Littoral	Nord	Sud	TOTAL
Miocène	12,0	3,0	12,0	pas de réservoir miocène	12,0	39,0
Oligocène	48,0	7,0 voire +	22,0	pas de réservoir oligocène	2,0	79,0
Eocène	38,3	7,5	6,6	7,0	non testé réservoir discontinu	59,4
		Es 1,5 Eim 6,0	Es 1,8 Eim 4,8	Es 1,0 Eim 6,0		
Campano- Maastrichtien	2,5	1,0	2,5	2,0	0,5	8,5
Cénomano- Turonien	4,0	1,0	non testé réservoir trop profond	non testé réservoir trop profond	12,0 voire 15	17,0
Total	104,8	19,5	43,1	9,0	26,5	202,9

## 2.2.5. Les risques naturels et technologiques

Sur le Brannais, les risques naturels conditionnent fortement l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Afin de réduire les dommages lors des catastrophes naturelles, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire pour éviter d'augmenter les risques dans les zones à risques et diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement). Rappelons que trois risques sont identifiés sur la commune de Cabara :

- Le risque de « retraits-gonflements » de sols.
- Le risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de falaises.
- Le risque d'inondation.

### 2.2.4.1. Le risque de « retraits-gonflements » de sols

La commune apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, dans la rubrique "retraits - gonflements" de sols.

Désigné aussi sous le vocable de " mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation " ou " risque de subsidence ", le retrait-gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme " une éponge " en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse.

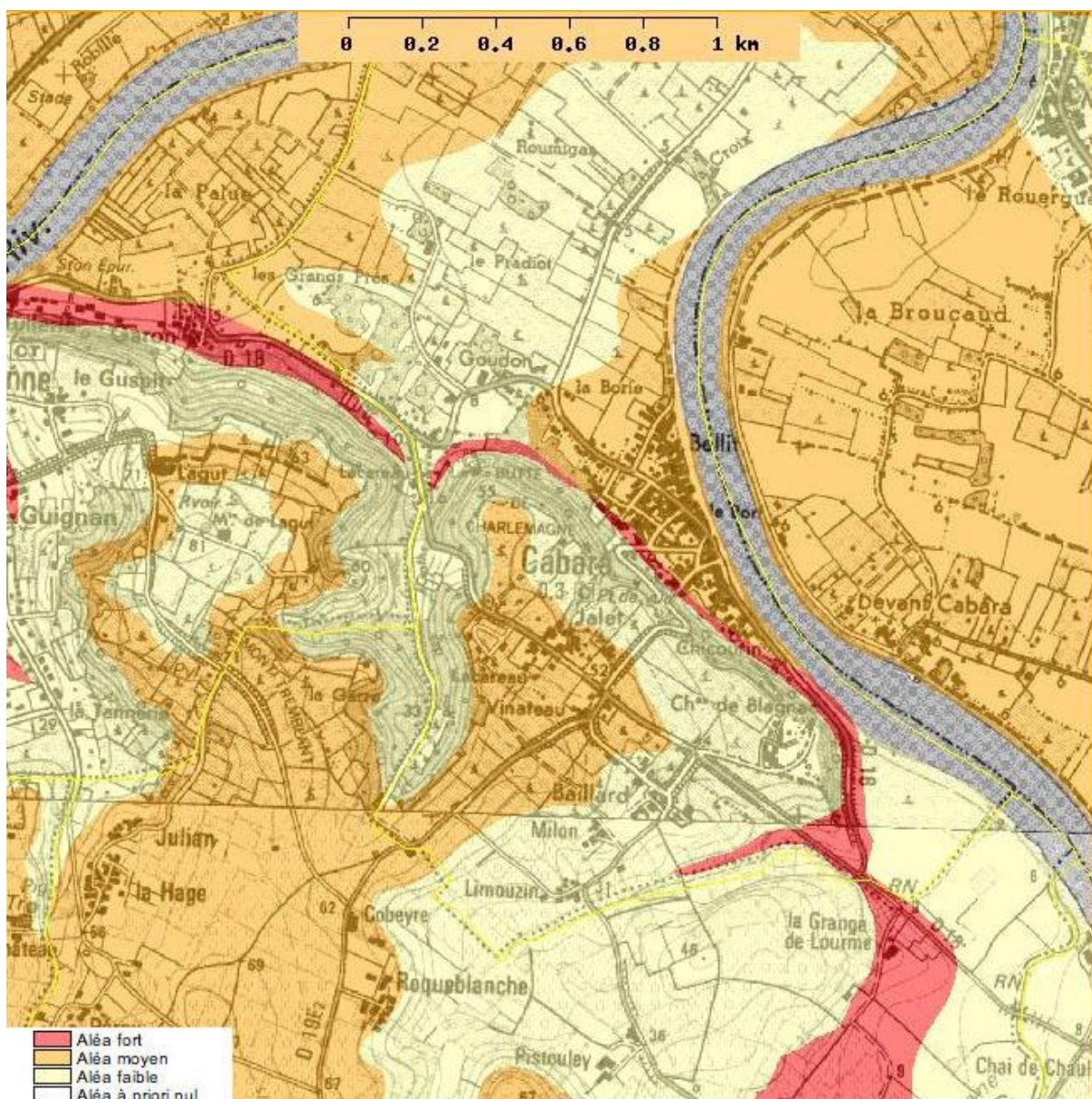
Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de

dallage, rupture de canalisations enterrées...

**Sur la commune de Cabara, le tissu bâti est concerné par la présence d'un risque moyen à faible. Seul le pied du plateau est concerné par un risque fort.**

Aussi, des dispositions sont préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- Fondations et sous-sols : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique.
- Structure du bâti : adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).
- Végétation : prévoir une distance de plantation de 6 à 10 m des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).



Carte présentant les aléas liés au risque de « retrait-gonflements » des sols

#### **2.2.4.2. Le risque de mouvement de terrain**

La commune apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme exposée au risque naturel « effondrement de carrières souterraines ».

##### *2.2.4.2.1. Le cadre général*

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous sol. Ce phénomène d'origine naturelle (érosion, altération, séisme) ou d'origine anthropique (terrassement, vibration, déboisement, exploitation), est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. L'expression " mouvement de terrain " englobe des phénomènes ayant des origines différentes.

Toutefois, ce risque recouvre plusieurs manifestations :

- éboulement de falaise,
- effondrement de carrières souterraines (les karsts ou cavités naturelles non comprises),
- phénomènes littoraux (avancée dunaire et retrait de côte),
- mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (phénomènes de retrait gonflement des matériaux argileux) désignés aussi sous le terme de " risque de subsidence.

Le long de la vallée de la Dordogne entre Tauriac et Sainte-Foy-la-Grande, dont la commune de Cabara, c'est l'éboulement de falaise qui est associé à ce risque. Ce phénomène se manifeste de plusieurs façons :

- **les chutes de pierres ou de blocs.** Ce sont des phénomènes à cinétique rapide. Ils proviennent de l'évolution mécanique de falaises ou d'escarpements rocheux très fracturés ou altérés. Les éléments décrochés sont d'un volume de quelques dm<sup>3</sup> à plusieurs m<sup>3</sup>,
- **les éboulements ou écroulements en masse de pans de falaises ou d'escarpements rocheux,** selon les plans de discontinuité préexistants. Ils mobilisent quelques centaines, voire quelques milliers de m<sup>3</sup>,
- **les glissements de terrain.** Ils correspondent au déplacement, plus ou moins lent, de sols cohérents (marnes et argiles) sur une pente, le long d'une surface de rupture. Ils peuvent intéresser les couches superficielles ou être très profonds (plusieurs dizaines de mètres). Dans ce dernier cas, les volumes de terrain en jeu peuvent être considérables.
- **les coulées boueuses** correspondent à une fluidification des matériaux glissés et à leur transport par l'eau en phase visqueuse.

Le risque d'éboulement ou de chutes de pierres apparaît au niveau des versants calcaires (falaises ou barres rocheuses) tandis que le risque de glissement de terrain se manifeste au niveau de coteaux argileux, sur les pentes, les versants ou les berges non rocheux.

Sur la commune de Cabara, c'est la présence de falaises calcaires plus ou moins instables, qui fragilise certains secteurs particulièrement sensibles au phénomène d'éboulement.

##### *2.2.4.2.2. Le constat sur la commune*

Les espaces de la commune de Cabara concernés par ce risque se situent d'une part sur une large bande à l'Ouest du bourg (secteurs de la Côte de Lacareau, Côte de Mons, Picaut, Gaillard) et d'autre part sur une zone au Sud du bourg, en bordure de la Dordogne.

Ce sont des secteurs naturels et agricoles, souvent boisés. Seules 3 constructions sont incluses dans ce périmètre. Au vu de la dangerosité des phénomènes qui se sont déjà produits et de la très faible présence de bâtis, la gestion de ce risque impose d'y interdire toute nouvelle construction, extension aménagement ou installation de quelque nature qu'elle soit.

#### **2.2.4.3. Le risque inondation**

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

Le risque inondation concerne **la commune de Cabara**, celle-ci étant en bordure de la Dordogne. Le PPRI de la Dordogne, approuvé le 16 juin 2003, s'y applique donc. Il couvre le Nord de Cabara sur plus de la moitié du territoire communal, en incluant le bourg, ainsi que l'intégralité du linéaire composé par le cours d'eau.

Parallèlement, la commune de Cabara est également concernée par le risque de rupture de barrages. En effet, même si le département ne compte aucun barrage, la commune peut toutefois être concernée par l'onde de submersion du barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze, alimenté par la Dordogne et la Rhue.

#### **2.2.4.4. Sécurité incendie : un facteur limitant les secteurs d'extension urbaine**

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde a expertisé le réseau de protection incendie sur le territoire communal du Brannais. On en trouvera ci-dessous les principaux éléments.

##### *2.2.4.4.1. Réglementations applicables*

La sécurité incendie est une responsabilité communale relevant de la sécurité publique, et par conséquent une préoccupation majeure du PLU. Les communes doivent gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en matière de défense contre l'incendie. Les règles à adopter concernant l'aménagement et la création des points d'eau sont fixées conformément aux dispositions réglementaires communiquées par le SDIS et des circulaires interministérielles (10/12/51, 20/02/57 et 9/08/67).

L'aménagement de réserves d'eau peut compléter le dispositif si les débits se révèlent insuffisants.

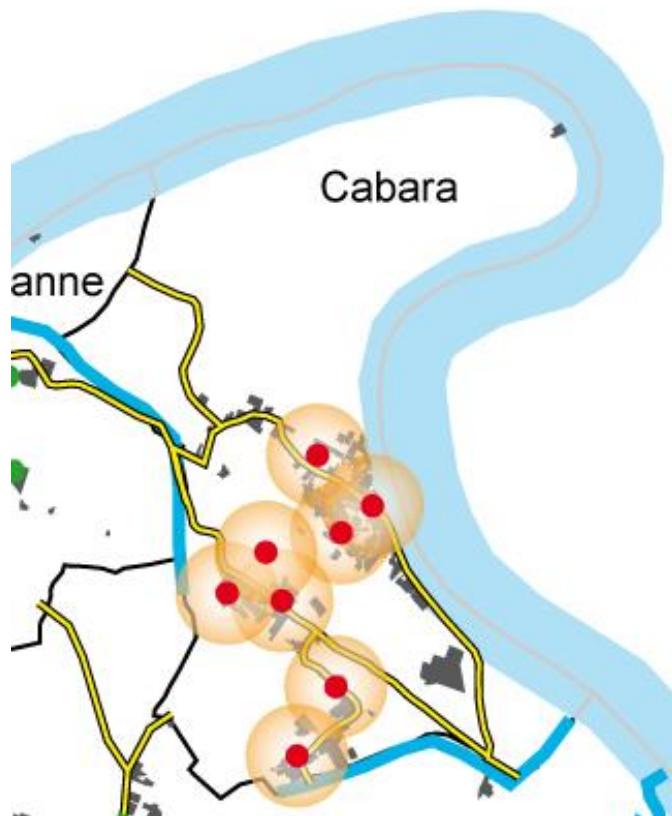
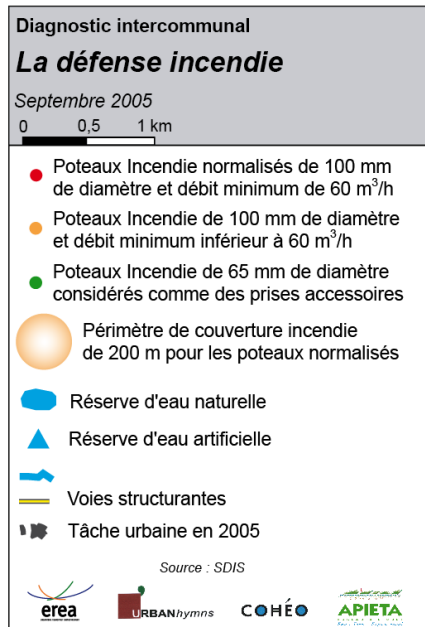
##### *2.2.4.4.2. État des lieux des moyens de défense incendie*

###### L'analyse qualitative des Poteaux Incendie

L'analyse des moyens de défense incendie, qui restitue le travail effectué par le SDIS de la Gironde, montre les grandes lacunes en termes de couverture du risque sur le territoire.

La **commune de Cabara** compte 7 Poteaux Incendie (PI) et 1 borne incendie (BI). Les 8 hydrants sont conformes à la réglementation sur la commune de Cabara qui assure chacun une couverture incendie sur un rayon de 200 mètres.

Au total, ce sont près de 26 % du territoire qui sont couverts de manière réglementaire, c'est-à-dire qui contentent les normes fixées par le SDIS et les circulaires interministérielles. Ces 8 hydrants permettent de couvrir la majeure partie du tissu bâti du bourg et des hameaux du plateau.



### 2.2.4.5. Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Par ailleurs, la liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur les 25 dernières années dans la commune identifie **les évènements**, dont plusieurs simultanés.

#### Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

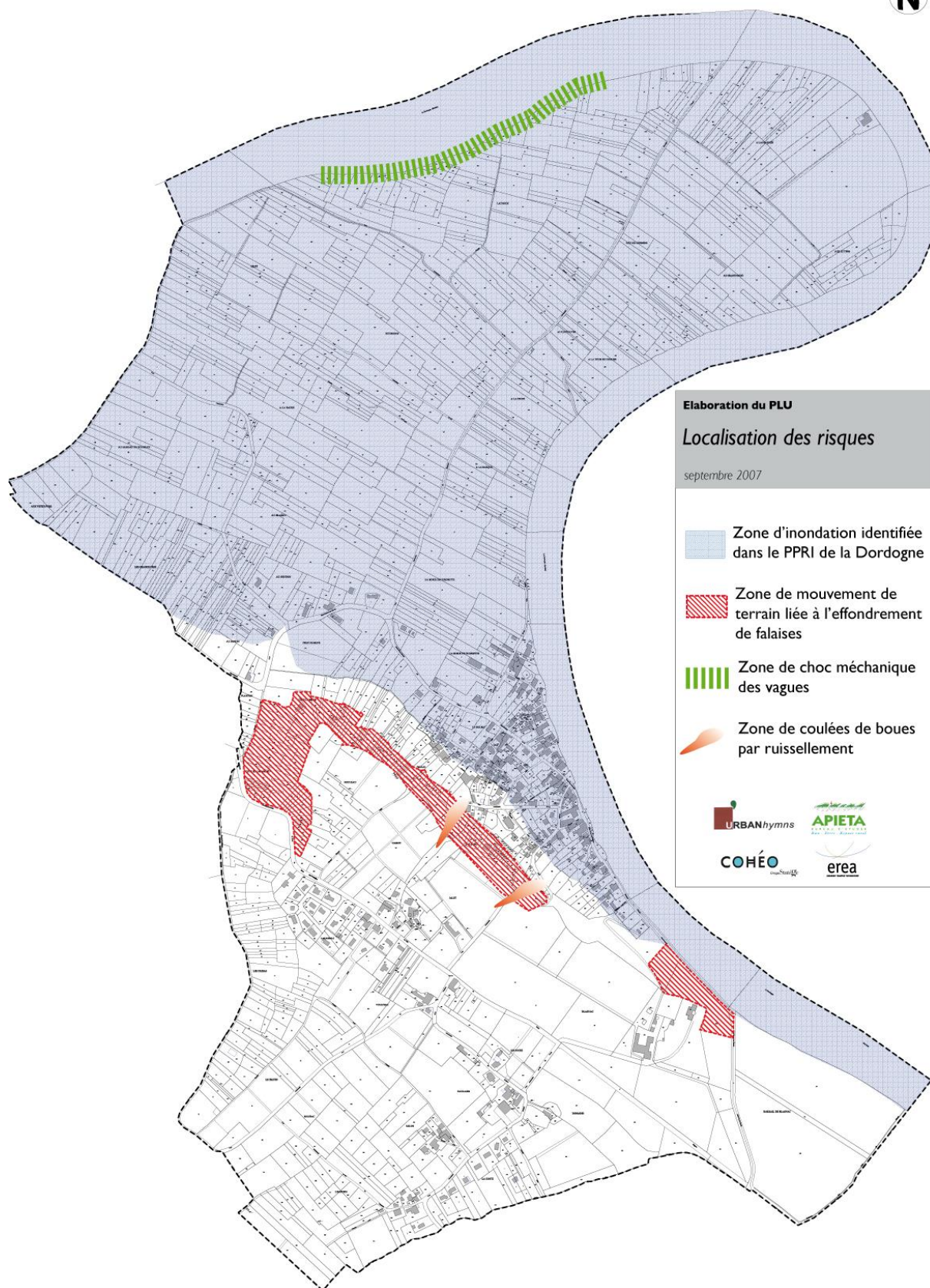
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b>	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
<b>Inondations et coulées de boue</b>	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
<b>Inondations et coulées de boue</b>	24/12/1993	10/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
<b>Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<b>Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Les inondations comme les coulées de boues sur la commune de Cabara sont liées à des phénomènes pluvieux d'intensité exceptionnelle et d'ampleur régionale.

Les inondations, ainsi que les chocs mécaniques des vagues, ont été liées au débordement de la Dordogne sur la palu et le bourg. Plusieurs dizaines constructions ont été touchées, notamment en 1982. Depuis 2002, un PPRI encadre ce phénomène sur la commune, en limitant la constructibilité du bourg.

L'intensité de ces épisodes pluvieux a également provoqué des ruissellements provenant du plateau de Vinateau qui à leur tour ont généré des coulées de boues très localisés sur la commune : 1 parcelle en bas du secteur Gamot et 1 parcelle en bas de Jalet. Ces évènements ont occasionné des dégâts sur une seule construction. Depuis 2008, la municipalité a réalisé des travaux en sur le plateau

de Vinateau lors de la réalisation du lotissement le Belvédère avec la création d'un bassin de rétention enterré, la création de canalisation d'évacuation, et le busage d'une partie des fossés.



**Elaboration du PLU**  
**Localisation des risques**  
septembre 2007

- Zone d'inondation identifiée dans le PPRI de la Dordogne
- Zone de mouvement de terrain liée à l'effondrement de falaises
- Zone de choc mécanique des vagues
- Zone de coulées de boues par ruissellement

## 2.3. LES PAYSAGES

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire.

L'analyse s'emploie à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin entité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation, etc,...) ;
- culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction, etc, ...).

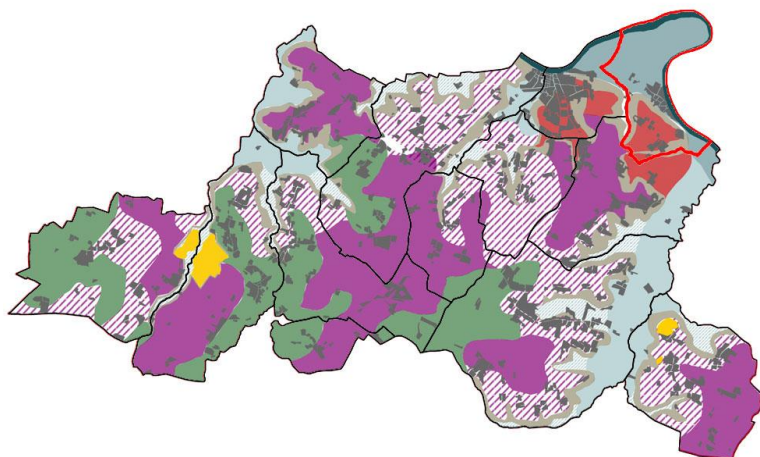
Par ailleurs, on donnera la définition de ces territoires par un observateur, à travers l'ensemble des signes naturels et culturels qui font la qualité d'un paysage.

Aussi, compte tenu des objectifs d'un PLU, on ne retiendra que les aspects les plus partagés de ces critères pour tendre vers un point de vue le plus consensuel possible. Nous éliminerons, en particulier, tous les éléments fluctuants ou mouvants de la qualité d'un paysage, comme l'influence de la lumière au cours de la journée, l'influence des saisons ou de la météorologie, etc, ...

**La morphologie du territoire conditionne la structure paysagère (coteaux, plaines et vallées, ondulations du plateau, ...) qui permet de distinguer sur la commune de Cabara plusieurs ensembles paysagers :**

- **Les paysages ouverts de plaines et de vallées**  
*Les perspectives sont souvent spectaculaires guidées par la présence de l'eau, le damier des prairies et des vignes*
- **Les paysages composés du plateau**  
*Une viticulture souvent hégémonique composant ponctuellement avec les boisements, quelques cultures fourragères ou céréalières et un bâti égrené*
- **Les paysages urbains et bâtis**  
*Ils constituent autant de ponctuation minérale d'une nature fortement humanisée et rationalisée. Entre patrimoine architectural et diffusion pavillonnaire...*

**La commune de Cabara se caractérise par sa position à l'interface entre la plaine alluviale de la Dordogne et le plateau viticole et boisé de l'arrière-pays. Le coteau constitue clairement un sas à partir duquel le paysage change et peut varier rapidement d'un point à l'autre. Cabara est avant tout marqué par son caractère urbain, véritable porte d'entrée dans l'Entre-Deux-Mers et point de rencontre des terroirs.**



**Carte représentant les ensembles paysagers à l'échelle de la commune**

Diagnostic communal

## Ensembles paysagers

juin 2005

**Etat des lieux**

- Limite de périmètre d'étude
- Limite de commune
- Fleuve Dordogne

**Ensembles paysagers**

**Paysages de plaines et de vallées**

- Paysages ouverts de plaine alluviale
- Paysages ouverts et semi-ouverts de vallées secondaires
- Paysages fermés de vallons encaissés

**Paysages composés du plateau**

- Terrasse ouverte sur la plaine alluviale
- Paysages viticoles ouverts
- Paysages viticoles semi-ouverts
- Paysages fermés et boisés

**Paysages urbains et bâtis**

- Paysages urbains et bâtis

**Evènements paysagers**

- Coteaux escarpés
- Carrières



### 2.3.1. La plaine alluviale de la Dordogne

**La plaine alluviale de la Dordogne constitue l'un des paysages spectaculaires de la Gironde. Cet ensemble borde le territoire du Brannais au nord et concerne directement la commune de Cabara.**

Remarquable par sa platitude et l'homogénéité des occupations du sol, les perspectives qui se développent sont vastes, souvent stoppées dès les premiers plans par des rideaux d'arbres, quelques haies ou la ripisylve (végétation associée et adaptée à la présence permanente de l'eau). C'est finalement depuis les premières hauteurs où les rebords du coteau que l'on pourra saisir toute l'ampleur de ce paysage.

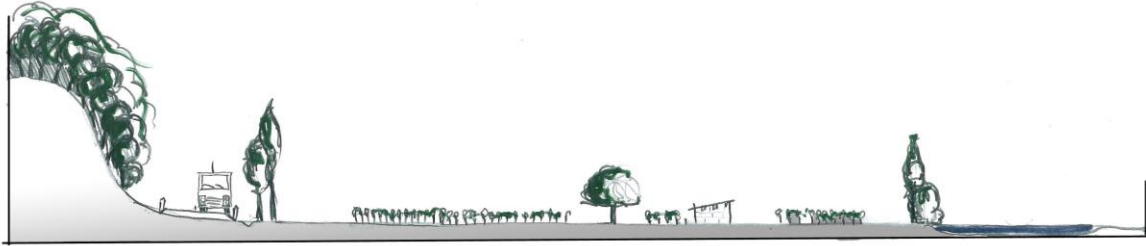
En circulant sur la route basse (la D18) en direction de Saint-Jean de Blainac, la Dordogne dévoile l'ampleur de ces méandres puis disparaît derrière la végétation hydrophile pour faire place au rythme imposé par la succession rapide des rangs de vignes parfois séparés de bandes herbeuses plus larges. Le damier viticole détermine un paysage rationalisé, rentabilisé, remarquable par son uniformité.

Emergent ponctuellement quelques abris en pierre de taille, ormes et cerisiers. Les plantations de bords de route conditionnent l'existence de fenêtres paysagères.

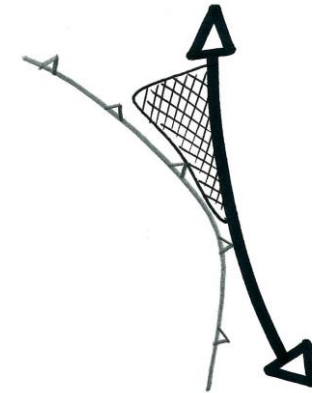
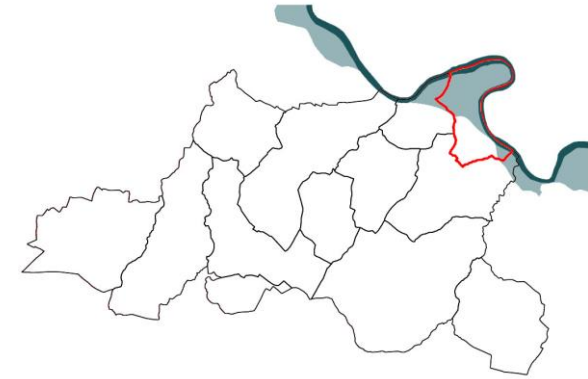
Le rapport visuel au fleuve est limité ; sa perception reste très occasionnelle depuis les ports, les pontons, les carrelets, ... ; l'eau vient compléter, agrémentée la qualité des vues en composant des paysages parfois très structurés mêlant à la fois le bâti (Port de Branne et du Pey du Prat) dans son rapport à la rivière, le coteau boisé et les parcelles de vignes.

En arrivant depuis Libourne par la RD 122 et Saint-Sulpice de Faleyrens, la plaine vient buter brutalement sur le coteau. Celui-ci s'érige quasiment en rempart et prévient de l'entrée dans un autre terroir... le brannais. Cette irruption dans un autre paysage est d'autant plus marquée que l'on franchit le fleuve par le pont métallique véritable sas.

## Les paysages ouverts de la plaine alluviale de la Dordogne



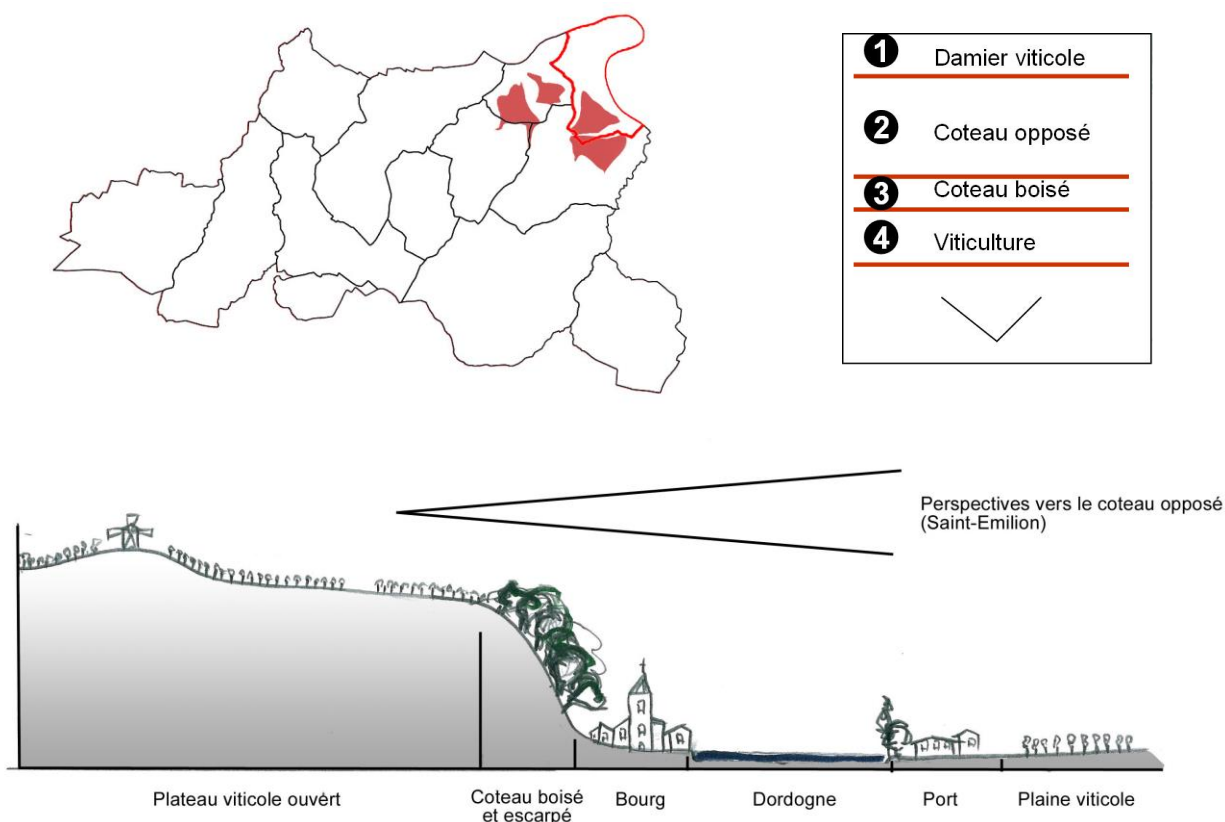
Coteau arboré    Route    Haie et alignement d'arbres    Viticulture, prairie, jardins, arbres isolés    Ripisylve    Dordogne



### 2.3.2. Les terrasses ouvertes sur la plaine de la Dordogne

Ces terrasses offrent des vues exceptionnelles à la fois sur la plaine alluviale et sur le plateau de l'arrière-pays. Il s'agit d'emplacements privilégiés permettant de saisir toute l'amplitude et la complexité des paysages locaux. Ces positions panoramiques sont relativement rares étant donné le développement de boisements escarpés accrochés au coteau.

#### Les terrasses ouvertes sur la plaine alluviale de la Dordogne



Les perspectives s'organisent en plans successifs, portant jusqu'au coteau opposé (Saint-Emilion) et vers Libourne (Tertre de Fronsac) : au premier plan constitué par la rivière succède le damier viticole dont le découpage devient plus fin au fur et à mesure que le regard fuit vers le Nord. L'arrière-plan est formé par les collines du Saint-Emilionnais.

La Dordogne s'offre au regard dans toute son amplitude, ondulant au pied du coteau, digressant parfois entre les vignes (isthme de Cabara) mais délimitant plus couramment la plaine viticole du coteau boisé.

Depuis les hauteurs, Branne et Cabara sont visibles dans leur globalité, laissant entrevoir l'intimité du rapport ancien entre les hommes et le fleuve ainsi que les modalités d'organisation de l'urbanisation.

**Ces vues rares et exceptionnelles par leur qualité réclament une attention particulière des aménageurs : elles acquièrent une véritable valeur patrimoniale.**

Il est nécessaire d'envisager avec fermeté la constructibilité sur des sites offrant des visions panoramiques sur l'ensemble de la plaine de la Dordogne.

### 2.3.3. Les coteaux, une transition entre les paysages et un fil directeur

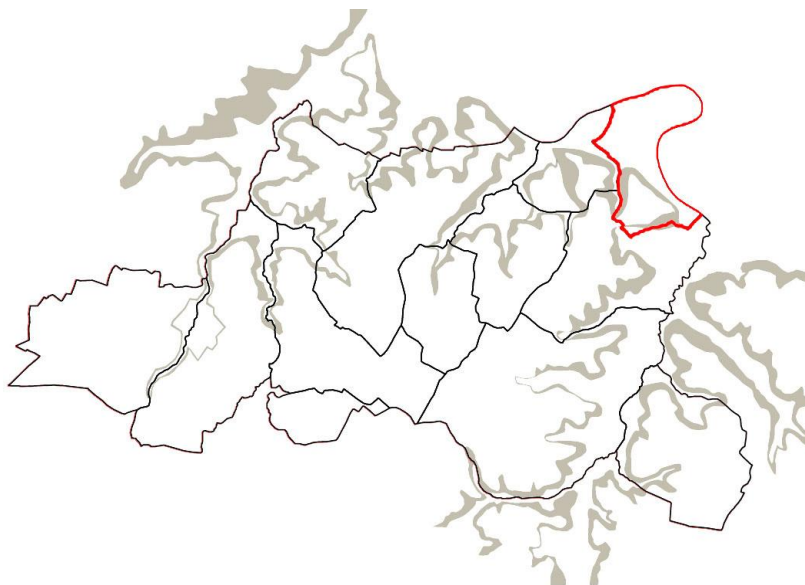
Les coteaux sont des éléments caractéristiques et structurants du paysage brannais. Au même titre que l'eau ou la culture de la vigne, ils constituent un fil directeur. Les pentes les plus abruptes sont celles donnant sur la plaine de la Dordogne générant un risque fort de mouvement de terrain.

Les coteaux canalisent et différencient fortement les différentes entités paysagères notamment celles liées à la présence de l'eau (vallées) et celles vouées à l'exploitation de la vigne (plateau). En somme, les coteaux sont un élément fort de diversification paysagère.

Incultes (affleurements calcaires et pentes importantes), ils sont généralement boisés. On perçoit ponctuellement les affleurements calcaires que la végétation n'a pu coloniser. L'importance de la couverture végétale a tendance à lisser l'amplitude de ces accidents topographiques.

En termes d'urbanisation, la position d'escarpement est très recherchée et engendre une colonisation importante des rebords du plateau de manière à profiter des perspectives de qualité qui s'en dégagent. Tout comme on peut l'évoquer pour le littoral, la question de la préservation d'accès tout public à ces panoramas est un enjeu important de protection du paysage.

**Les coteaux : transition entre paysages de plaine, de vallées et paysages de plateau viticole**



### 2.3.4. Les paysages urbains ou en voie d'urbanisation

On évoque souvent les paysages urbains même pour signaler et caractériser l'implantation de bâti sur des espaces essentiellement dominés par l'agriculture, la viticulture ou les milieux naturels. Si l'on résonne en terme purement statistique en se référant au critère de l'INSEE (de 2000 habitants agglomérés), le seul véritable ensemble urbain identifiable sur le territoire du groupement de communes est Branne.

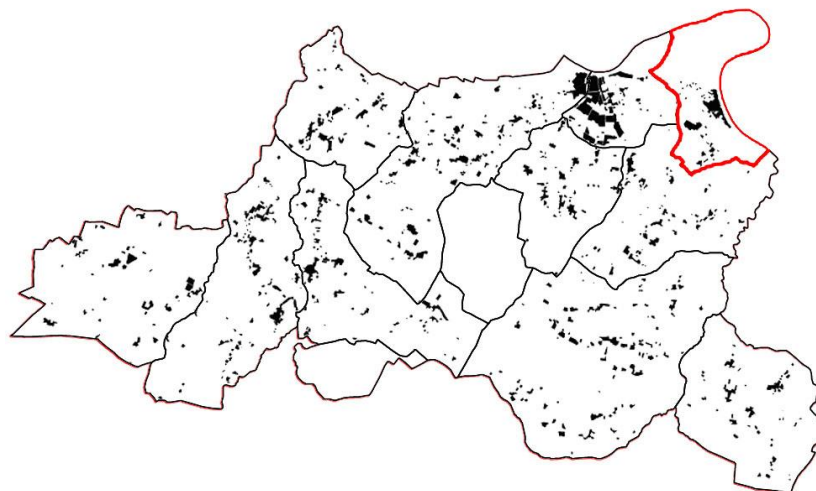
**Depuis l'autre rive, Cabara s'étire au fond d'un méandre de la Dordogne offrant une façade uniforme au-delà des quais, dominé à l'arrière-plan par le double clocher de l'église.**

Cependant, l'urbanité suggère aussi des flux, des échanges, les commerces et les services, des espaces publics reconnus et pratiqués, des monuments emblématiques, ... Seul Branne présente cet échantillonnage (ingrédients de la ville contemporaine, *vivante*). La position à l'interface de plusieurs terroirs, l'axe économique que constituent la Dordogne et la porte d'entrée qu'elle est aujourd'hui dans l'Entre-deux-Mers conforte sa qualité de centre urbain.

Sur le plateau, le bâti s'agglomère sous forme de bourgs et de hameaux de petites tailles qui ne concurrencent pas le chef-lieu de canton. On peut les comparer à des satellites qui ponctuent la campagne brannaise en proposant autant d'alternative à l'implantation d'habitat.

Aujourd'hui, la multiplication des implantations pavillonnaires remet en cause ce modèle ancien. Jusqu'alors strictement circonscrits, les bourgs et hameaux connaissent une croissance importante sous la forme de secteurs pavillonnaires s'étirant le long des voies de circulation. Ces modalités contemporaines d'organisation du bâti tranchent brutalement avec la structure traditionnelle des villages constitués en centralités dispersées.

#### Les paysages urbanisés



## 2.4. LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine du Pays de Branne est aussi formé par l'ensemble des petits monuments qui jalonnent la campagne et les villages : dolmens, souterrains-refuges, croix de cimetière ou de carrefour, fours à pain, cabanes de vignes, moulins, fontaines, pigeonniers ...

Bâties de la préhistoire jusqu'au début de notre siècle, ils sont le témoignage de la vie quotidienne et du savoir faire des anciens. Aujourd'hui, ce petit patrimoine présente un intérêt grandissant pour l'identité locale et la culture régionale. La campagne et son patrimoine architectural deviennent ainsi l'objet d'un tourisme de découverte.

### 2.4.1. Les lavoirs et les fontaines

Utilisé jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, le lavoir était l'endroit où se retrouvaient régulièrement toutes les femmes du village. C'est le lieu où circulaient toutes les rumeurs, devenues parfois contes ou légendes et qui jalonnent l'histoire de nos campagnes.

Le lavoir, endroit où croyances et superstitions ancestrales s'expriment, était souvent bâti sur l'emplacement de fontaines de dévotions réputées pour leurs vertus curatives ; on parle même parfois de fontaines miraculeuses.

### 2.4.2. Les moulins

L'Entre-Deux-Mers était jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le grenier à blé du Bordelais. Ceci explique la présence des moulins à eau et à vent dans notre région.

Les moulins à eau nécessitaient un investissement important : il fallait creuser un bief et une retenue d'eau, bâtir la salle des meules... Les moulins à vent étaient construits sur une motte de terre et de pierres qui consolidaient leur assise et leur permettaient de rester sous l'emprise des vents souvent variables.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'industrialisation et la diminution des terres à blé voient l'abandon progressif des moulins.

### 2.4.3. Les croix de cimetière et les croix de carrefour

Les croix de cimetière et les croix de carrefour (dites aussi croix de mission), représentent un ensemble architectural méconnu et un peu délaissé.

La croix de cimetière, dont les plus anciennes datent du milieu du XVI<sup>ème</sup>, ont été édifiées par des maîtres-maçons et traduisent toutes par leurs sculptures la ferveur religieuse de leurs constructeurs.

Les croix de carrefour datent généralement d'époques plus récentes. Elles correspondent à des événements ou à des traditions diverses, qui constituent des repères :

- géographiques (limites paroissiales, jalons sur les chemins) ;
- historiques (missions d'évangélisation du XVII<sup>ème</sup> à l'aube du XX<sup>ème</sup>).

### 2.4.4. Les puits

L'existence d'un point d'eau sur le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers est à l'origine de la répartition de l'habitat ancien. Avec la conquête progressive des plateaux, l'habitat s'est éloigné des ruisseaux et le forage de puits aux abords des maisons devint nécessaire.

Les puits sont généralement bordés d'une margelle en pierre, surmontée de deux piliers et d'une traverse de bois ou de fer forgé. Une poulie sert à descendre la corde et le récipient chargé de remonter l'eau.

## 2.5. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Ce chapitre vient compléter les analyses précédentes sur le patrimoine bâti en détaillant les éléments du patrimoine bénéficiant d'une protection réglementaire.

**La notion de patrimoine à protéger suppose plusieurs niveaux de protection :**

- **Le périmètre protection de 500 mètres des monuments historiques** à l'intérieur duquel toute décision relative à l'occupation du sol, à la construction ou la restructuration de l'existant est soumise à l'avis express de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Les mesures d'archéologie préventive (loi du 21 janvier 2002)** en application de zonages spécifiques établis par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).
- **L'application de l'article L. 123-1, 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme** stipulant que les plans locaux d'urbanisme peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

De manière générale, la législation implique une attention particulière aux phénomènes de co-visibilité avec les monuments historiques inscrits et classés.

### 2.5.1. Les sites et monuments classés et inscrits

Afin de préserver les sites et monuments qui présentent un intérêt d'histoire, d'art ou de paysage à préserver, deux degrés de protection réglementaire ont été instaurés :

- - Le **classement**, protection la plus forte (article L.621-1 du code du patrimoine).
- - L'**inscription** (article L.621-25 du code du patrimoine).

Les travaux, dans le champ de visibilité des monuments historiques, sont soumis à autorisation s'ils sont **en co-visibilité ou en inter-visibilité avec le monument protégé, dans un rayon de 500 m autour du monument** (article L621-31 du code du patrimoine). « *Est considéré [...] comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres.* » (article L.621-30-1 du code du patrimoine).

**Aucun monument n'est protégé selon ces procédures à Cabara.**

### 2.5.1. Les sites archéologiques

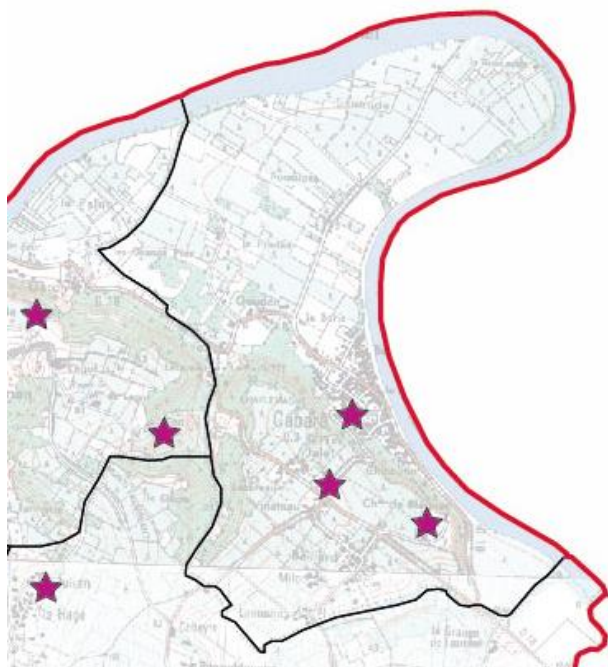
La commune de Cabara accueille plusieurs sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestige des civilisations du passé.

Sites archéologiques
<ul style="list-style-type: none"><li>- Eglise Notre-Dame,</li><li>- Château de Blagnac,</li><li>- Jalet</li></ul>

Toutefois, ce constat ne peut être considéré comme définitif. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le Service régional de l'archéologie précise que « 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 en 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 délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine. »

#### Patrimoine protégé réglementairement et sites archéologiques



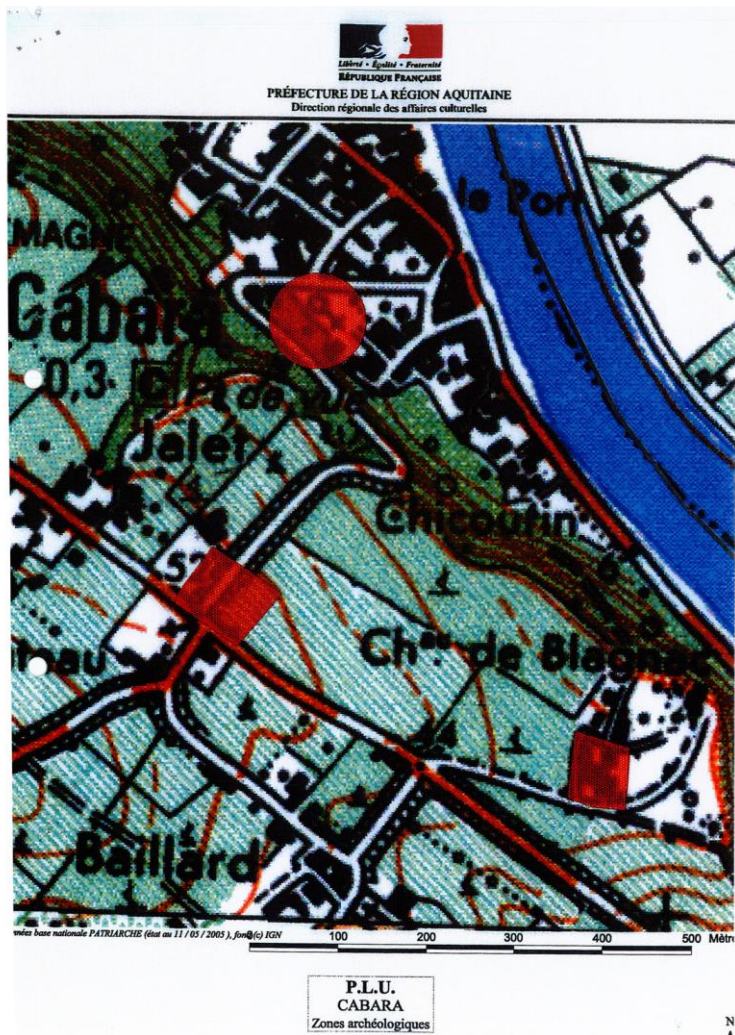
Diagnostic communal  
Périmètre de protection et patrimoine archéologique  
septembre 2006

- Limite de périmètre d'étude
- Limite de commune
- Périmètre de protection des sites inscrits
- Sites archéologiques

URBANhymns    APIETA  
COHÉO    erea



## Carte des sites d'intérêts archéologiques de la DRAC



## 2.6. LES ENJEUX LIES A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DES QUALITES PAYSAGERES

Les enjeux paysagers peuvent faire l'objet de plusieurs niveaux de lecture :

- Ceux liés à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères de l'environnement naturel et viticole (acquérant une valeur patrimoniale).
- Ceux liés à la protection du patrimoine bâti (sites inscrits, patrimoine archéologique, bâti urbain et constructions isolées datant d'avant 1880).
- Ceux liés à l'organisation des ensembles bâtis et urbains, à leur intégration dans un environnement viticole, naturel forgeant « une image du brannais » ; la nécessaire protection de caractéristiques spécifiques de certains bourgs et hameaux, de constructions isolées.

L'appréciation de la valeur paysagère d'un site, bien qu'abordée de la manière la plus objective possible, n'en reste pas moins subordonnée à la sensibilité, au profil culturel de l'observateur.

Toutefois, un certain nombre de traits caractéristiques apparaissent notables en tant qu'ils permettent de qualifier l'identité de la commune de Cabara :

- **Les coteaux**, véritable fil directeur se déroulant depuis les bords de la plaine alluviale de la Dordogne jusque dans l'intérieur des terres. Ils canalisent le regard lorsque l'on circule dans les fonds de vallées. La conservation d'accès aux rebords du coteau et la limitation de sa privatisation par des processus lents d'urbanisation constituent un enjeu fort.
- **La couverture forestière** est une composante de l'organisation et de la qualité esthétique des paysages. Les boisements de pente (associés aux coteaux) et les massifs les plus importants combinent à la fois valeur esthétique et écologique et incitent à des mesures de protection spécifique. Notons d'autre part que les petits boisements, les haies, la ripisylve ou les arbres isolés constituent autant de repères visuels jouant sur l'organisation en plan et la distinction de micro paysage. Ils apparaissent soumis à une forte pression de la part de l'activité viticole, le PLU devra donc prendre les mesures de préservation adéquates.
- **La plaine alluviale et viticole de la Dordogne**. Elle ne constitue pas sur le territoire brannais une composante paysagère importante en termes d'emprise. Les enjeux s'y rapportant sont de ce fait limités et correspondent à la préservation des panoramas depuis le coteau et les premières terrasses.
- **Les ensembles urbains anciens et les constructions isolées acquérant une forte valeur patrimoniale**. Ce bâti est un signal identitaire fort du brannais à la fois par les modes constructifs, l'organisation fonctionnelle des bourgs et des hameaux, la place et le traitement spécifiques réservés à l'espace public, le rapport à l'environnement agricole, à la topographie. D'autre part, des mesures réglementaires doivent être envisagées afin d'en sauvegarder et d'en promouvoir les qualités esthétiques et identitaires.
- **L'urbanisation récente de type pavillonnaire**. Elle entre frontalement en contact visuel et fonctionnel avec les modalités anciennes d'occupation et d'organisation de l'espace. Le PLU doit permettre d'engager une réflexion sur l'impact à long terme des modes constructifs en proposant des modèles alternatifs privilégiant une appréhension globale et organique du fonctionnement urbain.
- **Les éléments de petit patrimoine**. Ils parsèment le territoire en exprimant une identité et une histoire liées aux pratiques de l'espace, aux usages anciens. Le PLU est l'occasion de la prise en compte, de la protection et de la mise en valeur de ce petit patrimoine ;

- **Les boucles ou itinéraires de randonnées.** Ces chemins sont l'occasion de découvrir et de redécouvrir un riche patrimoine bâti et paysager. À ce titre, la question des interconnexions des liaisons et la création de sentiers complémentaires, la réouverture de chemins fermés (absence d'entretien) sont autant de pistes d'investigations en termes de politique touristique et une nouvelle fois d'appropriation du patrimoine par ses habitants.
- **Les principaux points de vue.** Au même titre que le petit patrimoine, ces perspectives acquièrent une valeur patrimoniale et méritent à ce titre d'être protégé.
- **Les points noirs paysagers.** Il s'agit de porter l'attention sur un certain nombre de sites interférant avec les qualités paysagères de la commune. Bâtiments à l'abandon, chais offrant des façades proéminentes, entrées et sorties de ville.

La qualité des paysages locaux provient d'une association équilibrée de différentes composantes (topographie, couverture végétale, pratiques agricoles et viticole, typologie bâtie, ...). Toutefois, ces équilibres demeurent fragiles parfois soumis à l'appréciation subjective des qualités paysagères par les aménageurs. La série de croquis page suivante illustre les dangers d'une urbanisation diffuse, non contrôlée, non adaptée à la structure paysagère locale :

- Urbanisation linéaire partir des axes de circulation et des principaux réseaux (eau et électricité).
- Urbanisation non organisée banalisant les entrées de bourg.
- Dispersion au cœur de secteurs non bâtis ou peu bâtis.
- Proximité trop évidente entre habitat et vigne.
- Positionnement panoramique.
- ...

L'urbanisation contemporaine, sous forme pavillonnaire essentiellement, rompt avec les modalités anciennes et patrimoniales d'organisation bâtie. Celle-ci s'insinue sans intégration à l'existant.

Les choix en termes de stratégies résidentielles correspondent à la recherche d'un compromis attractif entre vie à la campagne et activités professionnelles sur les pôles urbains proches. Il s'agit finalement pour les décideurs d'opérer un compromis entre le renouvellement de la population et la perte d'identité qu'engendre la dispersion pavillonnaire. La réflexion sur l'intégration paysagère et fonctionnelle des nouvelles constructions est essentielle : elle vise la préservation du cadre de vie, une offre qualitative de terrains constructibles, la sauvegarde d'un patrimoine naturel, paysager et architectural.

## 2.7. CONCLUSION - SYNTHÈSE

Les espaces naturels de la commune de Cabara se rattachent à deux entités fortes représentées d'une part par la Vallée de la Dordogne, et d'autre part par le plateau de l'Entre-Deux-Mers.

Sur ce territoire, les secteurs de très forte valeur écologique se trouvent au niveau des zones humides.

La qualité des paysages du Brannais résulte de la juxtaposition spécifique d'occupations du sol variées et de l'association équilibrée de plusieurs composantes (vignes, massifs boisés plus ou moins vastes, coteaux associés au réseau hydrographique) qui offrent ponctuellement des perspectives véritablement patrimoniales.

Toutefois, le bâti reste rarement absent du paysage étant donnée la diffusion des hameaux, constructions isolées et éléments du patrimoine qui parsèment le territoire. Les interrogations relatives à l'évolution du paysage local résident par conséquent principalement dans la permanence d'équilibres souvent fragiles qu'une urbanisation non maîtrisée peut à terme mettre en péril.

## SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- Les atouts et les faiblesses de l'environnement dans la commune, en particuliers au regard des évolutions récentes.
- Les perspectives d'évolution de l'environnement.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU et les pistes de réflexion.

	Sensibilités Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
<b>Géologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence importante de calcaire à Astéries (plateau de l'Entre-Deux-Mers) recouvert par des colluvions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des propriétés géologiques du territoire.</li> </ul>
<b>Hydrologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Dordogne et les ruisseaux des Goths et des Prés.</li> <li>- Un Plan de Prévention du Risque Inondation.</li> <li>- SDAGE Adour-Garonne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de crue des cours d'eau.</li> <li>- Préserver une bonne qualité des eaux.</li> <li>- Application des principes du SDAGE.</li> </ul>
<b>Topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un relief marqué par l'amplitude altimétrique allant de 4 à 62 m, mais davantage par le découpage en 2 niveaux distincts de la commune : la partie basse et le plateau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une topographie qui limite les stratégies d'organisation et de développement urbain.</li> </ul>
<b>Milieus et patrimoines naturels</b>	<p><u>Deux entités fortes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Dordogne.</li> <li>- Le plateau de l'Entre-Deux-Mers.</li> </ul> <p><u>Des zones d'intérêt écologique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Dordogne et ses rives (très forte valeur écologique).</li> <li>- Les bois se développant sur les pentes des coteaux (intérêt assez fort).</li> </ul> <p><u>Un environnement d'une très grande richesse d'une diversité biologique reconnue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un site Natura 2000 (La Dordogne).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine naturel à préserver et à mettre en valeur.</li> </ul>

<p><b>Risques naturels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de « retraits-gonflements » de sols.</li> <li>- Risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de carrières souterraines.</li> <li>- PPRI</li> <li>- SDAGE Adour-Garonne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information sur l'existence des différents risques.</li> <li>- Zonage et règlement adaptés.</li> <li>- Une gestion des eaux qui limitent les pollutions.</li> </ul>
<p><b>Protection incendie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % du territoire non couvert de manière réglementaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subordonner l'autorisation de construire à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie dans les zones insuffisamment équipées.</li> <li>- Permettre l'évolution, l'accès et la desserte de lutte contre l'incendie à toutes les constructions.</li> </ul>
<p><b>Paysages</b></p>	<p><u>Quatre entités paysagères qui forment des ensembles homogènes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La plaine alluviale de la Dordogne</li> <li>- Les terrasses ouvertes sur la plaine de la Dordogne</li> <li>- Les coteaux</li> <li>- Les paysages urbanisés ou en voie d'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les grands équilibres du paysage.</li> <li>- Organiser des nouveaux secteurs de développement urbains compatibles avec les vues à protéger.</li> <li>- Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères de l'environnement naturel et viticole.</li> </ul>
<p><b>Petit patrimoine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 sites archéologiques recensés sur le territoire communal.</li> <li>- Un patrimoine architectural urbain et rural de qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine.</li> <li>- Maîtrise et organisation de l'accueil de nouvelles constructions.</li> <li>- Paysagement et recomposition de l'urbanisation plus ancienne, lorsque cela est possible.</li> </ul>

## 3. L'ÉCONOMIE LOCALE

### 3.1. UNE ÉCONOMIE CANTONALE HISTORIQUEMENT DIVERSIFIÉE, AUJOURD'HUI DÉPENDANTE DE L'ACTIVITÉ VITIVINICOLE

Les évolutions constatées par le Recensement Général de la Population (RGP) 1999 étant considérées comme obsolètes, elles ont été actualisées par des données provenant des statistiques sur les entreprises et le secteur agricole (SIRENE 2003, RGA 2000). Lorsque cela a été possible, les données du recensement Insee 2006 ont été intégrées. Cependant, les nouvelles modalités de sondages des communes de moins de 2 000 habitants ne permettent pas d'obtenir toutes les données détaillées.

#### 3.1.1. L'histoire économique locale

Le sous-sol et le paysage local sont marqués par des activités industrielles. Le territoire a fait, par ailleurs, l'objet, tout au long du siècle dernier, de plusieurs mutations économiques.

En parallèle à une activité agricole traditionnelle, les carrières de pierres ont été, au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la principale activité économique du Brannais. Cette activité d'extraction a permis le développement de la gare d'Espiet, ainsi que de nombreux commerces. De cette histoire industrielle, seule la commune de Jugazan dispose encore d'une activité d'extraction de pierres et d'exploitation de cimenteries, l'essentiel des emplois liés à cette activité a disparu.

Les communes d'Espiet et de Daignac sont celles qui présentent le plus de traces de ce passé industriel. La commune de Cabara n'a jamais disposé de carrière.

Son économie se caractérise par une mono-activité liée à l'agriculture, elle ne dispose pas d'un poids de population suffisant pour favoriser le développement d'une économie endogène (création de commerces et services). Au fil des années et des opportunités du marché, la mono-activité agricole s'est transformée en une quasi mono-activité viticole.

Aujourd'hui, on peut affirmer que l'économie viticole domine largement l'économie du Brannais en général et particulièrement à Cabara. Elle freine également toute possibilité de diversification sur le territoire (risque de conflits d'usage sur le sol, ...).

Enfin, au gré de ces fluctuations économiques, les communes ont perdu des revenus de taxe professionnelle importants. Elles ne sont plus aujourd'hui en situation de faire des investissements lourds.

#### 3.1.2. Les grandes caractéristiques de l'économie locale

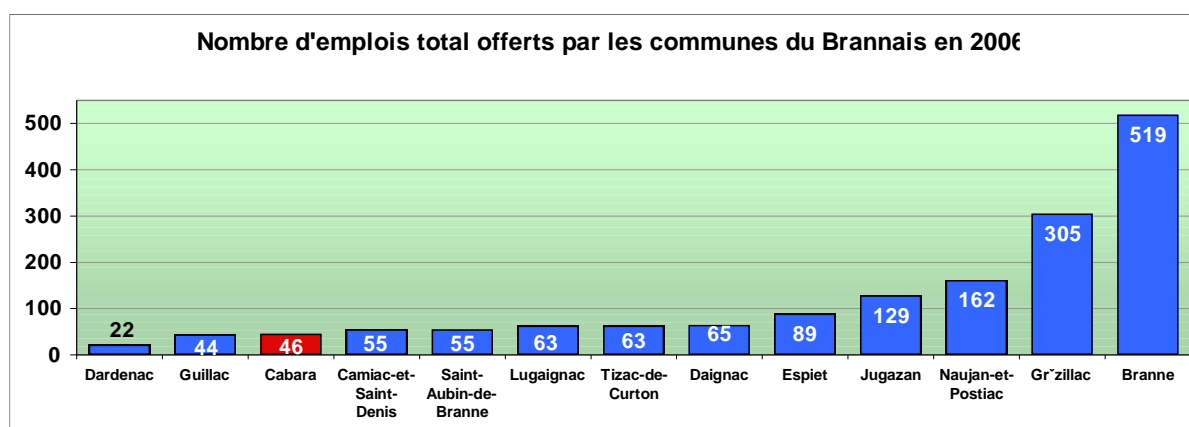
##### 3.1.2.1. Un déficit d'emploi sur le Brannais

Le territoire étudié, ainsi que le canton de Branne, montrent ce que l'on appelle un "déficit d'emplois" (moins d'emplois que d'actifs).

Les données issues de l'étude ORAC réalisée par le pays à l'échelle du canton comptabilisent une offre de 1 822 emplois pour 3 170 actifs.

### 3.1.2.2. Sur le territoire du Brannais, les emplois se concentrent sur quelques communes

Le Brannais compte environ 1 600 emplois en 2006. Les communes de Branne et Grézillac concentrent la moitié des emplois du territoire, renforçant leur rôle de pôles.



**La commune de Cabara compte moins de 50 emplois sur son territoire, soit environ 3 % des emplois du Brannais.** Entre 1999 et 2006, le nombre d'emploi sur la commune a baissé de 14,8 %, rendant la commune dépendante des espaces voisins pour l'emploi de ses résidents.

La répartition géographique des principaux employeurs du secteur confirme cette concentration des emplois dans les communes de Branne et Grézillac. En effet, sur les 9 plus gros employeurs de la zone d'étude, quatre sont installés à Branne et trois à Grézillac. L'ensemble de ces 9 employeurs offre 435 emplois, soit plus de 31 % de l'emploi total, alors qu'il représente moins de 3 % du nombre d'établissements.

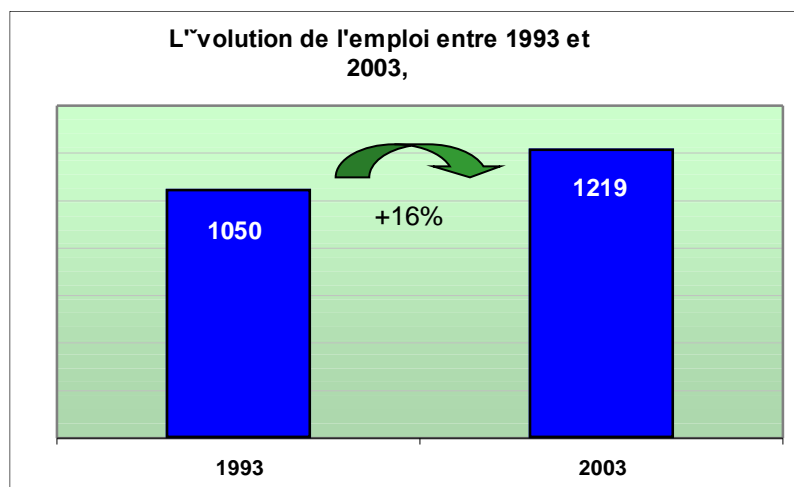
La commune de Cabara se compose plutôt de petites unités et ne compte aucun établissement de plus de 5 salariés.

Plus largement, le tableau suivant indique les caractéristiques des principaux employeurs du secteur<sup>1</sup> :

	Qualité	Nombre d'emplois	Localisation
Collège	public/para-public/santé	52	Branne
Maison de retraite	public/para-public/santé	49	Branne
Aide à domicile	public/para-public/santé	40	Branne
Poste	public/para-public/santé	23	Branne
Champion	privé, commercial	41	Grézillac
Syntes	Sous-traitant France Télécom	21	Naujean-et-Postiac
Ets André Lurton	Agricole/viticole (service)	129 (dont env. 50 hors territoire)	Grézillac
Centre œnologie, coopérative d'Espiet	Agricole/viticole (service)	30	Grézillac, Espiet
Ets Perez Michel	Agricole/viticole	50	Jugazan
<b>Total</b>		<b>435</b>	

<sup>1</sup> Tableau réalisé à partir des entretiens.

### 3.1.2.3. Une progression de l'emploi très inférieure à celle de la population

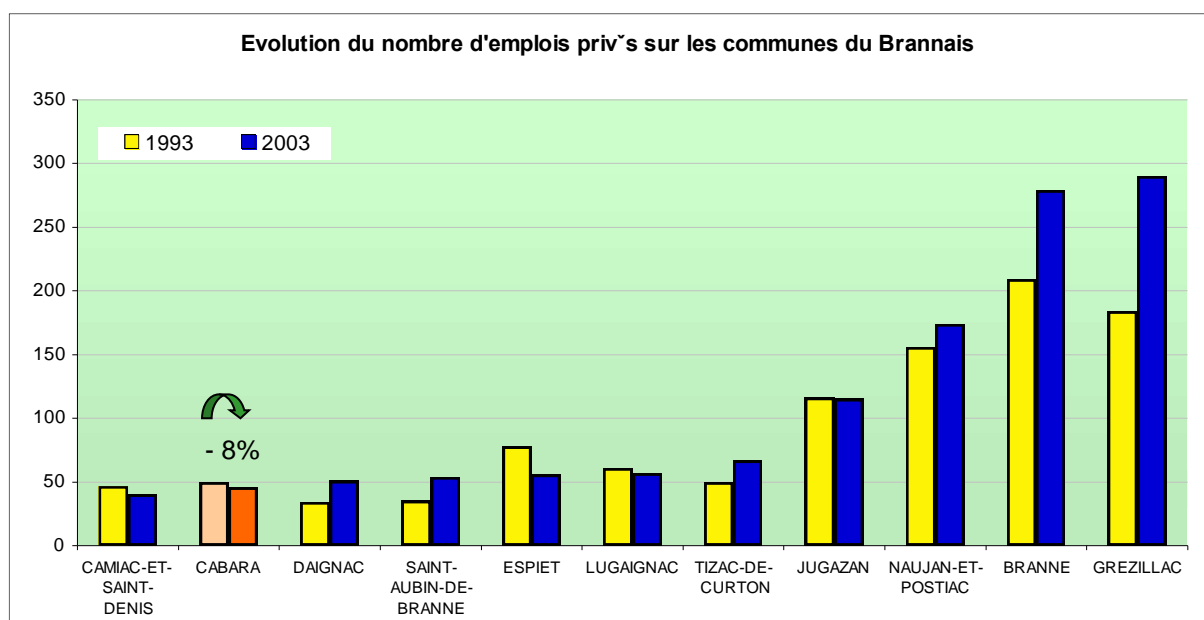


Source : SIRENE 2003, RGA 2000

Entre 1993 et 2003, l'emploi (hors emploi public) est en progression sur l'ensemble des 11 communes étudiées passant globalement de 1 050 à 1 219, soit une augmentation de 16 %. Cette augmentation est en grande partie due au développement des services.

Cette évolution diffère alors selon les communes : les deux communes, Branne et Grézillac, connaissent un accroissement important du nombre d'emplois privés (c'est sur les espaces urbains que se concentrent les emplois de service), tandis que les autres communes ont des évolutions moins marquées.

Le nombre d'emplois privés à Cabara a légèrement diminué entre 1993 et 2003.



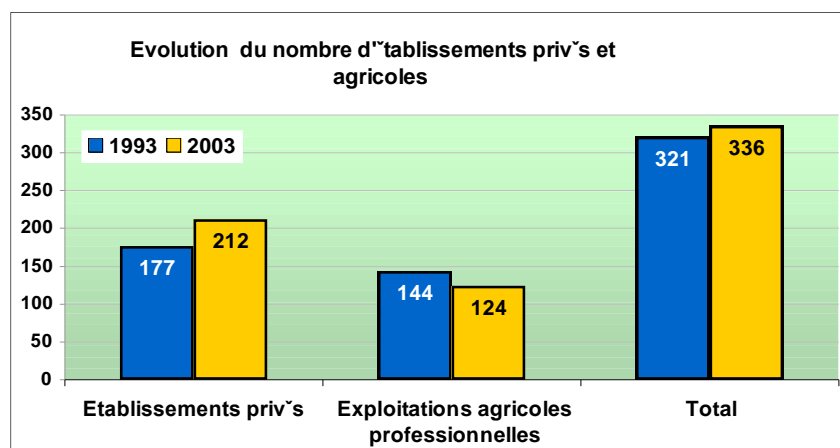
Source : SIRENE 2003, RGA 2000



### 3.1.2.4. Une évolution essentiellement liée à une diminution des emplois agricoles sur Cabara

Le territoire du Brannais a connu deux évolutions contraires :

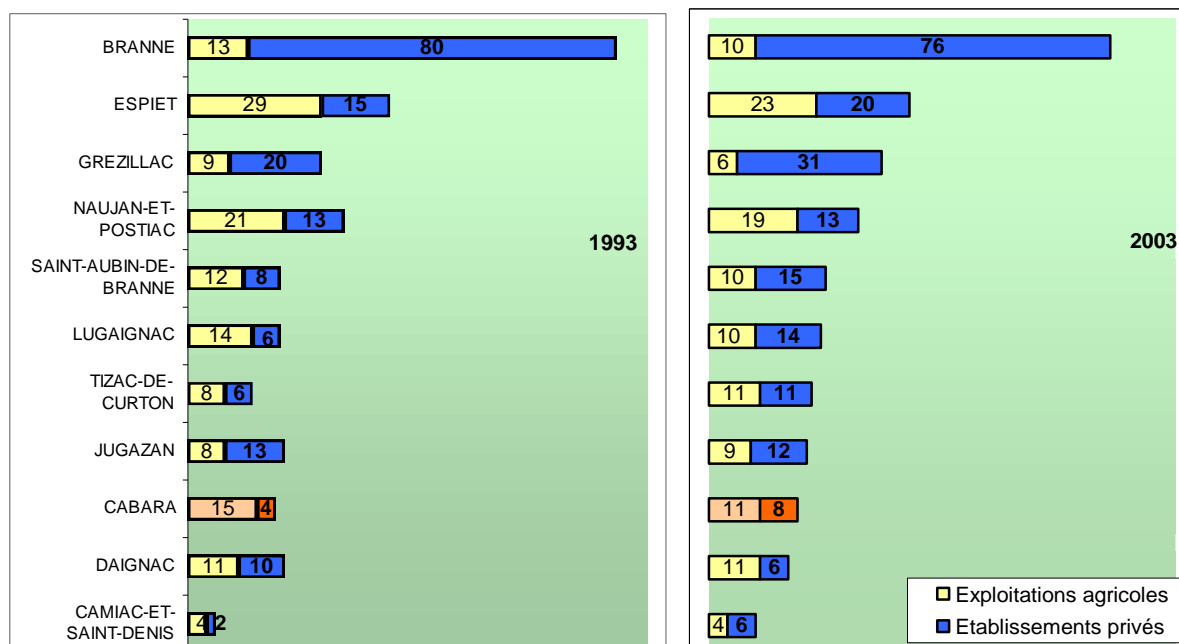
- Le nombre d'établissements privés a assez fortement augmenté entre 1993 et 2003, passant de 177 à 212, soit une augmentation de près de 20 %.
- Dans la même période, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a diminué, passant de 144 à 124, une baisse en partie liée à la concentration des exploitations.



Source : SIRENE 2003, RGA 2000

Cette évolution est perceptible à Cabara qui a perdu 4 exploitations agricoles entre 1988 et 2000, tandis que le nombre d'établissements privés s'est accru entre 1993 et 2003. Selon les élus de la commune, le nombre d'exploitations agricoles continue de diminuer, il n'en resterait ainsi que cinq ou six. De plus, un viticulteur s'apprête à prendre sa retraite et à répartir ses terres entre les différents viticulteurs locaux.

### Évolution du nombre d'exploitations agricoles et du nombre d'établissements privés

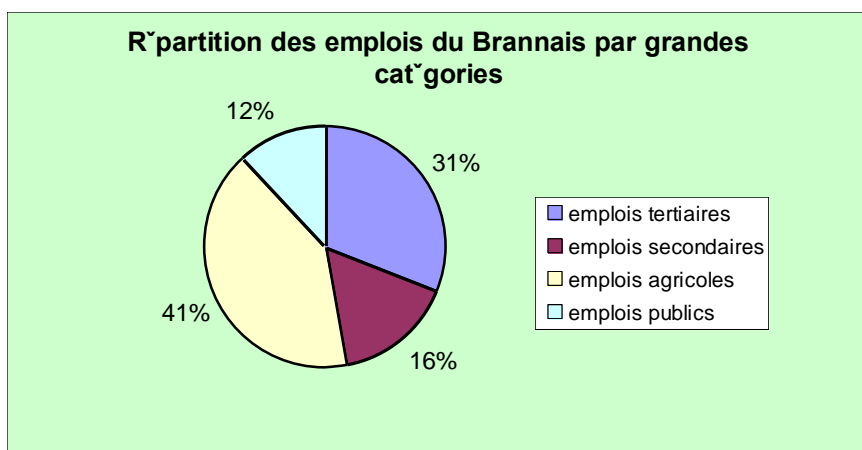


Source : SIRENE 2003, RGA 2000

### 3.1.2.5. Plus de la moitié des emplois de Cabara sont des emplois agricoles

Le caractère agricole et viticole de l'ensemble des communes étudiées est très marqué. Ainsi l'emploi agricole représente 41 % de l'emploi total, loin devant le tertiaire avec seulement 31 % de l'emploi total et le secondaire avec 16 %.

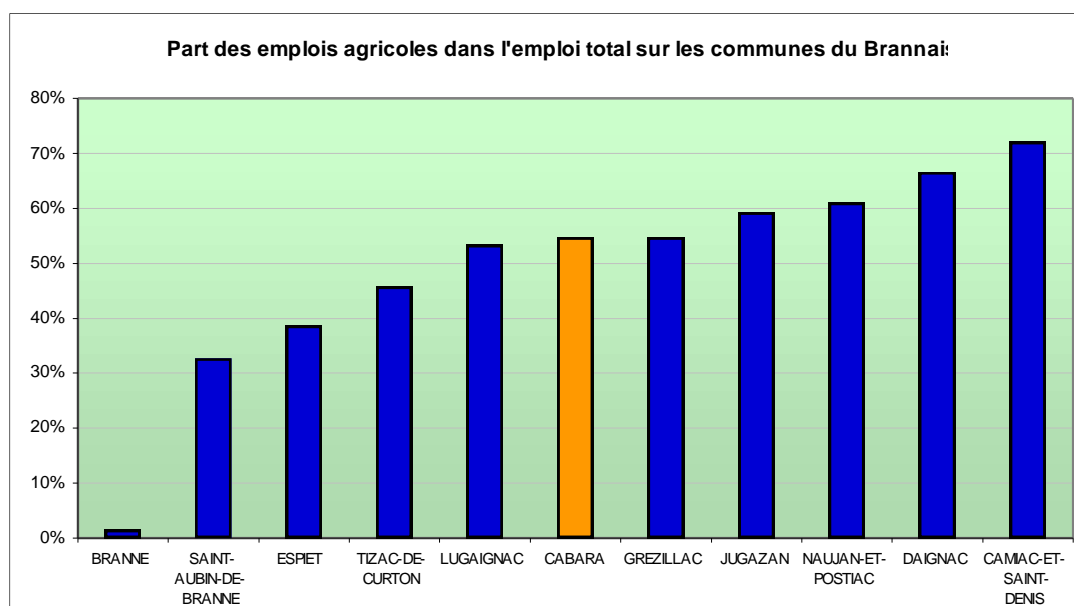
Cette forte représentation de l'activité agricole est à prendre en compte dans le contexte de crise structurelle que subit la viticulture.



Source : SIRENE 2003, entretiens, RGA 2000

Cette représentation des emplois agricoles est particulièrement forte dans les communes rurales, qui sont alors très dépendantes de la viticulture. Ainsi, plus de la moitié des emplois de Cabara sont agricoles, ils sont exclusivement liés à la viticulture. Si quelques pêcheurs ont leurs bateaux sur la commune (site prisé pour la lamproie), aucun n'y vit.

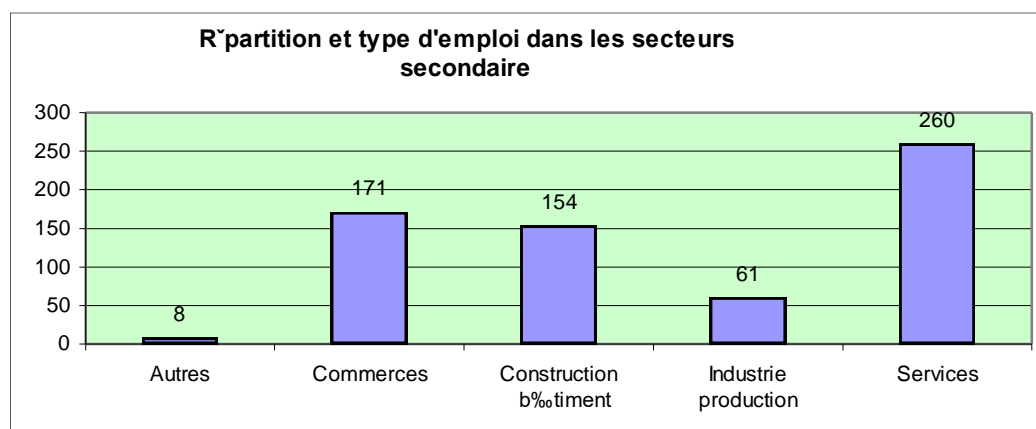
La crise viticole et la diminution du nombre d'emplois, qui est à craindre, risquent de rendre la commune de plus en plus dépendante des communes voisines en termes d'emplois et de la vider de ses actifs pendant la journée.



L'évolution de l'activité viticole depuis 1988, son poids réel dans l'économie locale, et les possibles répercussions de la crise seront abordées dans la partie suivante.

## 3.2. LES ACTIVITES NON LIEES A L'AGRICULTURE

L'emploi du Brannais se caractérise par une forte représentation des emplois dans le secteur tertiaire (commerces et services).



Source : SIRENE 2003, entretiens

### 3.2.1. Une dynamique artisanale, liée principalement aux activités du bâtiment

L'artisanat du Brannais se caractérise par :

- Une grande diversité dans les activités offertes, (il y a encore un maréchal-ferrant à Daignac).
- Des activités à forte valeur ajoutée (menuiserie PVC, maisons en bois...). Des activités dépendantes de l'activité viticole ou du développement de l'habitat. Un tissu artisanal conséquent, dispersé dans toutes les communes du territoire.
- Des implantations anciennes, à proximité des habitations, pas toujours adaptées, des problèmes d'extension, ...

La commune de Cabara accueille encore trois artisans du bâtiment : un charpentier, un maçon et une entreprise de bâtiment qui compte 7-8 emplois.

### 3.2.2. Quelques activités tertiaires

L'emploi tertiaire (public ou privé) représente 39 % de l'emploi au sein du territoire. Branne et Grézillac rassemblent la plus grande partie des emplois de ce secteur.

La commune de Cabara accueille quelques activités tertiaires :

- Une infirmière
- Un coiffeur à domicile
- Un café, ouvert le soir et le week-end, jouant un rôle important dans la vie de la commune.

Les autres commerces (boulangerie, épicerie) de la commune ont disparu depuis une vingtaine d'années, concurrencés par l'offre des grandes et moyennes surfaces de Branne (grande proximité de Champion), mais aussi de Castillon et de Libourne.

Les migrations alternantes des actifs et les nouveaux modes de consommation favorisent en effet les achats en grandes surfaces alimentaires.

### 3.2.3. Un potentiel touristique encore peu exploité

Le territoire du Brannais dispose de nombreux atouts touristiques qui commencent à faire l'objet d'une certaine valorisation (un patrimoine riche, les bords de la Dordogne...).

Dans ce domaine, l'action récente de la de la Communauté de Communes du Brannais, associée à celle de Saint-Émilion afin de développer le tourisme fluvial sur la Dordogne par l'aménagement d'un ponton et d'une halte nautique à Branne est significative de la volonté locale de renforcer son attractivité.

C'est le port de Branne (en aval du pont Eiffel) qui a été retenu afin d'édifier un ponton qui aura pour vocation première l'accueil de bateaux à passagers, mais aussi des embarcations de plaisance.

Le ponton va de pair avec la création d'une halte nautique. Cette dernière, intégralement prise en charge par la Communauté de Communes du Brannais, sera située en amont du pont, à quelques centaines de mètres du ponton.



**Le nouveau ponton de Branne**

#### **3.2.3.1. Cabara dispose de forts atouts pour le développement touristique**

La commune dispose de réels atouts lui permettant d'avoir une place dans la politique touristique locale :

- Ses paysages et son patrimoine plutôt bien entretenus : l'église (non classée mais intéressante), la croix du cimetière (classée),...
- Les châteaux viticoles faisant de la vente directe.
- Des maisons en pierres identitaires.
- Les quais de la Dordogne et les bords de l'eau permettant d'avoir une activité loisirs de pêche.
- La présence de la Gabarre proposant un service de restauration et constituant un élément d'attractivité fort, ...

La mise en place de chemins de randonnée serait un plus pour permettre de découvrir les paysages et le patrimoine local. Cette mise en place est en cours d'étude, mais elle paraît difficile, car des propriétaires privés refusent la traversée de leurs terrains.

### **3.2.3.2. L'hébergement et la restauration touristique sur la commune**

#### *3.2.3.2.1. Des capacités d'hébergement limitées et peu qualitatives*

La commune de Cabara dispose de :

- 1 gîte de 9 lits, classé 2 étoiles,
- 2 chambres d'hôtes d'une capacité de 7 places, non classées.

Aujourd'hui la demande touristique se dirige plutôt vers une offre classée 3 à 4 épis, c'est-à-dire vers des niveaux de confort plus importants. L'offre locale apparaît alors peu qualifiée par rapport à la demande.

#### *3.2.3.2.2. Un restaurant avec un intérêt touristique fort*

Le restaurant « La Lamproie », gabarre amarrée à Cabara, dispose d'une capacité de 45 couverts. Les clients sont essentiellement des locaux, bien que les bordelais commencent à prendre conscience de l'existence de ce restaurant.

## **3.3. EN DEHORS DE L'AGRICULTURE, UNE FAIBLE CULTURE ECONOMIQUE MAIS UN ACCUEIL QUI TEND À S'ORGANISER**

On recense peu de PME implantées sur le territoire. Localement, des difficultés sont avouées pour parvenir à répondre aux besoins des entreprises et artisans. Cela induit un déplacement des entreprises, faute de disponibilité foncière permettant le développement de leur activité. On notera ici l'impact de la ZAE de Rauzan qui profite du peu de possibilité de relocalisation sur le territoire.

Le Brannais n'est pas situé sur les dynamiques de développement économique perçues au sein du Pays du Libournais. L'axe économique Bordeaux/Libourne/Bergerac s'est plutôt développé et conforté autour de l'A 89 aux dépens de la RD 936.

**Toutefois, avec la création de la Communauté de communes du Brannais, un projet phare d'accueil industriel est en cours d'élaboration : la ZAC du parc d'activités du Lyssandre.**

La communauté de communes du Brannais a approuvé, le 22 décembre 2009, le dossier de création de la ZAC du parc d'activités du Lyssandre située sur les communes de Branne, Grézillac et Lugaïnac. Ce projet économique phare, aux portes de Branne, le long de la RD 936, répond aux besoins des acteurs économiques et d'implantations d'activités, de commerces et de services à travers la création d'un parc d'activités exemplaire sur environ 15 ha.

Ce projet porté par la Communauté de Communes s'inscrit dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière d'aménagement du territoire.

Son objectif est double : conforter le tissu économique existant et accueillir de nouvelles activités. Cette ZAC doit permettre une amélioration de l'offre de commerces et de services, mais également la création de nouveaux emplois. Les richesses ainsi générées bénéficieront à tout le territoire du Brannais.

Des espaces seront également réservés pour des équipements publics. À ce titre, un terrain sera dévolu à la construction de la future caserne de gendarmerie du groupement Branne – Rauzan.

## 3.4. L'ECONOMIE AGRICOLE LOCALE

### 3.4.1 L'emprise du vignoble sur le territoire

La vigne occupe une place prépondérante dans le paysage de l'Entre-Deux-Mers. Élément visuel majeur, organisée en petites parcelles, constituant un maillage fin, elle est le reflet d'une tradition séculaire et d'un mode de vie.

Néanmoins, bien qu'omniprésente, la répartition viticole sur le Brannais varie selon les communes. La carte de l'INAO présentée ci-après nous permet d'apprécier les caractéristiques de l'implantation spatiale de la vigne au niveau communal.

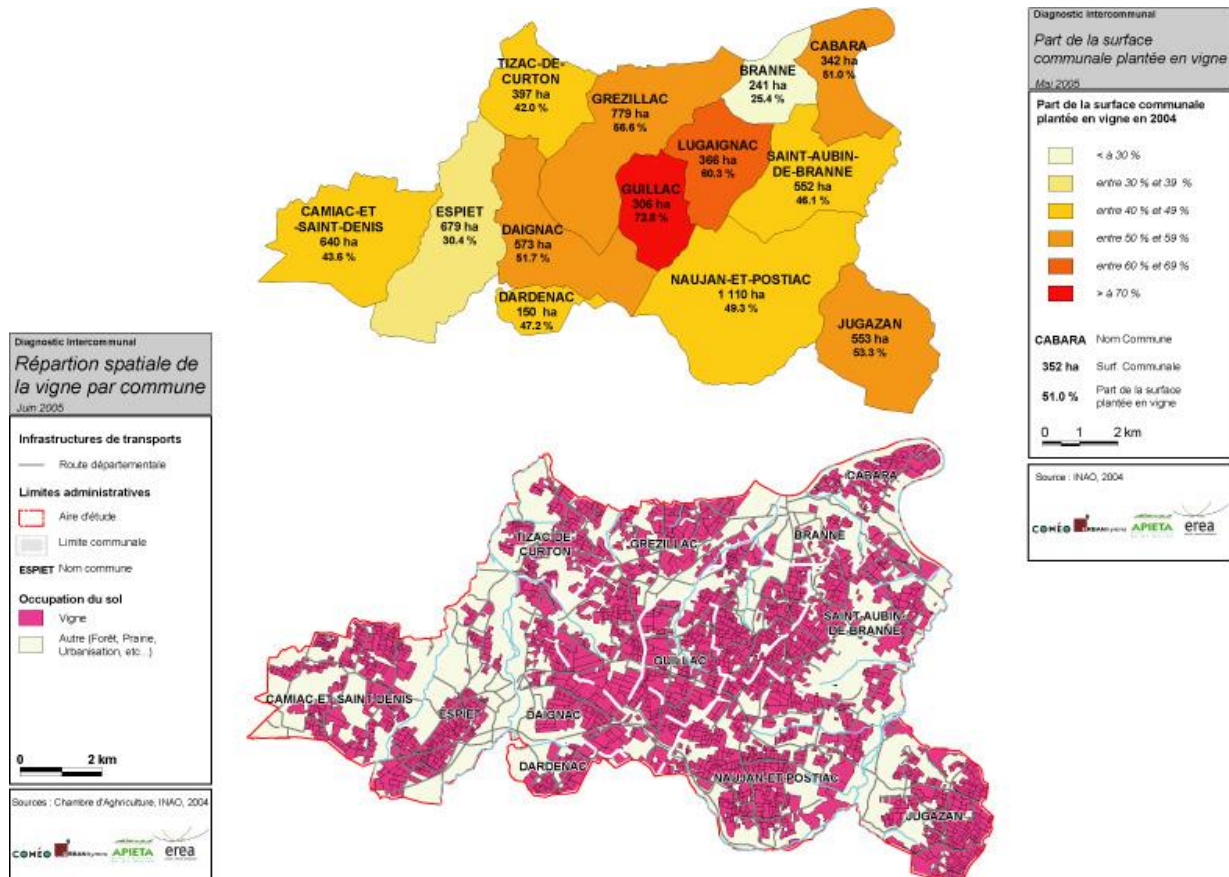
#### 3.4.1.1. Une occupation viticole supérieure à 50 % de la surface communale

En 2004, la vigne occupait en moyenne 61,0 % de l'espace communal de Cabara, ce qui la situe au-dessus de la moyenne du territoire du Brannais qui est de 47,86 %. Cependant, si l'on exclue les communes de Guillac (72,80 %) et Dardenac (47,23 %) du calcul, cette moyenne chute d'un point et passe à 46,66 %.

La répartition spatiale viticole paraît donc relativement disparate selon les communes puisqu'elle représente un quart de l'espace communal à Branne (25,4 %), et plus de 70 % pour la commune de Guillac (72,2 %). La commune de Cabara s'inscrit donc légèrement au-dessus de la moyenne.

Néanmoins, à partir de la carte représentant la part de surface communale plantée en vigne en 2004, deux groupes peuvent être discriminés (< à 50 % et > à 50 %). Cette répartition s'explique selon un certain nombre de critères fonctionnels et/ou morphologiques.

**La commune de Cabara a plus de la moitié de sa commune plantée en vigne.**



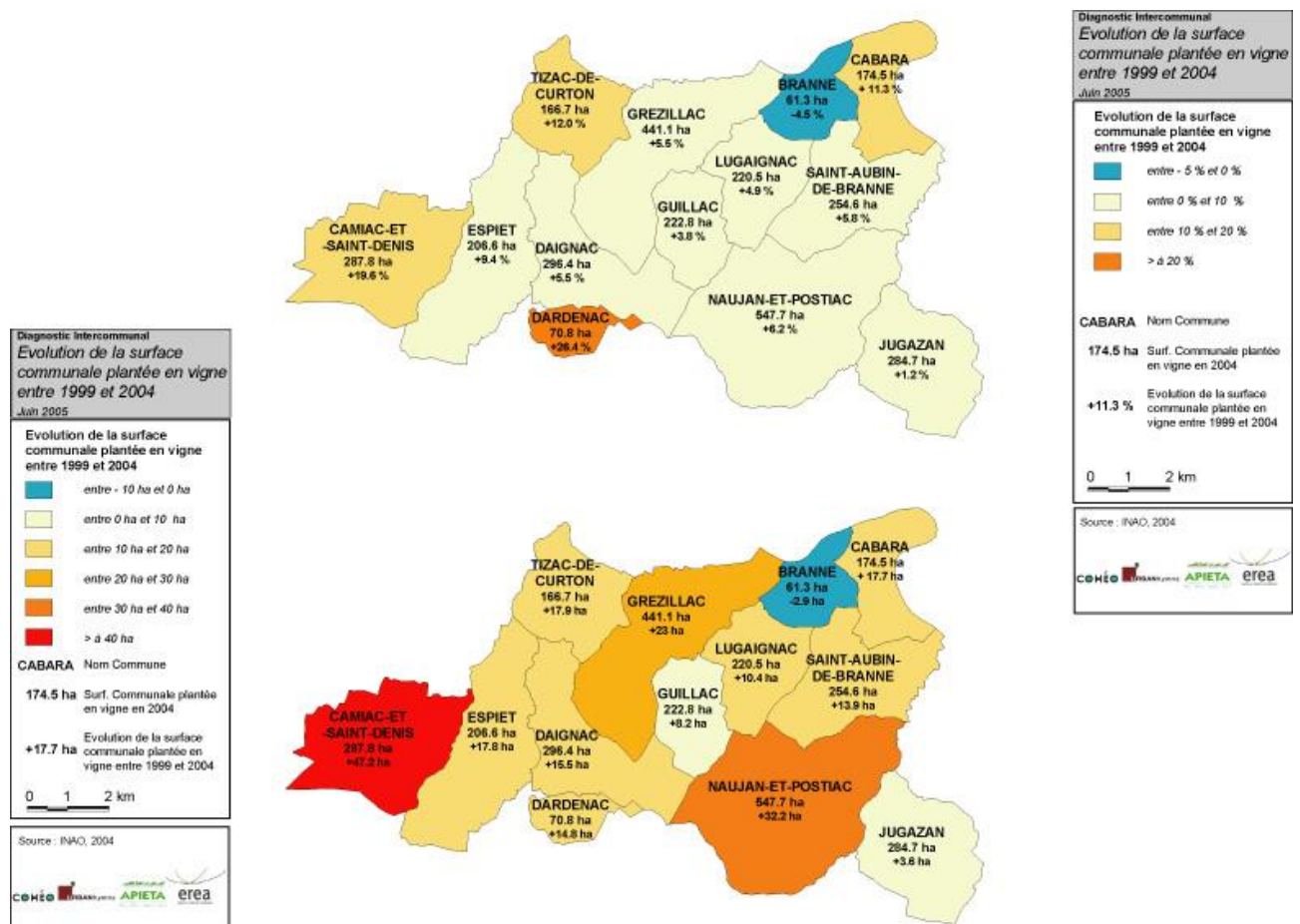
### 3.4.1.2. Une présence viticole qui se conforte dans le temps

L'analyse des données de l'INAO concernant l'implantation de la vigne entre 1999 et 2004 sur les différents territoires communaux révèle une présence viticole qui se conforte dans le temps. L'évolution de la surface communale plantée en vigne est exprimée en % dans la première carte et en hectares dans la seconde.

On peut constater, à partir de la carte portant sur les évolutions de la surface communale plantée en vigne entre 1999 et 2004, que la commune de **Cabara**, est l'une des rares communes du secteur qui a connu une croissance faible similaire mais soutenue, supérieure à 10 %.

Toutefois, au regard du caractère hétérogène des communes du Brannais en termes de superficie, l'évolution relative de la surface communale plantée en vigne entre 1999 et 2004 est à relativiser selon la part absolue que celle-ci représente.

**Bien que n'ayant pas connu l'évolution la plus importante (+ 11,3 %), cette dernière représente toutefois 17,7 ha plantée en vigne entre 1999 et 2004 pour Cabara.**



### 3.4.1.3. Un potentiel d'évolution qui reste important

43.6 % de la surface AOC du Brannais est plantée. Bien que cette proportion soit importante, un potentiel d'évolution plus ou moins grand existe encore sur la commune.

#### Inventaire du potentiel d'évolution de la vigne

	Superficie Commune en Ha	Superficie AOC en ha	Surface AOC Plantée en vigne en 2004 (en ha)	Surface AOC non plantée en vigne en 2004 (en ha)	Surface hors AOC plantée en vigne en 2004 (en ha)	Part de la surface AOC non plantée en vigne en 2004
Branne	241	145	61,3	83,8	0	58%
Cabara	342	235	174,5	60,5	0	26%
Camiac-Et-Saint-Denis	660	528	287,8	240,2	0	45%
Daignac	573	451	296,4	154,6	0	34%
Dardenac	150	110	70,8	39,2	0	36%
Espiet	679	345	206,6	138,4	0	40%
Grézillac	779	616	441,1	174,9	0	28%
Guillac	306	249	222,8	26,2	0	11%
Jugazan	553	284	284,0	0,0	10,7	0%
<b>Lugaignac</b>	<b>366</b>	<b>258</b>	<b>220,5</b>	<b>37,5</b>	<b>0</b>	<b>15%</b>
Naujan-Et-Postiac	1110	825	547,7	277,4	0	34%
Saint-Aubin-De-Branne	552	230	230,0	0,0	24,6	0%
Tizac-De-Curton	397	289	166,7	122,3	0	42%
<b>Total</b>	<b>6708</b>	<b>4 565</b>	<b>3 210,1</b>	<b>1 355</b>	<b>35,3</b>	<b>30%</b>

Source : INAO, 2004

Cabara bénéficie d'un potentiel d'évolution de sa surface plantée en vigne encore important, car 26 % de son aire AOC ne sont pas rempli, soit 60,5 ha environ.

## 3.4.2 L'occupation du sol, la Surface Agricole Utilisée

### 3.4.2.1 La Surface Agricole Utilisée : une répartition quasi mono-structurale

En 2000, la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations du Brannais était de 4 400 ha. Elle a augmenté légèrement de 5 % depuis 1979, avec cependant de fortes disparités selon les communes.

Les surfaces toujours en herbe ont fortement diminué (- 83%, soit - 615 ha depuis 1979) au profit de la vigne (+ 28 %, soit + 718 ha depuis 1979). Les terres labourables ont peu évolué (- 1%, soit - 5 ha depuis 1979) sur l'ensemble du territoire, mais ont connu de fortes divergences selon les communes. Seules les communes traversées par des vallées humides où la vigne n'a pu s'installer ont gardé une part importante de leur SAU en terres labourables.

Commune	Superficie en Ha								
	SAU Communale	Part en % SAU Com./Surf. Com.	SAU Exploitations	Terres Labourables	Part en %	Superficie tjrs en herbe	Part en %	Vigne	Part en %
Branne	64	26,6%	30	2	6,7%	c		22	73,3%
Cabara	204	59,6%	165	36	21,8%	0	0,0%	128	77,6%
Camiac-et-Saint-Denis	246	37,3%	260	33	12,7%	c		223	85,8%
Daignac	362	63,2%	435	69	15,9%	c		279	64,1%
Dardenac	102	68,0%	c	c		c		c	
Espiet	359	52,9%	363	182	50,1%	c		170	46,8%
Grézillac	533	68,4%	830	88	10,6%	66	8,0%	669	80,6%
Guillac	222	72,5%	238	c		0		235	98,7%
Jugazan	345	62,4%	344	39	11,3%	c		299	86,9%
Lugaignac	267	73,0%	275	25	9,1%	c		246	89,5%
Naujan-et-Postiac	769	69,3%	1090	381	35,0%	24	2,2%	684	62,8%
Saint-Aubin-de-Branne	306	55,4%	154	9	5,8%	37	24,0%	107	69,5%
Tizac-de-Curton	239	60,2%	216	18	8,3%	c		194	89,8%
<b>Total</b>	<b>4018</b>	<b>74,8%</b>	<b>4400</b>	<b>882</b>	<b>20,0%</b>	<b>127</b>	<b>2,9%</b>	<b>3256</b>	<b>74,0%</b>

Source : RGA 2000, INSEE

La SAU de Cabara représente près de 60 % de la surface communale (204 ha). À l'intérieur de celle-ci, la vigne occupe près de 78 % de l'espace agricole, les terres labourables, autour des 22 %.



### 3.4.2.2. La Surface Agricole Utilisée : une évolution contrastée depuis 1979

Entre 1979 et 2000 la Surface Agricole Utilisée du Brannais a augmenté de 8 %<sup>2</sup> soit 333 ha supplémentaire consacrés à l'agriculture.

**Néanmoins, Cabara a vu sa SAU décroître sur la large période 1979/2000 (- 33 %) de même sur les deux périodes d'analyses 1979/1988 et 1988/2000.**

### 3.4.3. Les exploitants et les structures agricoles

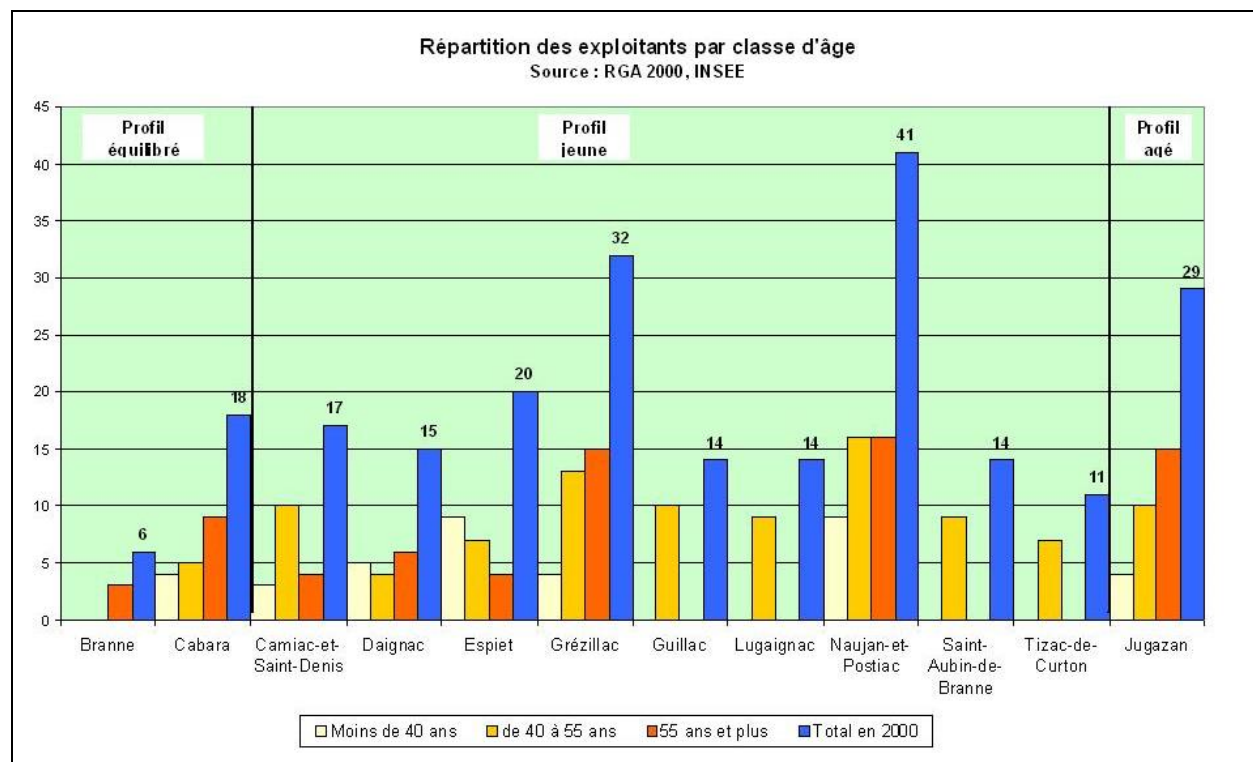
En 2000, le Brannais comptait 231 exploitants<sup>3</sup> agricoles, soit une diminution de plus de 28 % depuis 1979 (322 en 1979).

Si l'on prend en compte les chiffres de l'année 2004 issues des déclarations de récoltes, on comptait sur le Brannais 163 exploitants, soit une diminution de 29 % depuis 1979, ce qui confirme la tendance amorcée depuis plusieurs années sur le secteur, et en Gironde en général, où le nombre d'exploitants agricoles diminue fortement.

*Néanmoins, la part plus ou moins importante de déclarations de récoltes peu exploitables doit inviter à une certaine prudence.*

**En 2000, Cabara comptait 18, soit presque moitié moins qu'en 1979 (32 exploitants).**

**Cabara**, de même que Grézillac et Lugaigac, présente la part d'exploitants âgés de moins de 55 ans quasiment égale à celle des plus de 55 ans. Elle fait partie des communes au profil dit « équilibré ».



<sup>2</sup> En raison de l'absence partielle de données concernant la commune de Dardenac, Cette dernière n'a pas été prise en compte dans le calcul de la SAU et son évolution. Pour les mêmes raisons, la commune n'a pu être qualifiée et n'apparaît donc pas dans la classification mentionnée dans le graphique ci-dessus.

<sup>3</sup> Exploitants : Le nombre d'exploitants est généralement supérieur ou égal au nombre d'exploitations. En effet, il peut y avoir plusieurs exploitants pour une exploitation.

L'analyse comparée de la structure par âges sur les trois recensements de 1979, 1988 et 2000 révèle une diminution du nombre d'exploitants sur la commune.

Commune	1979			Total en 1979	1988			Total en 1988	2000			Total en 2000
	Moins de 40 ans	Entre 40 et 55 ans	Plus de 55 ans		Moins de 40 ans	Entre 40 et 55 ans	Plus de 55 ans		Moins de 40 ans	Entre 40 et 55 ans	Plus de 55 ans	
Branne	3	9	8	20	c	c	9	15	c	c	3	6
Cabara	5	13	14	32	4	9	14	27	4	5	9	18
Camiac-et-Saint-Denis	6	10	22	38	9	9	13	31	3	10	4	17
Daignac	4	6	5	15	c	c	7	14	5	4	6	15
Espiet	5	6	9	20	c	c	8	18	9	7	4	20
Grézillac	c	20	c	35	4	9	18	31	4	13	15	32
Jugazan	3	10	12	25	c	c	17	23	4	10	15	29
Lugaigac	c	c	12	23	c	c	12	19	c	9	c	14
Naujan-et-Postiac	5	22	20	47	6	11	22	39	9	16	16	41
Saint-Aubin-de-Branne	3	11	15	29	3	5	17	25	c	9	c	14
Tizac-de-Curton	4	7	7	18	6	4	7	17	c	7	c	11
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>114</b>	<b>124</b>	<b>302</b>	<b>32</b>	<b>47</b>	<b>144</b>	<b>259</b>	<b>38</b>	<b>90</b>	<b>72</b>	<b>217</b>

Source : INSEE, RGA 2000

Nota : Certains résultats, confidentiels, n'apparaissent pas dans le tableau ci-dessus en raison de l'application de la loi sur le secret statistique. Par exemple, pour l'année 2000, seuls 3 exploitations ressortent sur la commune de Branne.

Bien que la tendance générale relève une baisse du nombre d'exploitants sur les trois recensements, **sur Cabara la part des exploitants âgés de moins de 55 ans en 2000 (9 exploitants) est égale à la part des exploitants âgés de plus de 55 ans (9 exploitants)**. Cette tendance fait apparaître un groupe d'agriculteur plutôt équilibré.

Par ailleurs, la commune ne bénéficiant plus d'un nombre de jeunes agriculteurs encore important, à terme, c'est toute la phase de renouvellement qui pourrait être remise en cause.

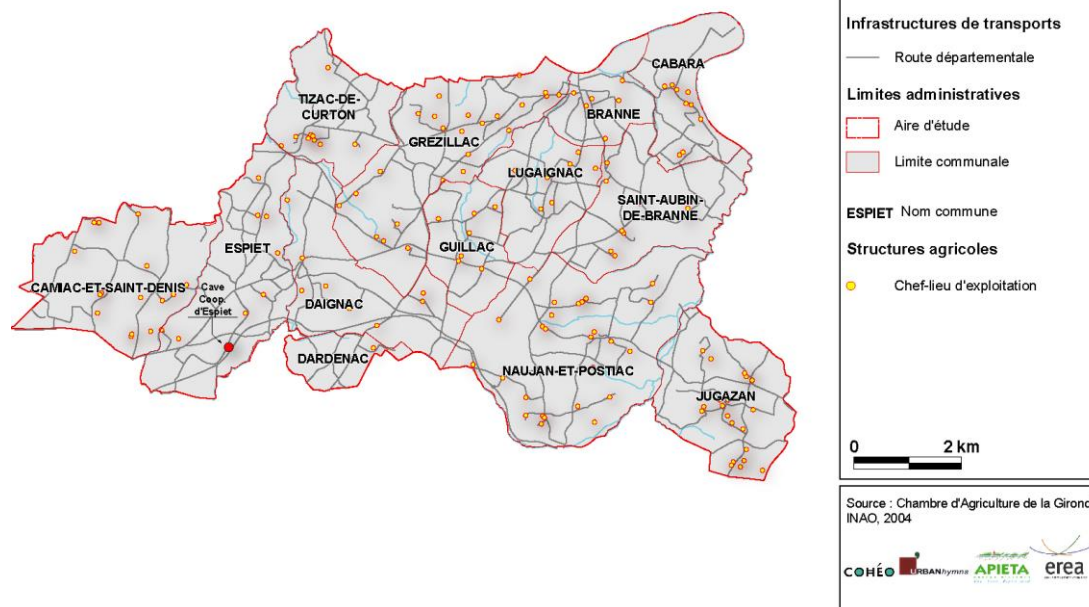
Sur le Brannais, la forme traditionnelle des exploitations individuelles familiales représente un peu plus de 70 % des exploitations en 2000. **Cabara compte 18 exploitations dont 1 professionnelles**.

Commune	Expl. Indiv. 1979	Expl. Indiv. 1988	Expl. Indiv. 2000	Part en % des Expl. Indiv. en 2000	Exploitations Professionnelles	Part en % des Expl. Prof. En 2000	Total Exploitations en 2000	Nbre Total d'Expl. Perdues entre 1979 et 2000
Branne	18	15	5	83,3%	1	16,7%	6	-12
Cabara	29	23	17	94,4%	1	5,6%	18	-11
Camiac-et-Saint-Denis	36	24	13	81,3%	3	18,8%	16	-20
Daignac	15	14	8	66,7%	4	33,3%	12	-3
Espiet	18	13	8	66,7%	4	33,3%	12	-6
Grézillac	32	24	13	52,0%	12	48,0%	25	-7
Jugazan	24	22	20	80,0%	5	20,0%	25	1
Lugaigac	20	15	7	63,6%	4	36,4%	11	-9
Naujan-et-Postiac	46	35	22	66,7%	11	33,3%	33	-13
Saint-Aubin-de-Branne	29	25	13	92,9%	1	7,1%	14	-15
Tizac-de-Curton	18	17	9	81,8%	2	18,2%	11	-7
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>227</b>	<b>135</b>		<b>48</b>		<b>183</b>	<b>-102</b>

Source : INSEE, RGA 2000

La part importante d'exploitations individuelles reflète le niveau de gestion plutôt traditionnel qui prévaut dans le milieu agricole. Dans ce contexte, si l'activité agricole connaît un « creux », c'est toute la structure familiale qui en souffre.

Diagnostic Intercommunal  
*Répartition des chefs lieux d'exploitations*  
 Juin 2005



Sur la commune de Cabara, les exploitations se répartissent essentiellement sur la palus et sur le plateau viticole de la commune.

Répartition des structures d'exploitations par commune

Commune	Nombre de structures familiales	Nombre de structures professionnelles (GAEC, EARL, ...)	Nombre total de structures	Nombre Total de déclarations
Branne	4	3	7	8
Cabara	15	2	17	20
Camiac et Saint-Denis	12	3	14	16
Daignac	9	0	9	13
Espiet	8	2	10	10
Grézillac	16	13	29	29
Jugazan	20	4	24	30
Lugaïgnac	5	3	8	10
Naujan et Postiac	18	8	26	28
Saint-Aubin de Branne	9	2	11	12
Tizac de Curton	6	2	8	8
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>42</b>	<b>163</b>	<b>184</b>

Source : Déclaration de récolte 2004

On peut identifier deux grandes familles d'emplois en matière d'exploitation agricole :

- La population familiale active sur l'exploitation,
- Les salariés extérieurs à la famille.

Commune	Chefs et coexploitants à temps complet	Pop. familiale active sur les expl. (5)	UTA familiales (4)	UTA salariés (4) (6)	UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	UTA salariés permanents	Total
Branne	c	11	5	c	6	0	22
Cabara	6	26	16	11	29	9	97
Carniac-et-Saint-Denis	7	26	16	13	31	11	104
Daignac	7	20	13	24	38	19	121
Dardenac	c	c	c	c	c	c	0
Espiet	15	25	17	6	24	5	92
Grézillac	20	45	31	107	140	103	446
Guillac	13	19	18	13	32	12	107
Jugazan	12	35	19	20	40	8	134
Lugaignac	10	19	15	16	32	14	106
Naujan-et-Postiac	24	54	37	68	110	61	354
Saint-Aubin-de-Branne	8	16	10	9	19	7	69
Tizac-de-Curton	9	22	17	15	33	15	111
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>318</b>	<b>214</b>	<b>302</b>	<b>534</b>	<b>264</b>	<b>1763</b>

Source : INSEE, RGA 2000

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants.

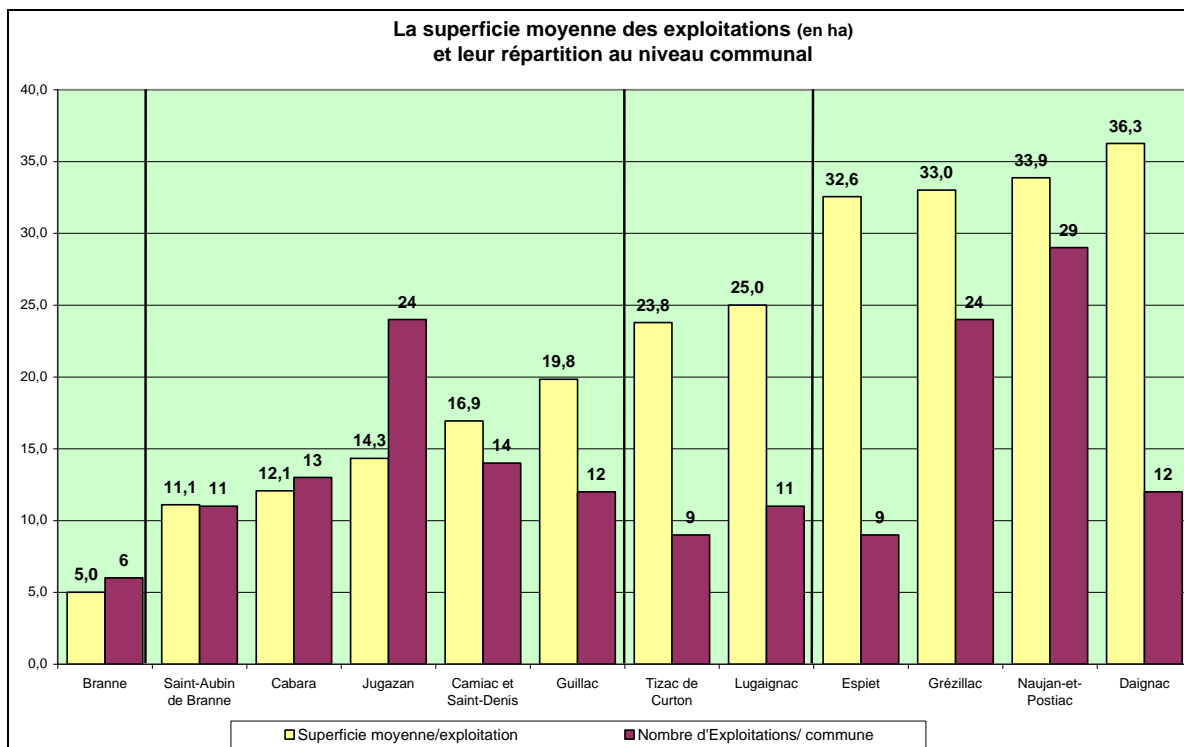
Sur le canton de Branne, les statistiques font apparaître un nombre d'UTA de salariés permanents (264) correspondant à peu près au double de celui des chefs d'exploitation (131). Ce chiffre est proche de celui des UTA de la main d'œuvre familiale (214).

Toutefois, on notera le grand nombre d'emplois saisonniers ou temporaires dans ces deux catégories.

**Sur la commune de Cabara, la proportion d'UTA salariés (11) est presque aussi importante que la proportion d'UTA familiales (16).**

En tout état de cause, les éléments disponibles ne permettent pas de refléter exactement la valeur sociale de l'emploi agricole sur ces communes rurales.

*Nota : L'emploi agricole reste une notion difficile à appréhender compte-tenu de la complexité des sources statistiques qui ne reflètent pas totalement la réalité du terrain. La zone d'étude n'échappe pas à ce phénomène.*



Le graphique ci-dessus fait apparaître quatre groupes définis à partir de la SAU moyenne des exploitations selon les seuils de 10 ha, 20 ha et 30 ha et classé par ordre croissant. Dans ce cadre, **Cabara**, fait partie du second groupe, **12,1 ha de surface moyenne pour ses exploitations**.

### 3.4.4. L'activité viticole

#### 3.4.4.1. La production viticole

L'analyse de la production locale est réalisée à partir des fiches communales viticoles des recensements agricoles de 1979, 1988 et 2000. Cette dernière est complétée par l'analyse des déclarations de récoltes de 2004 pour connaître le détail par appellation.

La répartition de la production viticole se concentre autour des trois principales appellations AOC du secteur d'étude :

- Le Bordeaux,
- Le Bordeaux Supérieur,
- L'Entre-Deux-Mers.

## Production viticole

Commune	Vol. Bordeaux Supérieur en hl	Vol. Entre-Deux-Mers en hl	Vol. Bdx Claret et Rosé en hl	Total en hl
Branne	988,7	338,2	52,0	1 379,0
Cabara	5 900,6	1 497,8	181,6	7 580,0
Camiac-et-Saint-Denis	9 592,9	2 751,5	743,6	13 088,0
Daignac	11 114,5	6 298,2	432,2	17 845,0
Dardenac	NC	NC	NC	NC
Espiet	8 765,0	1 393,1	1 160,9	11 319,0
Grézillac	35 749,1	5 475,1	2 683,9	43 908,0
Guillac	10 556,4	3 718,0	265,6	14 540,0
Jugazan	14 734,8	3 498,7	134,6	18 368,0
Lugaigac	10 735,9	3 308,5	337,6	14 382,0
Naujan-et-Postiac	28 079,1	10 549,1	2 714,8	41 343,0
Saint-Aubin-de-Branne	4 478,5	1 349,0	647,5	6 475,0
Tizac-de-Curton	10 822,1	1 411,6	627,4	12 861,0
<b>Total</b>	<b>151 517,6</b>	<b>41 588,8</b>	<b>9 981,7</b>	<b>203 088,0</b>

Source : RGA 2000, fiche viticole communale, INSEE

La production 2000 révèle le monopole de la production des vins sous label **Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)**. Sur les 200 000 hl produits, **75 %** sont du vin rouge (Bordeaux, Bordeaux Supérieur), **20 %** sont du vin blanc (Bordeaux Blanc, Entre-Deux-Mers) et **5 %** sont du Claret et/ou du Rosé.

Au niveau local, les communes de Grézillac et Naujan-et-Postiac représentent plus de 40 % de la production globale (85 250 hl) alors que Cabara représente moins de 4 % du volume de production total.

Le secteur d'étude est principalement organisé autour de deux caves coopératives. La première est située sur la commune d'Espiet (« Baron d'Espiet »), la seconde, plus importante, sur la commune de Rauzan bordant la commune de Jugazan. La majorité des viticulteurs de la commune de Cabara sont adhérents de ces deux caves.

### 3.4.5.1.1. La cave coopérative d'Espiet :

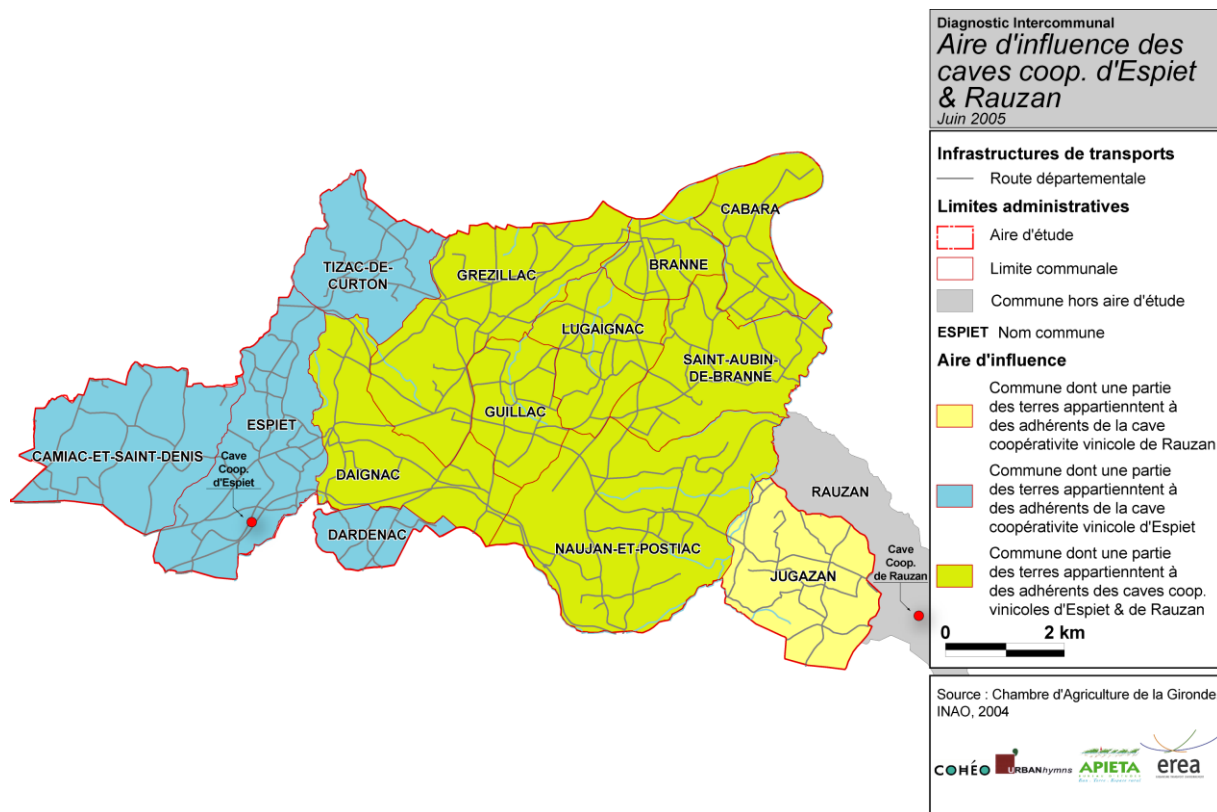
La cave coopérative d'Espiet compte 71 adhérents. Elle produit des vins en Bordeaux, Bordeaux Supérieur, et Entre-Deux-Mers. La production viticole annuelle 2004 était de 55 000 hl pour une superficie de 700 ha environ. Au cours des trois dernières années, cette dernière a fortement fluctué puisqu'elle est passée de 40 000 hl en 2002 à 33 000 hl en 2003 et 55 000 hl en 2004.

Dans le contexte actuel, la cave coopérative d'Espiet subit comme les autres caves la crise viticole actuelle d'autant plus qu'une large partie de sa production est vendue en vrac. La vente d'une partie de la production en dessous du prix de revient pourrait avoir de sérieuses répercussions sur la santé économique des exploitations adhérentes.

### 3.4.5.1.2. La cave coopérative de Rauzan :

À l'opposé, la cave coopérative de Rauzan est la plus importante de Gironde. Elle comptait en 2004, 246 adhérents, dont une large partie sont situés sur les communes de notre aire d'étude, Cabara, Grézillac, Guillac, Branne, Lugaigac, Saint-Aubin-de-Branne, Cabara, Naujan-et-Postiac et Jugazan. La cave coopérative de Rauzan produit des vins en Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Bordeaux Blanc et Entre-Deux-Mers.

La production viticole annuelle 2004 était de 100 000 hl pour une superficie de 2 000 ha environ. Bien qu'elle subisse également le phénomène de crise, sa notoriété et ses circuits de distributions lui permettent de mieux affronter la période de crise dans laquelle nous sommes et ainsi permettre à ses différents adhérents de moins subir les effets négatifs de celle-ci.



### 3.4.4.2. Chiffre d'affaire généré par la production viticole locale

Le chiffre d'affaire réalisé par l'activité viticole (hors effets induits sur le tissu économique local) est très difficile à estimer étant donné le manque d'informations fiables et actualisées à ce sujet. Néanmoins, une estimation peut être réalisée à partir des données de volumes, de superficies et du prix moyen d'un hl<sup>4</sup> de vin.

Ainsi, en prenant trois coûts moyens différents, on peut donner une estimation large du chiffre d'affaire de l'activité viticole sur le Brannais. Il oscille entre 15 500 000 € et 20 000 000 € pour l'année 2004 soit une perte de 27 % à 43 % par rapport à 1999 (27 500 000 €) selon le coût moyen de référence.

## 3.4.6. La crise viticole

### 3.4.6.1. Le contexte général

Jusqu'en 1998/1999, la consommation de vin au niveau local, national et international est à son maximum. La demande est à son apogée et le cours du vin est très haut. Rien ne laisse présager d'une crise de cette ampleur. À partir de ce pic de consommation, la demande va lentement diminuer, entraînant une chute inexorable des cours. La production n'ayant pas été réajustée en fonction de la consommation, l'offre, supérieure à la demande, engendre une chute du prix du tonneau.

Aujourd'hui le prix de vente du tonneau passe en dessous du niveau de coût de revient pour les appellations génériques (Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Entre-Deux-Mers).

Cette détérioration implique les stocks importants disponibles à la propriété et chez les négociants de même que les difficultés de commercialisation.

Parmi les viticulteurs, tous ne subissent pas la crise de la même manière.

<sup>4</sup> Le coût moyen a été calculé à partir du prix moyen du tonneau en 1999 et 2004, du rendement moyen en 1999 et 2004 et du nombre d'hectare de vigne en 1999 et 2004. Ces différentes données ont permis de donner un ordre de grandeur du chiffre d'affaire de l'activité viticole locale.

Pour les grands producteurs, elle n'est pas ou peu ressentie. Il n'en va pas de même pour les petits et moyens producteurs :

- **Les petits producteurs bénéficiant de leur propre réseau de vente** arrivent à traverser la crise pour le moment. La fidélité de leur clientèle leur permet de passer outre les réseaux de la grande distribution notamment. Néanmoins, la baisse des ventes (prix et volume) engendre des conséquences de trésorerie non négligeables.
- **Les petits producteurs adhérents d'une cave coopérative** sont plus fortement touchés en raison des répercussions des prix de la coopérative viticole sur la vente de leurs vins. Ils ressentent la crise avec un décalage dans le temps du fait du paiement échelonné de leurs émoluments.
- **Les petits producteurs qui vendent leur vin au négoce** subissent, quant à eux, de plein fouet la crise viticole. Ils sont tributaires des fluctuations de la demande et des prix pratiqués en particuliers par la grande distribution. Pour la plupart, ils sont en difficulté majeure.

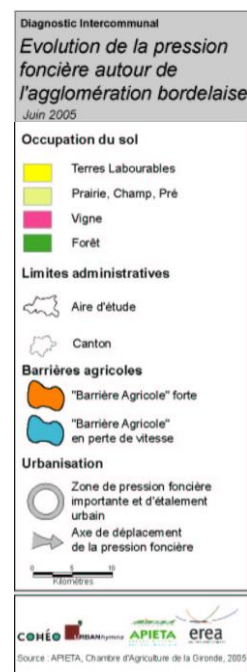
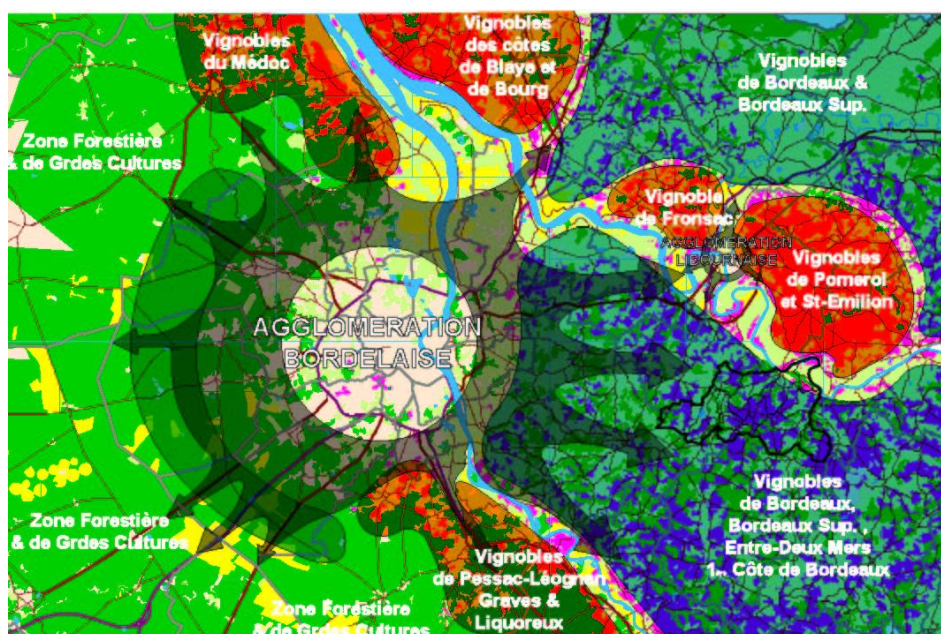
Le monde viticole n'est donc pas égal devant les difficultés suivant ses structures et ses modes de commercialisation. La commune de Branne, compte tenu de son appartenance à des appellations génériques, de la taille des exploitations, ainsi que des modes de commercialisation devrait continuer à subir cette récession sans qu'il soit possible d'apercevoir une quelconque amélioration.

### 3.4.6.2. Les exploitations touchées par la crise viticole : des conséquences sur le paysage importantes

Dans le contexte de crise viticole actuelle, une des solutions souvent évoquées pour générer un apport de trésorerie serait le détachement de parcelles dotées de droit à bâtir, qui *a contrario* subissent une forte demande occasionnant une embellie des prix (multiplié par 8, voire 10 dans certains cas).

Pour la commune de **Cabara**, depuis 1999, année identifiée comme correspondant aux prémices de la crise viticole actuelle, le nombre de demande de Permis de Construire et/ou de Certificat d'Urbanisme a augmenté passant de 0 sur la période 1955 – 1999 à 3 demandes de PC/CU confondues sur la période 2000 - 2005.

La carte suivante schématise les secteurs de pression foncière situés autour de l'agglomération bordelaise et les axes de son développement. Les « barrières agricoles » constituées d'une agriculture forte (essentiellement viticole) résistent à cette pression. À l'inverse, les « barrières agricoles » en perte de vitesse qui présentent une relative fragilité vis-à-vis de la pression foncière induite par le développement spatial de l'agglomération bordelaise.





### 3.5. CONCLUSION – SYNTHÈSE

La commune de Cabara conserve un **profil économique de type traditionnel rural**, structuré autour d'un secteur agricole dominant et composé de petites unités.

L'activité agricole représente un pan important de l'économie locale, plus spécialement la viticulture qui est emblématique du canton de Branne. Au-delà des aspects économiques, d'emplois, l'agriculture engendre un paysage, un mode d'occupation de l'espace, un habitat typique.

Toutefois, cet équilibre entre les hommes, l'économie et l'espace subit une crise dont les précédents remontent au début du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Les conséquences sont multiples et encore mal appréhendées, sans doute ce phénomène va-t-il prendre de l'ampleur.

Les incertitudes liées aux évolutions du prix et des volumes de vente du vin conditionnent fortement le marché foncier agricole. Par conséquent, il est indispensable de préserver un équilibre entre espace urbain et espace rural afin de recréer une barrière agricole pérenne face à l'étalement urbain, préservant ainsi le potentiel agronomique des sols que l'Homme saura se réapproprier à l'issue de ce séisme.

Ainsi, seule la « barrière réglementaire » des documents d'urbanisme est à même d'en assurer la gestion.

Concernant les équipements commerciaux, la commune ne possède que deux commerces de proximité et reste dépendante des pôles commerciaux qu'offrent les communes voisines. Le tissu commercial de Cabara est donc quasi-inexistant.

O O O

## 4. VIVRE DANS LE BRANNAIS

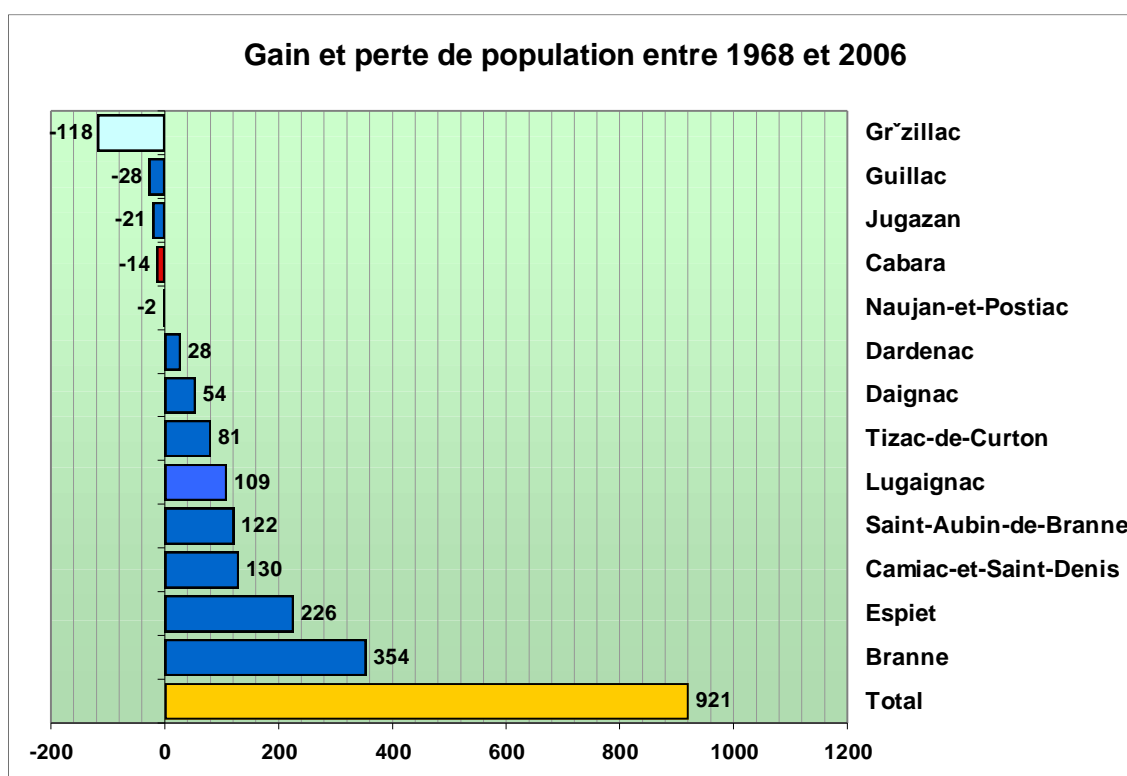
### 4.1. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

Les données issues du Recensement Général de la Population (RGP) 1999 ont été actualisées par les données du Recensement Général de la Population 2006, ainsi que par des entretiens. À cette occasion, les ambitions communales affichées lors des entretiens avec l'équipe de travail ont permis de préciser l'analyse du contexte démographique.

#### 4.1.1. Une évolution contrastée depuis 1968

Au cours des 35 dernières années, entre 1968 et 2006, le territoire du Brannais a enregistré un gain de 921 habitants, soit un taux moyen de croissance de 20 % sur la période. Ce gain cache cependant une grande diversité dans les évolutions démographiques communales.

Comme quatre autres communes, **Cabara** enregistre une perte de population. Entre 1968 et 2006, la commune a perdu 23 habitants, soit une évolution de - 3,9 %.

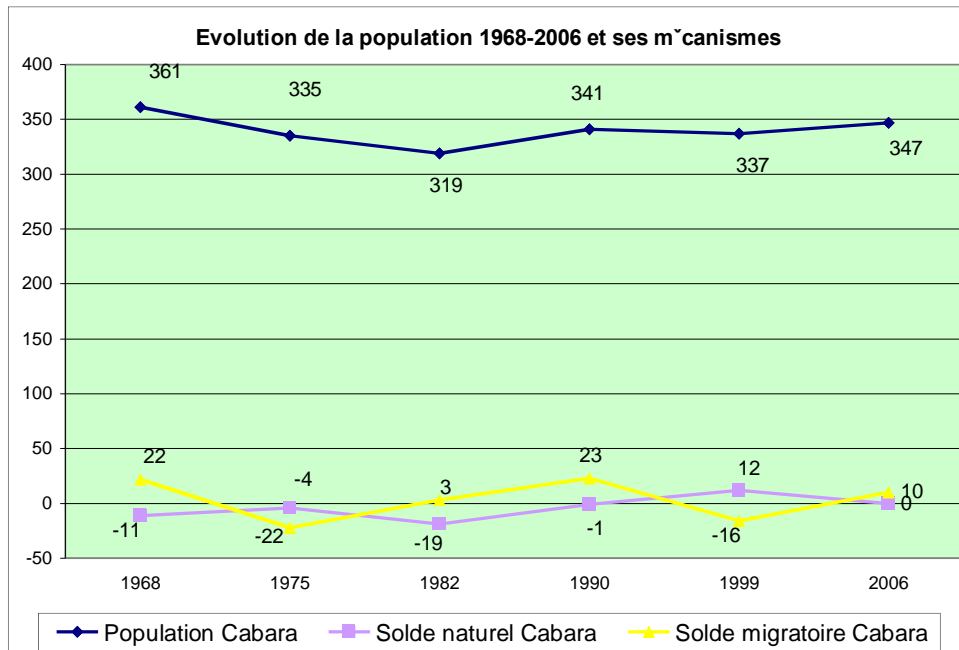


#### 4.1.2. Les mécanismes de l'évolution démographique du territoire depuis 1968

De 1968 à 1975, le phénomène de perte de population est marqué par un solde migratoire négatif et conjointement un solde naturel négatif.

Dès le début des années 1980, une amorce de renouvellement de la population s'opère grâce à un solde migratoire devenant positif.

Depuis 2000, le phénomène de périurbanisation s'accroît fortement, un solde naturel positif se conjuguant désormais à la forte croissance du solde migratoire.



Le solde migratoire explique à lui seul 91 % de l'augmentation de la population sur le Brannais.

La progression de la population de la **commune de Cabara** est uniquement le fait d'un solde migratoire positif.

#### 4.1.3. Une forte augmentation de la population depuis 1999

Entre les RGP de 1999 et de 2006, le territoire du Brannais a gagné 683 habitants, soit une croissance de 13,9 %. Il est apparu une très nette accélération de l'augmentation de la population du Brannais. Le recueil de données complémentaires lors des entretiens confirme cette dynamique territoriale.

La **commune de Cabara** enregistre un taux de croissance de 3 % entre 1999 et 2006. Même s'il reste inférieur à la moyenne du Brannais, cette croissance renverse la dynamique de dépeuplement à l'œuvre pendant la période 1990-1999.

#### 4.1.4. Un constat de densification inégale en 2006

En 2006, le Brannais compte 5 588 habitants (4 903 en 1999). La densité moyenne du territoire est passée de 73 à 83,4 habitants/km<sup>2</sup>. Les évolutions constatées entre 1999 et 2006, avec une tendance à l'accélération de celles-ci, ne corrigent pas les disparités, mais ont parfois tendance à les creuser.

La hiérarchie du territoire s'affirme, confirmant Branne comme la commune la plus peuplée avec 1 104 habitants.

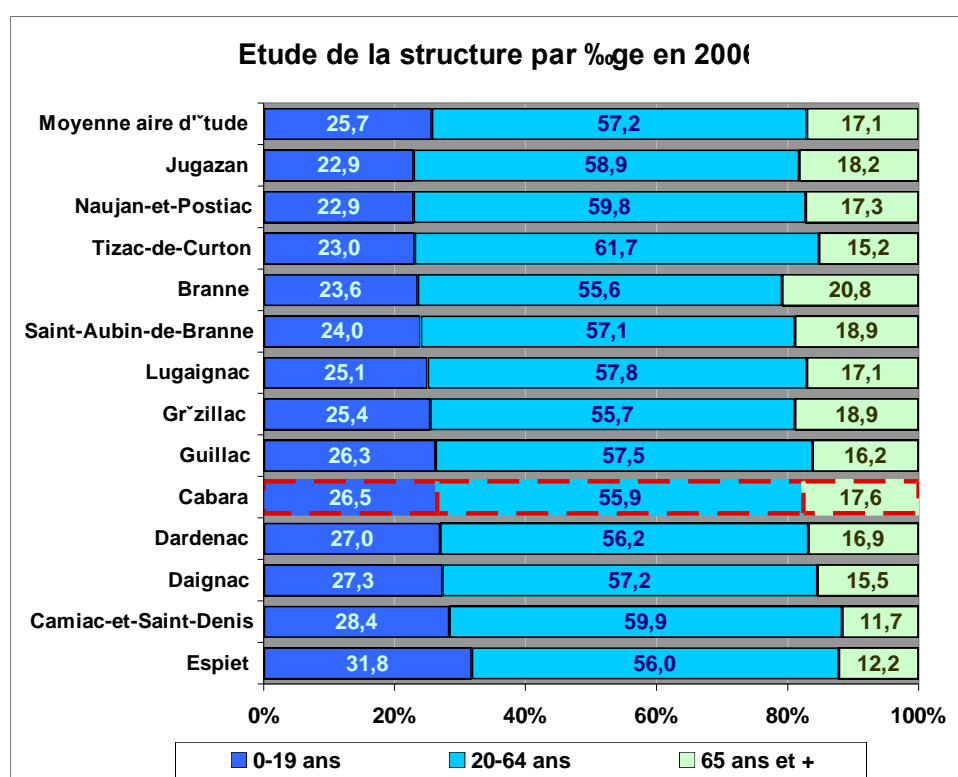
Les densités de population sont en très forte croissance depuis 1999. En 2006, elles reflètent tout autant les inégalités de répartition de la population : un maximum de 458,2 habitants/km<sup>2</sup> pour Branne, contre 101,5 habitants/km<sup>2</sup> pour **Cabara** et un minimum de 44,9 habitants/km<sup>2</sup> pour Naujan et Postiac.

#### 4.1.5. La structure par âge en 2006 : une situation générale équilibrée

L'étude de la structure par âge révèle une situation équilibrée sur l'ensemble du Brannais. En comparaison avec les structures par âge du département, le territoire du Brannais est un peu plus jeune (26 % pour les communes étudiées contre 24 % pour la Gironde) et légèrement plus âgé (17 % contre 16,4 % pour la Gironde). Le territoire du Brannais a donc une structure par âge moins large au niveau de sa population en âge de travailler (les 20 à 65 ans).

La majorité de la population de **Cabara** a moins de 45 ans (56,5%), soit un taux comparable à la moyenne départementale (58,3 %), mais bien inférieur à la structure par âge nationale où ce sont un peu plus de 64,8 % des Français qui sont âgés de moins de 45 ans.

La **commune de Cabara** est relativement jeune, avec plus du quart de sa population inférieur à 20 ans et une population âgée de plus de 65 ans proche de la moyenne du Brannais (17,6 %). Cette commune possède une situation privilégiée entre Bordeaux et Libourne via le pont de Branne qui lui permet aussi d'attirer une population jeune.



#### 4.1.6. Une baisse générale de la taille des ménages comme tendance globale

Entre 1975 et 2006, on enregistre une forte progression du nombre de ménages. Leur nombre passe de 1 348 à 2 167, soit une croissance de 61 %. Ce phénomène traduit l'importante attractivité du territoire et la multiplication du nombre de logements nouveaux qui en découle.

À l'échelle communale, l'analyse de la taille des ménages révèlent des évolutions différenciées : **Cabara** enregistre une réduction de la taille des ménages entre 1975 et 2006 (de 2,7 à 2,5 personnes par ménage). En cause, la progression des personnes seules (jeunes célibataires ou personnes âgées vivant seules généralement après le décès du conjoint), des familles monoparentales et des couples sans enfant, qui engendrent un phénomène constaté à l'échelle nationale.

## 4.2. APPROCHE TERRITORIALE DES DEPLACEMENTS

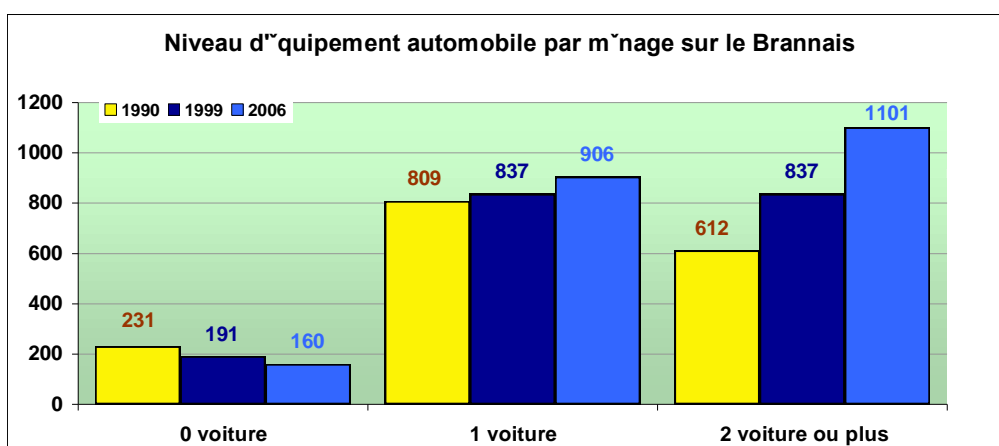
L'accroissement de la population, la proximité des pôles urbains et l'évolution des conditions de circulation ont renforcé l'attractivité du Brannais et accentué les migrations en lien avec l'agglomération bordelaise et plus accessoirement avec celle de Libourne.

La situation du Brannais, en position de relais entre Bordeaux et Libourne puis Bergerac, engendre d'intenses flux routiers. Ces déplacements sont majoritairement des déplacements automobiles dus à la dépendance du territoire envers de nombreux pôles d'emplois et d'équipements générateurs de déplacements.

### 4.2.1. La mobilité des ménages

Sur le territoire, le taux d'équipement automobile est en très forte croissance, passant de 1,30 véhicules par ménage en 1990 à 1,44 en 1999, pour enfin atteindre 1,54 en 2006. Les ménages venus s'implanter dans le Brannais affichent une forte dépendance à l'automobile, les pôles d'emplois étant relativement éloignés des lieux de résidence. Par ailleurs, la bi-motorisation (ou multi-motorisation) s'est fortement développée.

En effet, entre 1999 et 2006, la bi-motorisation sur **la commune de Cabara** a connu une très forte croissance (+ 48,2 %). Sur la **commune de Cabara**, en 2006, seulement 7,8 % des ménages ne possèdent pas de véhicule automobile. En 1999, ce taux était de 12,2 %, soit une chute de 25 %.



### 4.2.2. Les migrations alternantes

En 2006, un total de 3 254 déplacements journaliers sont recensés dans le territoire dont 153 concernent **Cabara** (soit 4,7 %). Ils sont directement liés à l'emploi.

S'ils ne sont pas absents, les échanges entre les communes du territoire apparaissent assez faibles (192 déplacements par jour), ce qui traduit bien le fait que les communes du territoire du Brannais ont une fonction majoritairement résidentielle. Seules les communes « pôles » peuvent prétendre fixer ainsi sur le territoire une partie de la main-d'œuvre nécessaire au fonctionnement des activités.

#### 4.2.2.1. Les flux sortants

En 2006, le Brannais montre un visage de « territoire relais » entre la métropole régionale et un pôle départemental, Libourne. Depuis 2000, les mutations perçues renforcent l'hypothèse d'une consolidation de la dépendance du territoire. La croissance démographique due aux « néo-ruraux » engendre une hausse des migrations alternantes sortant du territoire.

Représentant 84,3 % des migrations alternantes (125 déplacements par jour), les flux sortants sont largement majoritaires sur **la commune de Cabara**. Ils se caractérisent par leur nature très diffuse, bien que 44% d'entre eux ayant pour destination la Communauté Urbaine de Bordeaux (30 déplacements par jour) et la commune de Libourne (25 déplacements par jour).

#### **4.2.2.2. Les flux entrants**

Les flux entrants représentent 15,7 % des migrations sur la **commune de Cabara** (soit 23 déplacements par jour).

Cependant, sur l'ensemble des déplacements concernant la **commune de Cabara**, 17,8 % (soit 5 déplacements) sont des déplacements internes à la commune.

Seules trois communes s'affirment comme des pôles d'emploi locaux. Naujan-et-Postiac engendre 34 déplacements intracommunaux par jour, Branne 43 et Grézillac 56.

#### **4.2.3. Les déplacements scolaires**

Les déplacements scolaires représentent 680 déplacements par jour, avec des trajets qui s'étendent bien au-delà des limites du territoire pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Les flux externes sont des flux qui sortent à 85 % vers Libourne à destination des collèges et lycées. Les déplacements étudiants sont hebdomadaires, voire mensuels dans la plupart des cas.

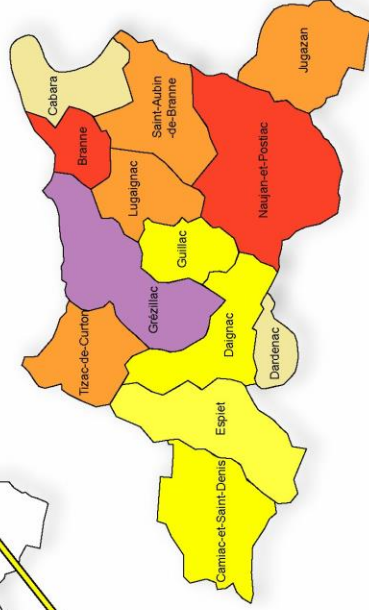
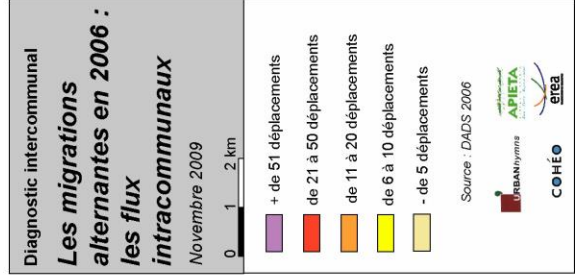
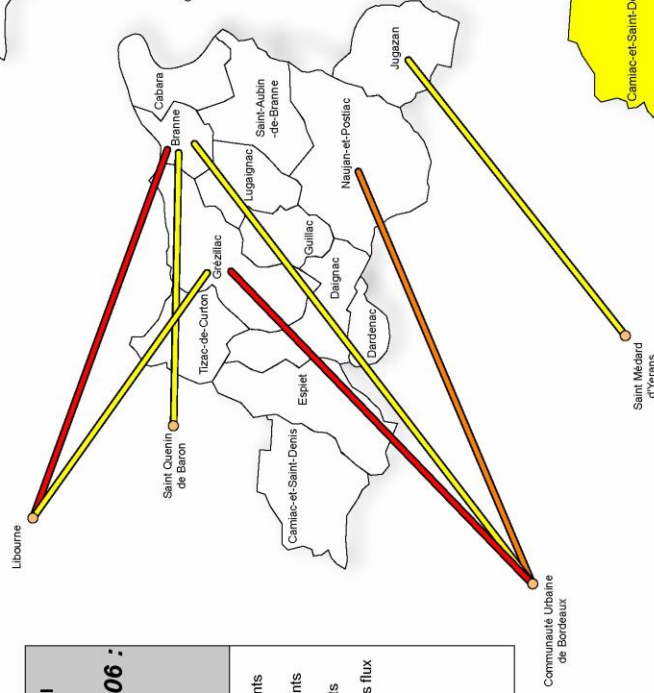
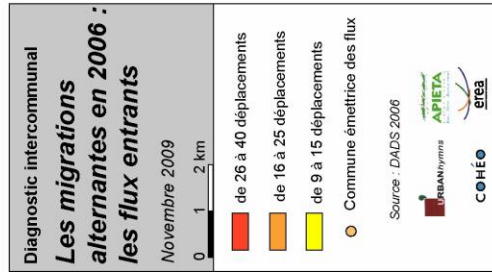
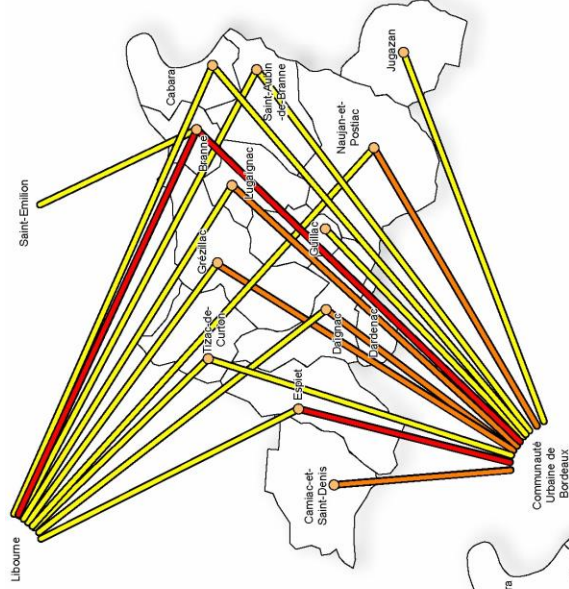
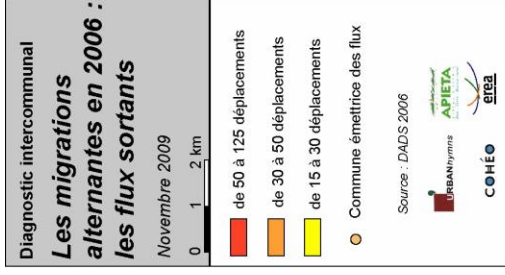
### **4.3. CONCLUSION – SYNTHÈSE**

L'étude des caractéristiques démographiques révèle que la **Commune de Cabara** est aujourd'hui en mutation comme l'ensemble du Brannais.

Après avoir connu une phase de désertification, puis une période de stagnation, le territoire est désormais soumis aux impacts des flux périurbains. Entre 1999 et 2006, la structure de sa population est en effet bouleversée par une croissance démographique due aux soldes migratoires : arrivée d'une population jeune et dynamique, diminution de la taille des ménages.

En effet, le Brannais devient attractif du fait de sa proximité avec les pôles urbains de Bordeaux et Libourne, en lien avec l'amélioration des conditions de circulation.

Cette nouvelle population montre donc une forte dépendance à l'automobile, phénomène lié aux déplacements vers les pôles d'emplois, le Brannais se caractérisant par une fonction résidentielle dominante.



## 5. DEVELOPPEMENT URBAIN ET HABITAT

### 5.1. ORGANISATION URBAINE

#### 5.1.1. Emprise urbaine

L'analyse de l'emprise urbaine et des modalités de distribution des masses bâties permet de mieux appréhender dans le temps la structuration d'un territoire et à les mettre en résonance avec les nouvelles formes d'urbanisation. L'objectif de cette analyse critique est de tenter de définir des modèles cohérents de développement urbain.

##### 5.1.1.1. Emprise urbaine et bâtie

La masse bâtie se répartie de manière inégale à l'échelle du périmètre d'étude conditionnée par des éléments de différentes natures parmi lesquels la topographie, le réseau hydrographique, la trame viaire et l'interface entre les terroirs.

**Comme cela a déjà été évoqué, Branne, et dans une moindre mesure Cabara, constitue les deux seuls pôles véritablement urbains du territoire. Ces deux villes se sont affirmées notamment du fait de la présence de la Dordogne représentant dans l'histoire proche une véritable artère économique. Des populations de diverses origines se sont ici regroupées sur le fondement de la synergie des activités commerciales, artisanales, financières,...**

Sur le plateau, l'urbanisation est plus diffuse, sous forme de bourgs, de hameaux plus ou moins importants, de constructions et d'édifices isolés. L'agrégation des formes bâties est le cadre d'une organisation multiséculaire que la présence de l'eau, le coteau, le culte et les pratiques agricoles, viticoles ont polarisé. En effet, l'essaimage que l'on a pu constater dans le passé est loin d'être un phénomène contemporain. Il s'inscrit dans la tradition et les modalités anciennes d'occupation du sol et d'organisation des terroirs.

Depuis une trentaine d'années, la structuration de cette trame bâtie a connu des modifications fulgurantes et radicales. L'explosion pavillonnaire est venue diluer cette hiérarchisation historique entraînant souvent une banalisation des paysages construits et des contacts pour le moins rugueux avec les môles anciens. Le contact entre constructions neuves, environnement naturel et agricole n'est plus basé uniquement sur la coexistence et l'harmonie des utilisations du sol. Des facteurs beaucoup plus subjectifs entre en jeu tels que la présence ou non des réseaux, l'agrément visuel, la distance de sécurité par rapport au voisinage ; en somme, un ensemble de paramètres qui correspondent plus à une vision phantasmagique de « la campagne » où l'espace est notamment entrevu comme une denrée inépuisable, un bien consommable.

Aujourd'hui, l'absence de vision à long terme génère des impasses en termes de gestion des réseaux, en termes de paysage et en matière de coexistence physique et psychologique entre nouveaux arrivants, agriculteurs et viticulteurs.

##### 5.1.1.2. Bâti et topographie

Il apparaît important de revenir sur les relations entretenues entre les constructions anciennes et récentes et leur environnement topographique. **Il s'agit de toute évidence d'un enjeu fort en termes de choix quant à la constructibilité.**



Les situations de pente et de fortes pentes sont récurrentes sur la commune ; elles soulèvent un certain nombre d'interrogations d'un point de vue technique et d'un point de vue fonctionnel et esthétique. Il semble en effet que l'extension des surfaces urbanisées actuelles conduit à une colonisation des pentes ; c'est notamment le cas pour Branne dont l'urbanisation tapisse les parties basses et potentiellement inondables. La question de la colonisation des secteurs à forte pente est aujourd'hui posée compte tenu de l'exiguïté du territoire de ces deux communes et de la raréfaction des terrains constructibles sans mise en œuvre de lourdes solutions techniques. D'autre part, de la même manière que l'on assiste à l'échelle nationale à la littoralisation de l'urbanisation, les situations en bordures des coteaux sont localement très recherchées. Cet état de fait est parfaitement perceptible sur la carte représentant à la fois la topographie et les emprises bâties.

D'un point de vue technique, on notera les écueils engendrés par les situations de pentes :

- La mise en place des réseaux d'assainissement collectif et non collectif ; on considère en effet que la mise en place d'un système d'assainissement autonome devient techniquement difficile au-delà de 10 à 15%.
- L'acheminement des conduites d'eau potable combiné à la desserte incendie.
- La multiplication des bouts de réseaux (accès, eau, électricité, assainissement, ...).
- L'intervention sur le relief eut égard aux travaux nécessaires d'affouillement et d'exhaussement.
- Les phénomènes récurrents de glissement de terrains.

D'un point de vue fonctionnel et esthétique, on prendra en compte :

- La recherche de situation panoramique.
- La privatisation des accès aux rebords du plateau.
- L'absence de cohérence avec les bourgs et les hameaux déjà constitués.

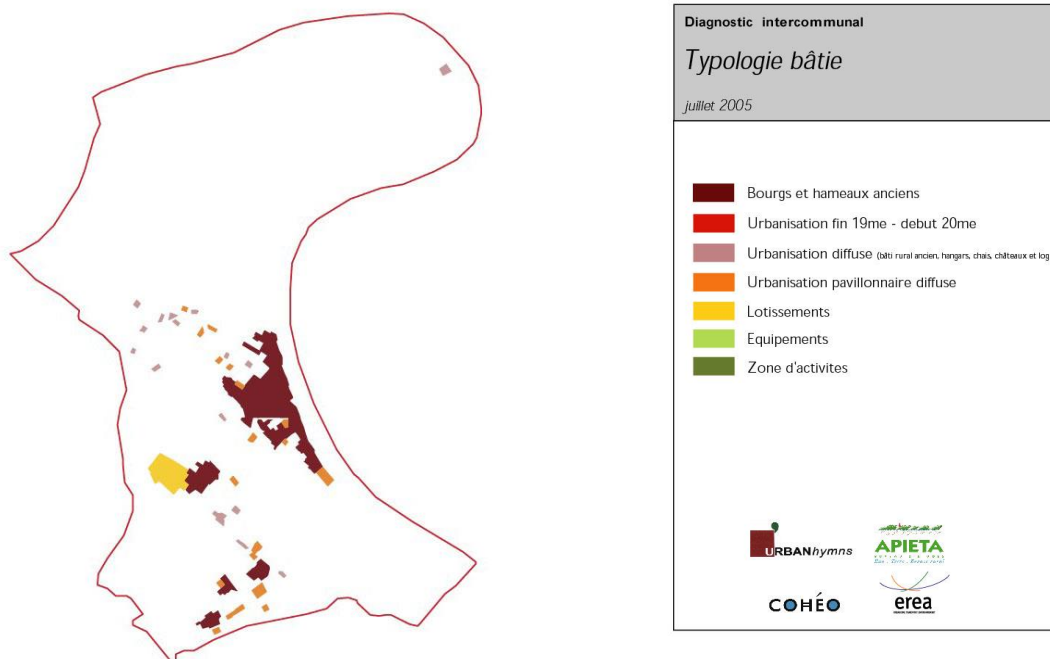
Le rapport à la pente (et au coteau en particulier) tout comme l'essaimage pavillonnaire sont des constituantes des formes bâties locales. Toutefois, la pression sur l'espace, due à une forte demande en terrain à bâtir nécessite la définition de règles strictes et adaptée au contexte local.

### 5.1.2. Typologie urbaine

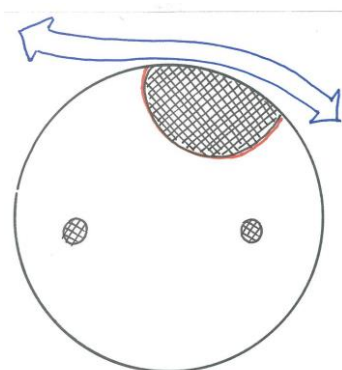
Chacun de ces tissus fait l'objet d'une analyse monographique sur la base de plusieurs critères dont des critères architecturaux. Ce décryptage fin se justifie car il constitue un point de départ pour l'établissement d'une pièce essentielle du PLU, le règlement, établi notamment sur la base de la connaissance de l'existant.

Sur la commune de Cabara, on notera la présence des tissus bâtis suivants :

- Le tissu urbain dense dont Cabara constitue l'un des deux seuls exemplaires à l'échelle du territoire du Brannais.
- Le tissu urbain des extensions de l'époque moderne le long des axes principaux de circulation.
- Le tissu des bourgs secondaires et des hameaux.
- Le bâti isolé caractérisant l'occupation humaine de l'Entre-Deux-Mers.
- Le tissu des extensions pavillonnaires sous forme de lotissements.



**Carte de la typologie urbaine**



**Schéma d'organisation à partir d'un centre urbain**

### **5.1.2.1. Le tissu urbain dense**

Il est caractéristique du bourg de Branne et de Cabara qui constitue de véritables ensembles urbains comme nous l'avons évoqué précédemment.

Branne abrite les composantes classiques de l'urbain : bâti dense délimitant le cœur de ville, les extensions contemporaines pavillonnaires, les secteurs d'activités et d'équipements. Le schéma d'organisation urbaine s'est établi sur le modèle d'un carroyage serré malgré l'influence de la Dordogne en tant qu'artère économique de premier ordre.

Comme tout centre urbain, l'aspect minéral domine largement reléguant loin l'environnement naturel ; en effet, la ville tourne aujourd'hui le dos à sa rivière.



Caractéristiques du tissu urbain dense	
<b>PERIODE</b>	Bâti traditionnel datant principalement d'avant 1880 (homogénéité des modes constructifs)
<b>OCCUPATION DE LA PARCELLE</b>	70 à 100 %
<b>DISPOSITION SUR LA PARCELLE</b>	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives
<b>RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC</b>	Majoritairement à l'aplomb des voies, plus occasionnellement en retrait
<b>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES</b>	Bâtiments atteignant fréquemment R+1 à R+2 Murs gouttereaux sur voirie Ouvertures régulières Toit à deux ou quatre pans (environ 30 %)
<b>DIVERS</b>	Quasi monochromie des portes et des fenêtres. Tuiles à tons mélangés Ajout sur les arrières d'annexes successives dénotant de la forme d'origine Utilisation de la pierre de taille
<b>ENJEUX</b>	<b>Respecter l'organisation dense du bâti et les caractéristiques esthétiques identitaires</b> <b>Veiller au traitement de l'espace public comme élément de respiration et de mise en valeur</b>



Cabara, centre bourg

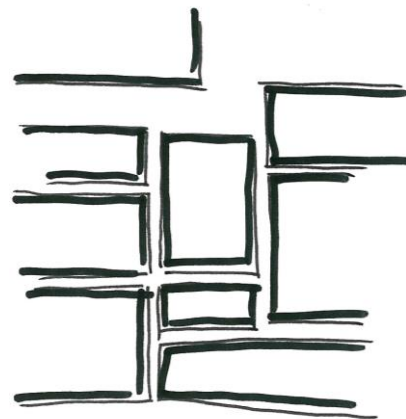


Schéma d'organisation de voirie

### **5.1.2.2. Les bourgs secondaires et les hameaux**

Ils parsèment l'ensemble du territoire et constituent la caractéristique principale et la plus couramment répandue de la forme urbaine sur le Pays du Brannais : **sur la commune de Cabara, les hameaux de Lagut, Guspit, Guignan, Le Maine Caron... correspondent à cette description.**

Leur densité est plus ou moins forte selon les communes (densité décroissante au fur et à mesure que l'on se dirige vers l'Ouest). Cette forme bâtie démontre l'occupation ancienne des sites et constitue donc des ensembles construits ayant une forte valeur patrimoniale et identitaire.

L'implantation originelle résulte de :

- Une économie agricole céréalière qui aujourd'hui n'existe plus (de la céréaliculture à la viticulture).
- La proximité au non de point d'eau : éloignement progressif des vallées au fur et à mesure que les conditions techniques permettent de puiser et de transporter l'eau (puits).

Ces hameaux sont de tailles variables regroupant de 4 à une dizaine de constructions. Habitations et bâtiments à usage agricole ou viticole sont associés en formant des alignements continus et plus occasionnellement discontinus.

L'accompagnement végétal est aussi caractéristique de ces ensembles architecturaux. En effet, quelques beaux sujets signalent au loin la présence d'habitat ancien.

À cette fonction d'habitat, la logique agricole est souvent associée avec l'adjonction de bâtiments servant à stocker le matériel ou les produits. L'extension des hameaux est sensible car elle soulève la question de la promiscuité et de la cohabitation entre activités viticoles et habitat. D'évidence, la construction neuve ne doit pas compromettre les exploitations en place en termes de pérennité ou d'extension.



Caractéristiques du tissu bâti dense des principaux bourgs et des hameaux	
<b>PERIODE</b>	Bâti traditionnel d'inspiration rurale datant principalement d'avant 1880
<b>OCCUPATION DE LA PARCELLE</b>	60 à 100 %
<b>DISPOSITION SUR LA PARCELLE</b>	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives
<b>RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC</b>	Majoritairement à l'aplomb des voies, plus occasionnellement en retrait
<b>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES</b>	Bâtiments atteignant fréquemment R+1 Murs gouttereaux sur voirie Ouvertures régulières Toit à deux ou quatre pans (environ 30 %)
<b>DIVERS</b>	Quasi monochromie des portes et des fenêtres. Tuiles à tons mélangés Ajout sur les arrières d'annexes successives dénotant de la forme d'origine Utilisation de la pierre de taille et du bois
<b>ENJEUX</b>	<b>Respecter l'organisation dense du bâti et les caractéristiques esthétiques identitaires</b>  <b>Veiller au traitement de l'espace public comme élément de respiration et de mise en valeur</b>



Croquis d'un hameau dense structuré autour d'une voie ou d'un carrefour de voies



Croquis d'un hameau dense structuré autour d'une voie ou d'un carrefour de voies



Croquis d'un hameau étiré le long d'un axe ou de la rupture topographique

### 5.1.2.3. Le bâti isolé

Il ponctue abondamment la campagne brannaise. Il s'agit d'un caractère fort des paysages construits : **sur la commune de Cabara, le Moulin de Lagut et Liret en sont des exemples.**

Ces constructions correspondent aux châteaux, logis, maisons bourgeoises, hangars, chais, fermes, maisons de journaliers, abris, pigeonniers, moulins... La typologie architecturale est très diversifiée.

Le bâti isolé constitue autant de repères visuels qui agrémentent les compositions paysagères. La vocation de ces constructions est de rester isolée au cœur d'écrin viticole ou boisé.



Caractéristiques du bâti isolé	
<b>PERIODE</b>	Bâti traditionnel d'inspiration rurale ou urbaine datant principalement d'avant 1880
<b>OCCUPATION DE LA PARCELLE</b>	10 à 30 %
<b>DISPOSITION SUR LA PARCELLE</b>	Implantation au milieu de la parcelle, occasionnellement sur une ou deux limites
<b>RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC</b>	Majoritairement en retrait des voies, plus occasionnellement à l'aplomb
<b>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES</b>	<b>Variables et non généralisables</b>
<b>DIVERS</b>	<b>Variables et non généralisables</b>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Conserver l'isolement de ces ensembles</b></p> <p><b>Permettre des évolutions architecturales minimales (réhabilitation) pour les bâtiments d'habitation ou les constructions agricoles pouvant évoluer vers de l'habitat</b></p> <p><b>Permettre la réhabilitation ou la reconstruction à l'identique du bâti ayant une valeur identitaire</b></p>



Croquis du bâti isolé sur un plateau

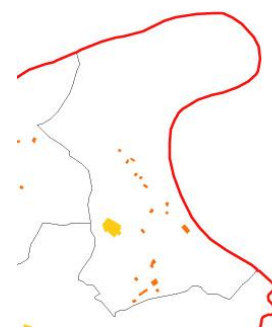
#### 5.1.2.4. Le pavillonnaire isolé, groupé et les lotissements

Il constitue aujourd'hui l'unique modalité d'accueil de nouveaux résidents sur le territoire brannais. Leur multiplication entraîne ponctuellement une forte impression de mitage de l'espace par l'urbanisation.

Ce type de construction s'oppose frontalement aux formes bâties anciennes en soulevant la problématique de l'identité du brannais. Les questions de densité, de paysage, de qualité du fonctionnement urbain et de coût de mise en œuvre des réseaux sont régulièrement posées.

Le projet de territoire, les PADD communaux, le zonage et le règlement devront prendre en compte ces problématiques fortes aujourd'hui soulevées.

Sur Branne, cette forme urbaine constitue un modèle récurrent englobant le centre ancien.



#### Caractéristiques du bâti pavillonnaire, des lotissements

<b>PERIODE</b>	Bâti contemporain (XXème siècle)
<b>OCCUPATION DE LA PARCELLE</b>	20 à 60 %
<b>DISPOSITION SUR LA PARCELLE</b>	Implantation au milieu de la parcelle
<b>RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC</b>	En retrait de la voirie
<b>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES</b>	Maison de plain-pied, occasionnellement R+1 Découpes et décrochés successifs Toit à deux pans (environ 30 %)
<b>DIVERS</b>	<b>Système de voies en impasse</b> Utilisation majoritaire des enduits Murets, clôtures ou arbustes délimitant strictement les parcelles Présence d'annexes (garages en dur ou structures légères) Végétation d'accompagnement disparate.
<b>ENJEUX</b>	<b>Intégration visuelle des ensembles lotis</b>  <b>Éviter les trop grandes discordances visuelles et fonctionnelles entre ancien et moderne</b>  <b>Introduire une véritable valeur de quartier dans les futurs programmes d'habitat</b>

### 5.1.3. Les espaces publics

La qualité de l'espace public est un élément fondamental dans la compréhension du fonctionnement urbain des communes. Leur échelle et leur diversité sont variables d'une commune à l'autre.

Au niveau des communes de l'arrière-pays, les espaces publics se concentrent généralement autour des églises, des mairies (Naujean-et-Postiac, Cabara, Grézillac, Camiac-et-Saint-Denis, ...). Quelques jardins d'ornement viennent parfois les compléter (Saint-Aubin, Tizac-de-Curton). Cependant, les mises en scène restent globalement sobres (bacs à fleurs, murets, parterres, réverbères), juste destinées à souligner la valeur de centralité de certains sites.

Les parcs résidentiels, les ensembles pavillonnaires méconnaissent la notion d'espace public qui se borne le plus souvent à celui d'une rue dont l'usage est avant tout motorisé. De plus, aucune continuité n'est la plupart du temps proposée entre les espaces publics des différents quartiers d'un bourg ou les différents secteurs d'un hameau.

Au-delà de sa simple valeur d'agrément esthétique, l'espace public est un outil important d'organisation à prendre en compte dans le cadre de la mise en œuvre des projets de territoire.

### 5.1.4. Les enjeux

Sur **Cabara** comme sur le reste du territoire, les enjeux liés au fonctionnement des espaces urbanisés du territoire ne peuvent être résumé par la seule évocation de quelques points. Il n'en reste pas moins que le diagnostic a permis de soulever un certain nombre de problématiques évoluant autour de la question de la gestion économe de l'espace, de l'harmonisation des modalités du fonctionnement interne, de la hiérarchisation des pôles et de leur intégration dans un environnement naturel et viticole à forte valeur patrimoniale et économique.

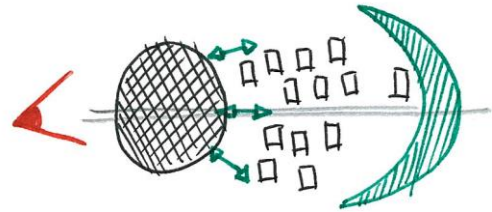
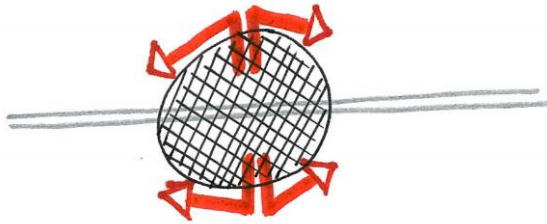
À cette étape du diagnostic communal, il est important de souligner une nouvelle fois les enjeux suivants :

- **Autoriser les évolutions et l'adaptation du bâti ancien des bourgs et des hameaux** (ne pas figer, ne pas muséifier).
- **Connecter les parcs résidentiels existants ou futurs au reste de la trame bâtie** (voirie, espace public, composition et typologie urbaine, ...).
- **Privilégier une utilisation économe de l'espace** consciente du coût des équipements et d'une gestion à long terme du cadre de vie.
- **Privilégier des opérations favorisant les principes de densité, de mixité et de coexistence des usages, d'intégration à l'environnement urbain, naturel et viticole.**
- **Veiller à la valeur d'exemples de certaines opérations spécifiques** (programmes d'équipements publics, opérations d'implantation commerciale, lotissements, ...).
- **Envisager le traitement ou le réaménagement d'espaces publics** permettant de définir de véritable centralité reconnue et symbolique (définition de principes communs d'aménagement permettant de souligner une unité et une identité).
- **Assurer la qualité du contact fonctionnel et paysager entre les espaces viticoles, les espaces ayant un potentiel écologique intéressant les sites programmées d'extension de l'habitat.**



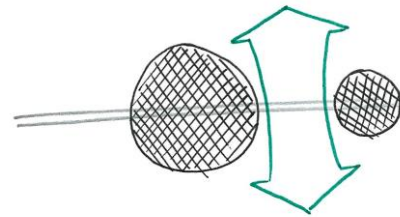
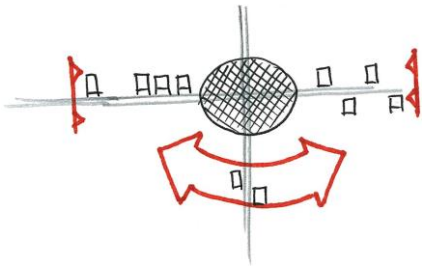


**Urbanisation ancienne compacte et urbanisation contemporaine diffuse**



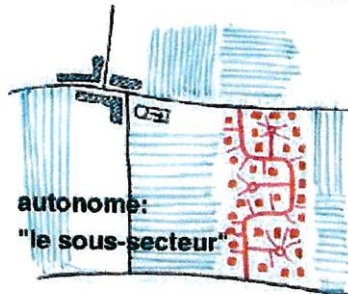
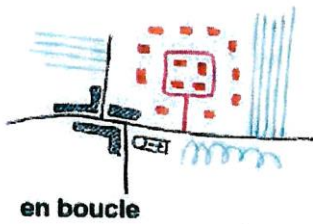
**Épaissir les môles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles**

**Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves**



**Stopper l'étiement pavillonnaire**

**Ménager des coupures d'urbanisation**



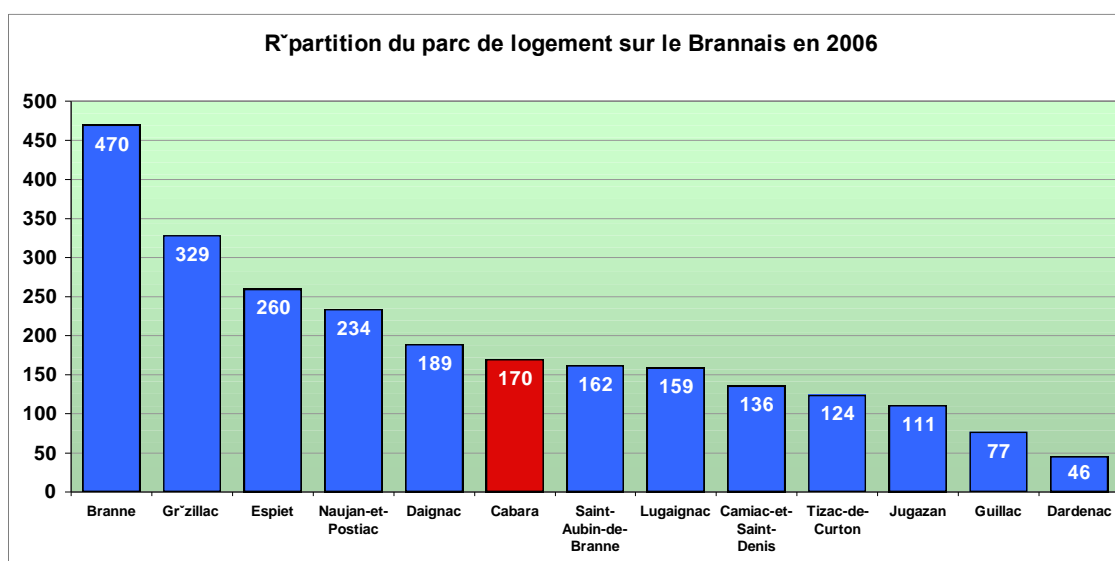
**Un contact rugueux entre structure urbaine ancienne / paysages et modèles d'urbanisation contemporains**

## 5.2. LE LOGEMENT

### 5.2.1. Les caractéristiques du parc de logement

#### 5.2.1.1. Une répartition géographique des logements conforme au poids démographique des communes

En 2006, le territoire du Brannais compte un total de 2 467 logements. À ce titre, le Brannais rassemble sur l'ensemble du périmètre d'étude 44,8 % des logements du canton. La répartition de ces logements est très hétérogène et se trouve, bien sûr, en étroite correspondance avec le poids démographique respectif des communes.



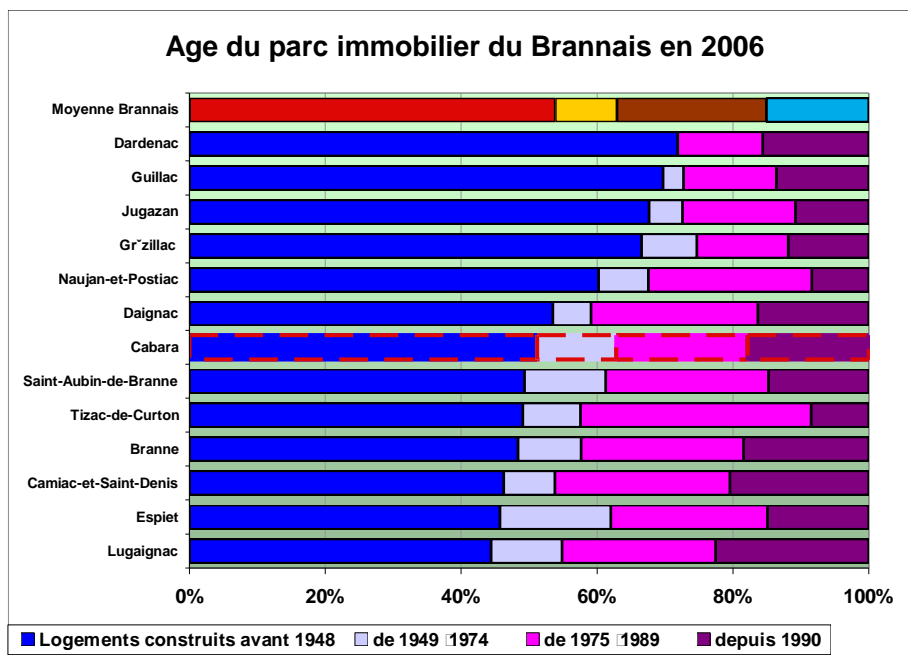
La commune de Cabara accueille 170 logements, soit 6,9 % du parc immobilier du Brannais.

#### 5.2.1.2. Un parc de logements anciens

L'analyse de l'âge du parc de logements montre que 54 % des logements du territoire du Brannais ont été construits avant 1948 (51,2 % pour la **commune de Cabara**). Les logements anciens occupent donc une place importante, même si les statistiques de 2006 confirment un renouvellement du parc de logements.

Dès 1999, on observe sur le territoire Brannais les prémices d'une croissance et d'un renouvellement du parc de logements. Il s'est en effet plus construit de logements entre 1975 et 1989 (22 % en 14 ans) que sur la période 1949-1974 (9,1% en 25 ans). Depuis les années 1990, le Brannais connaît une période de construction, même si le rythme est moins soutenu qu'au cours de la précédente période (15,1 % en 16 ans). Les entretiens et les observations sur le terrain permettent d'affirmer que ce processus de renouvellement est bien présent aujourd'hui sur ce territoire.

Sur la **commune de Cabara**, le processus de rajeunissement du parc est également engagé. Il s'est en effet plus construit de logements depuis 1990 (17,8 %) que sur la période 1949-1974 (11,6 %). Les entretiens et les observations sur le terrain permettent d'affirmer que ce processus de renouvellement est bien présent aujourd'hui sur ce territoire.

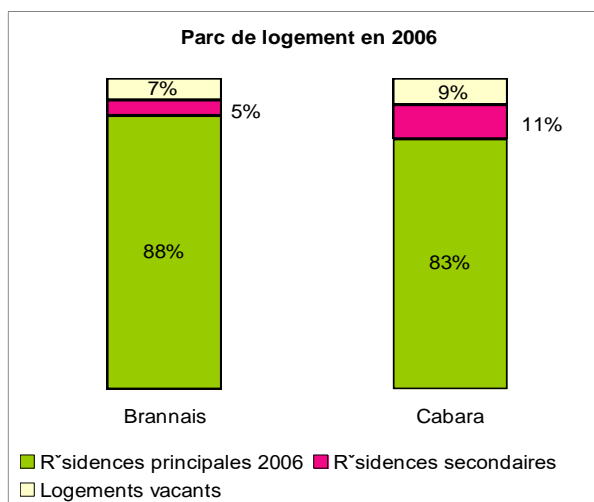


#### 5.2.1.3. Les évolutions internes du parc immobilier

Le parc immobilier du Brannais s'est accru de 328 logements entre 1999 et 2006 (+ 15,3 %). Il a connu une évolution supérieure à celle du canton (+ 14,1 %), et du département (+ 11,2 %).

En 2006, le parc immobilier se compose à 87,8 % de résidences principales.

Sur la **commune de Cabara**, le parc immobilier s'est accru de 11 logements, soit une croissance de 7% entre 1999 et 2006.



Le parc de logements a connu d'importantes évolutions internes entre 1999 et 2006. Sur la **commune de Cabara**, on note l'augmentation d'une part importante de logements vacants (+36,4% entre 1999 et 2006), ce qui n'empêche pas l'accroissement du parc de résidences principales entre 1999 et 2006 (+7,6 %).

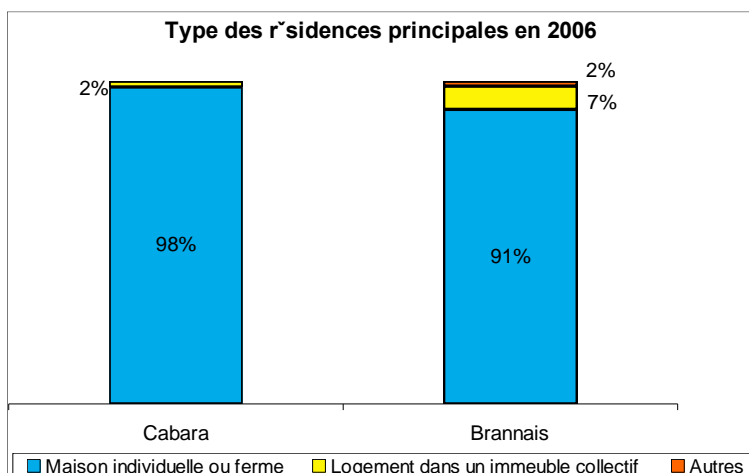
En fait le territoire devient progressivement un lieu de résidences pour les actifs du secteur. L'amélioration des conditions de mobilité et les prix du foncier participent à l'attractivité de ce territoire. Ce changement de statut engendre la revalorisation d'une partie du parc qui était jusqu'alors destiné à la villégiature ou qui était à l'abandon, même si cette attractivité nouvelle se traduit essentiellement par des constructions neuves.

## 5.2.2. Les résidences principales et leurs occupants

En 2006, le « marché du logement » est peu diversifié sur l'ensemble du territoire. La maison individuelle occupe 91 % du parc enregistrant une croissance de 31 % entre 1999 et 2006.

En 2006, les logements en immeuble collectif occupent une part résiduelle du parc (7 %).

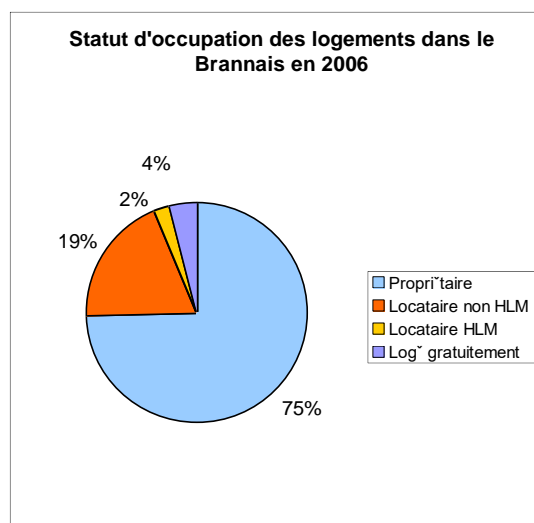
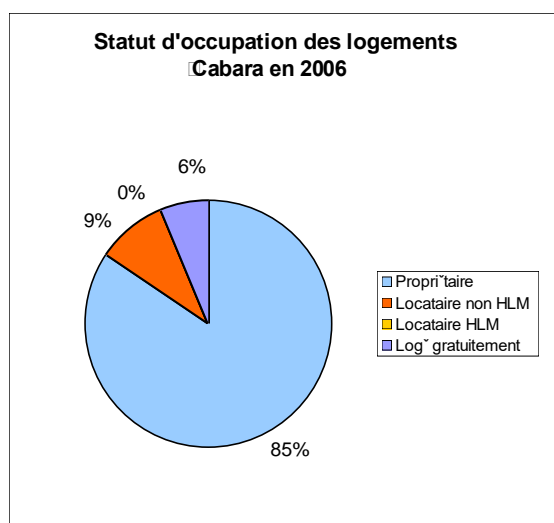
Ainsi, sur la **commune de Cabara**, il n'y avait pas de logements collectifs en 2006.



Avec 21 % des résidences principales, dont 2,2 % en HLM, la part du locatif reste limitée dans le Brannais alors que la demande est de plus en plus forte. Le territoire connaît ici une situation exemplaire des secteurs ruraux marqués par une périurbanisation progressive. Ceci étant, force est de constater qu'il répond mal à la demande de ménages (jeunes ou âgés) à la recherche de logements locatifs. D'autre part, ce parc est assez mal réparti, avec 32 % du parc locatif non HLM et la totalité du parc locatif HLM du territoire concentré sur la commune de Branne en 2006.

Sur la **commune de Cabara**, entre 1999 et 2006, la part des propriétaires occupant leur logement enregistre une croissance de 17,8 % découlant du processus d'urbanisation résidentielle décrit précédemment. En 2006, 85 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, contre 77% en 1999.

**Sur Cabara, on compte 9 % de logements locatifs et aucun logement HLM.**

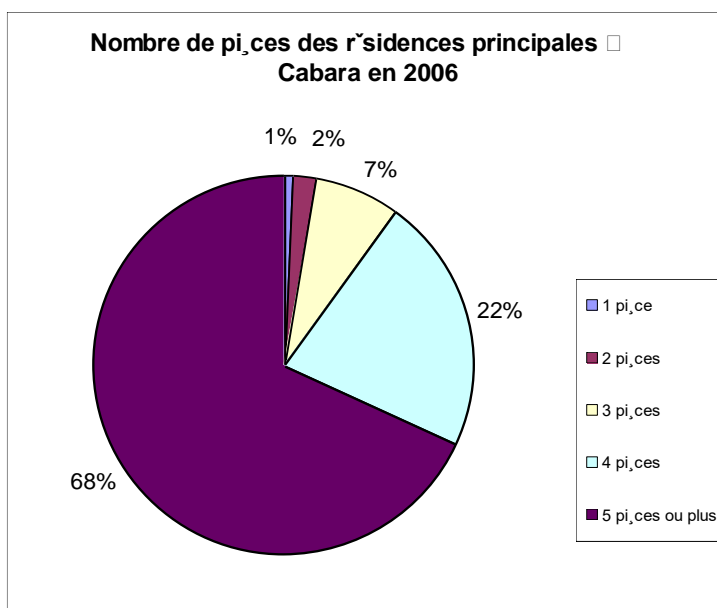


## 5.2.3. Le niveau de confort des résidences principales

### 5.2.3.1. Un parc de logements de grande taille

En 2006, le parc de logement du Brannais se compose de logements individuels de grande taille. Près de 83 % des logements du territoire possèdent en effet 4 pièces et plus, alors que l'offre en petits logements de type T1 ou T2 est inférieure à 6 %. L'offre est aujourd'hui peu diversifiée car elle est spécialisée sur la maison individuelle (91 %).

Sur la **commune de Cabara**, les tendances sont proches de celles du Brannais, même si on remarque une surreprésentation des très grands logements (68 % de plus de 5 pièces contre 55 % pour le Brannais).

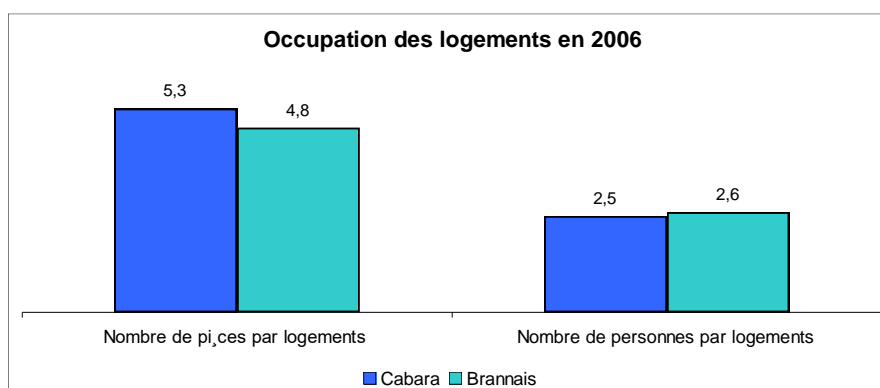


### 5.2.3.2. Des logements surdimensionnés pour la taille des ménages

Entre 1999 et 2006, le Brannais a suivi les tendances nationales, avec d'une part une augmentation de 321 ménages (+ 17,4 %), et d'autre part une réduction de leur taille.

De plus, la sur-spécialisation de l'offre vers la maison individuelle ne participe pas à faire baisser la taille des logements.

Sur **Cabara**, cela se traduit par un taux d'occupation de 2,5 personnes par logements (contre 2,2 personnes par logements à l'échelle départementale) pour une moyenne de 5,3 pièces par logements (4 pièces par logements à l'échelle départementale).



### 5.2.3.3. Les équipements de confort des résidences principales en 2006

L'assainissement collectif est aujourd'hui très peu développé sur le territoire. Les contraintes du sous-sol, les coûts d'installation élevés pour des communes rurales (même avec les aides extérieures) ou encore la distance entre les hameaux sont des facteurs qui participent au maintien d'un système individuel d'évacuation des eaux usées.

Sur la **commune de Cabara**, l'assainissement est mixte.

En matière sanitaire, même si cela reste relativement résiduel, 5,2 % des logements du territoire (4,2% sur **Cabara**) reste tout de même doté ni de douche, ni de baignoire, ni de WC intérieurs. Depuis 2000, les nombreuses rénovations et réhabilitations effectuées ont cependant réduit l'état de vétusté, participant à la réduction du taux de vacance des logements.

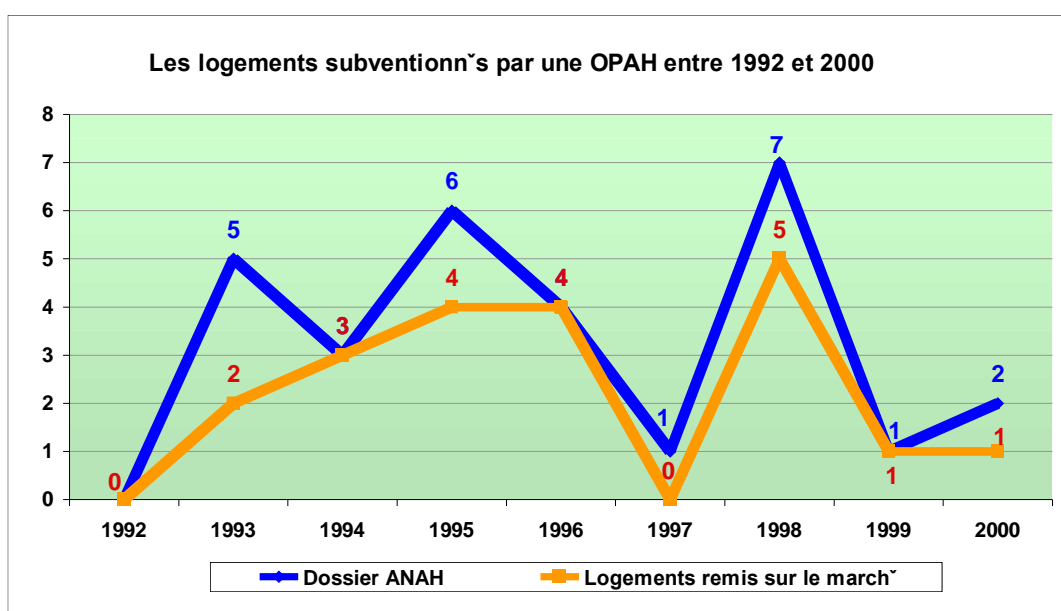
## 5.2.4. Les opérations de l'habitat

### 5.2.4.1. L'impact limité des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Entre 1992 et 2000, un nombre relativement faible de logements a été concerné sur le Brannais : 29 logements ont été subventionnés, et 20 ont été remis sur le marché immobilier de la vente ou de la location.

Sur **Cabara**, 2 logements ont été subventionnés et ont été mis sur le marché immobilier entre 1992 et 2000.

L'OPAH du Créonnais est la dernière opération ayant pris en compte le territoire du Brannais.



### 5.2.4.2. Un Programme Local de l'Habitat (PLH)

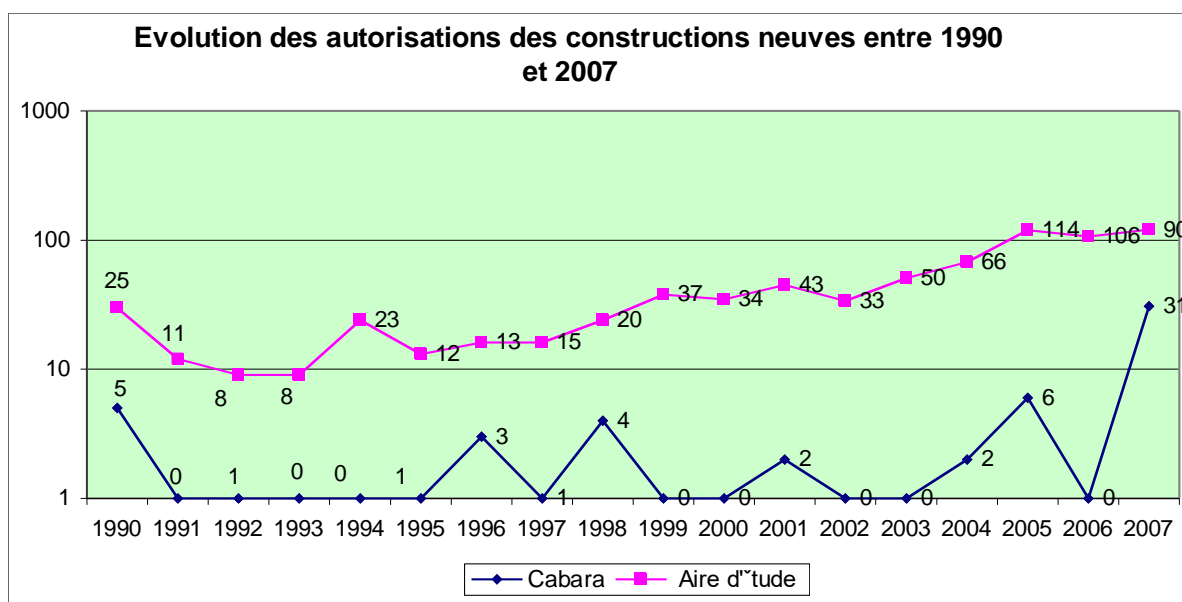
Le Pays du Libournais a réalisé un PLH à l'échelle du Pays, afin de définir une politique en matière de logement jusqu'en 2010.

Néanmoins, l'évolution du contexte réglementaire n'a pas permis la validation et la mise en œuvre de ce document.

### 5.3. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : UNE ACCELERATION DE L'URBANISATION ENTRE 1999 ET 2007

Territoire en mutation, le Brannais doit faire face à un important développement urbain résidentiel accéléré depuis 1999. Les tendances de ce développement seront examinées à travers l'analyse des autorisations de constructions nouvelles délivrées sur le secteur depuis 1990 (Sitadel).

Depuis 1999, sur l'ensemble des communes du Brannais un total de 573 autorisations de constructions nouvelles a été délivré. En tenant compte d'une taille des terrains mesurant en moyenne de 1 250 m<sup>2</sup>, la consommation foncière totale serait de l'ordre de 70 hectares sur la période.



source : Sitadel, DRE Aquitaine

Entre 1990 et 1999, on observe une certaine stabilité de la construction sur le territoire du Brannais avec en moyenne 15 autorisations délivrées par an. Entre 1999 et 2007, une accélération du rythme des autorisations de constructions nouvelles est constatée avec en moyenne 63 autorisations par an. Un pic de 114 autorisations de constructions nouvelles est atteint en 2005. Depuis cette date, les autorisations baissent même si elles restent à un niveau élevé.

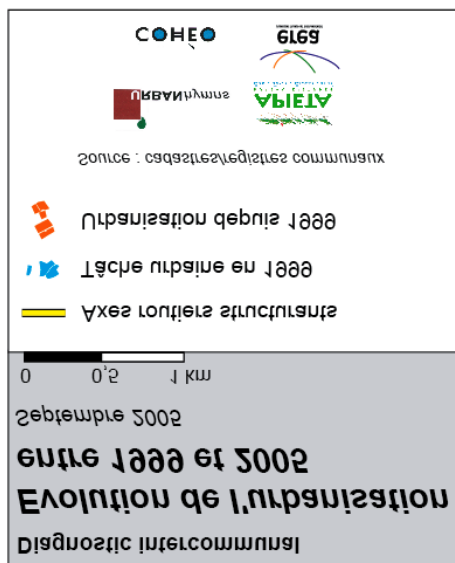
Les communes les plus importantes affirment leur poids démographique, alors que les plus modestes, comme **Cabara**, limitent leur urbanisation si l'on fait exception des 31 autorisations de l'année 2007.

Ainsi, la **commune de Cabara** a délivré 7,9 % du nombre total des autorisations de constructions nouvelles entre 1990 et 2007, soit une moyenne annuelle de 3,2 autorisations.

Depuis 1999, le développement urbain rapide du Brannais a engendré des formes urbaines qui révèlent de grandes disparités. Même si la physionomie du bâti existant comportait déjà un certain nombre de particularités, certains traits se sont encore renforcés.

En 2007, l'analyse de la tache urbaine met en évidence sur **Cabara** une densification des hameaux qui s'opère sur le bourg, Jaillet et Baillard. La commune essaye de valoriser certains interstices, ou « dents creuses » afin de rationaliser la consommation du foncier dans des ensembles déjà urbanisés et limite ainsi la dispersion du bâti.

\* Surface moyenne constatée sur les communes en raison de l'absence d'assainissement collectif



## 5.4. CONCLUSION – SYNTHÈSE

On retrouve à Cabara une offre de logements aux caractéristiques représentatives de communes rurales en mutation sous le coup de la périurbanisation : logements de grande taille, occupés par leurs propriétaires, aussi bien anciens que liés à l'accélération de la construction rencontrée ces dernières décennies.

Cependant, Cabara se caractérise par une urbanisation traditionnelle diffuse sous forme de bourgs, de hameaux ou de constructions isolées. Or, depuis une trentaine d'années, cette commune subit l'explosion du modèle pavillonnaire. Face à la réduction d'espaces constructibles, les nouvelles populations s'installent dans les pentes ou en bordures de coteaux pour la qualité du paysage.

Ceci pose plusieurs difficultés en termes d'intégration : tout d'abord, en ce qui concerne l'accès aux réseaux (assainissement, eau potable, défense incendie) mais également en termes d'intégration paysagère et de gestion du voisinage.

Plusieurs enjeux doivent être mis en avant afin de faciliter l'arrivée de ces nouvelles populations, mais également afin de contrôler l'urbanisation du territoire communal. Une utilisation économe de l'espace liée à une évolution du bâti ancien est primordiale.



## 6. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### 6.1. OFFRE ET USAGE DE TRANSPORT

#### 6.1.1. Le réseau routier

L'amélioration progressive des conditions de circulation (Pont François Mitterrand, rocade Sud-Est, bouclage avec la RN 89 et la RD 936) favorise l'étalement urbain de l'agglomération bordelaise sur la rive droite. L'Entre-Deux-Mers devient rapidement un secteur convoité. Sur le Brannais, le réseau très hiérarchisé assure une bonne desserte inter-départementale favorisant encore les flux migratoires et l'ouverture du territoire à l'étalement urbain.

Le territoire communal de Cabara est desservi par :

- La RD 18 qui, reliée à la RD 936 (située à 10 km de Cabara), assure un rôle d'échange dense et de transit avec les bassins de vie les plus importants du département et vers la Dordogne (Bordeaux, Castillon-la-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande, Bergerac).
- Diverses voies de dessertes intracommunales qui garantissent les relations entre les villages et hameaux.

Aussi, la structure de ce réseau favorise des temps de parcours faibles vers Bordeaux (40 minutes par la RD 936 à partir de Branne). Globalement, le réseau est correct et bien entretenu, largement au-dessus de la moyenne départementale. Mais, il reste souvent étroit, conséquence d'un territoire vallonné. Les principaux trafics sont concentrés autour de Branne, principal pôle urbain du territoire et « nœud de liaisons ». Le réseau secondaire joue quant à lui un rôle de distribution et de desserte locale.

Aujourd'hui, la circulation sur l'ensemble du territoire est fluide. Cependant, la croissance des nouveaux ménages et du taux d'équipement automobile pourrait conduire à un engorgement rapide des axes au détriment de la fluidité et de la sécurité.

#### 6.1.2. L'accidentologie

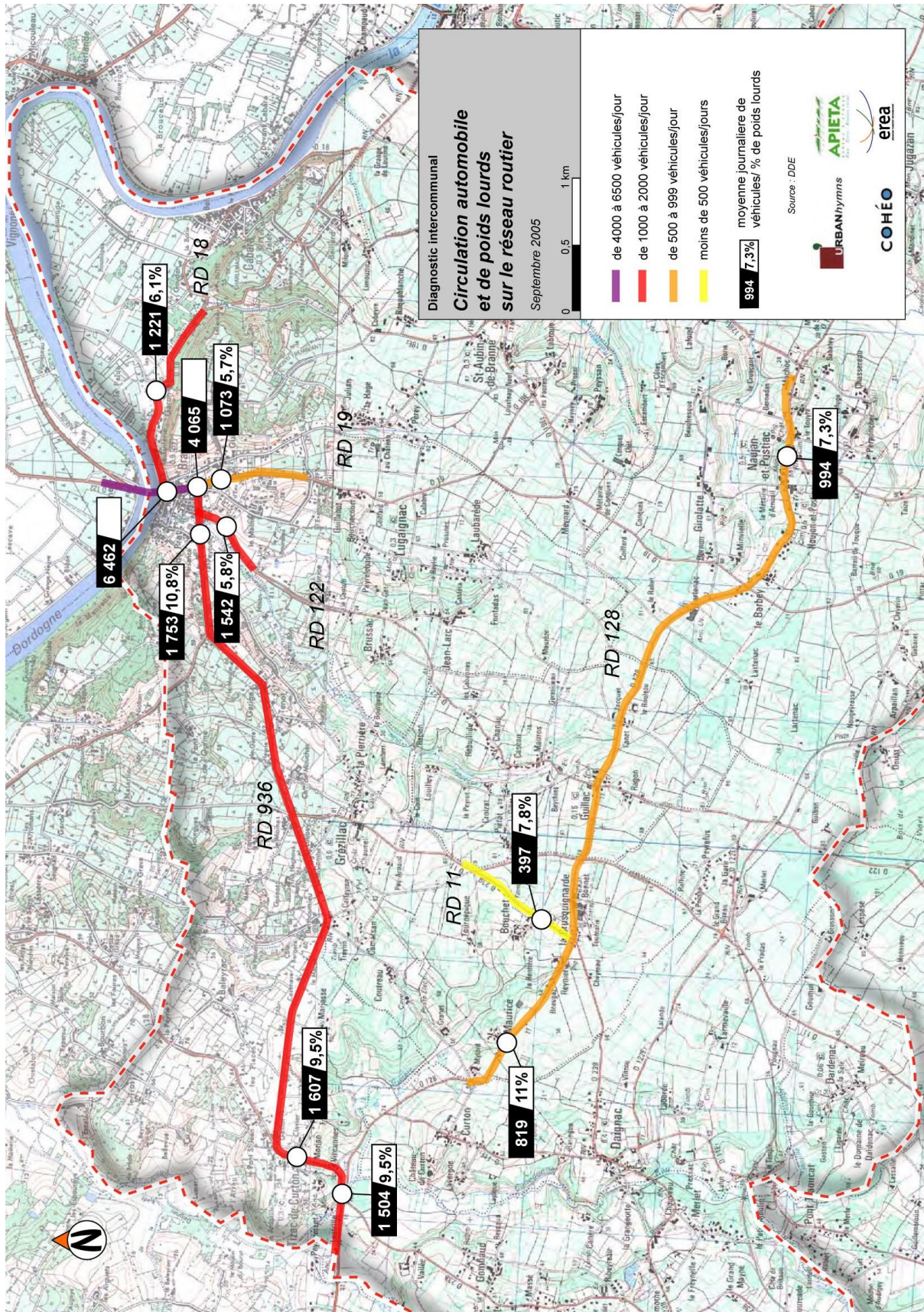
Entre 1996 et début 2005, 98 accidents (dont 2 sur **Cabara**) impliquant 133 victimes se sont produits sur l'ensemble du Brannais. Au cours de ces accidents, 3 personnes ont trouvé la mort, 47 ont été grièvement blessées, et 83 légèrement blessées.

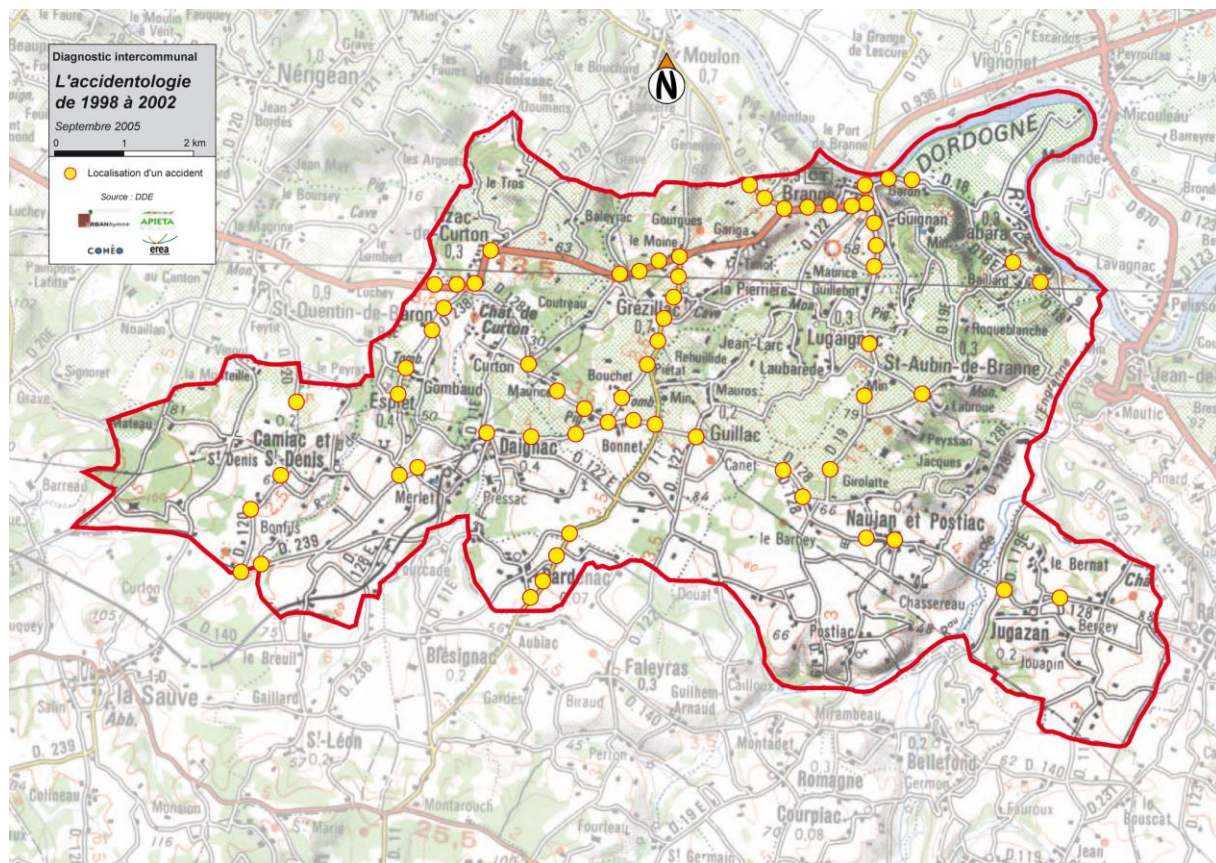
Plus de la moitié des accidents recensés (56 %) ont eu lieu aux périodes de migrations alternantes entre le lieu de travail et le lieu de résidence.

Sur **Cabara**, tous ces accidents se sont produits hors agglomération et ont impliqué des véhicules légers.

##### Commune de Cabara

Lieu de l'accident	Nombre d'accidents	Nombre de blessés légers	Nombre de blessés graves	Nombre de tués
RD 18	2	6	0	0
TOTAL	2	6	0	0





### 6.1.3. Des transports collectifs peu concurrentiels avec l'automobile

Trois lignes interurbaines d'autocars du réseau " TransGironde " parcourent le territoire :

- La ligne 401 : Bordeaux Buttinière - Branne (par Salleboeuf).
- La ligne 402 : Bordeaux Buttinière - Branne (par Camarsac).
- La ligne 317 : Libourne – Sauveterre (par Branne).

Ces lignes sont fréquentées majoritairement par un public de « captifs » composé de personnes non-titulaires du permis de conduire, non-propriétaires d'un véhicule, de jeunes scolarisés et de personnes âgées.

La ligne 317 se révèle peu structurante en raison d'une fonction quasi-exclusive de transport scolaire (87 %). Les lignes 401 et 402 assurent, quant à elles, un rôle commercial important, avec plus de la moitié des usagers qui ne sont pas des scolaires.

Ces lignes n'irriguent que très imparfaitement le territoire du brannais.

Le territoire est ainsi victime d'une situation peu propice à une desserte efficace par des transports collectifs interurbains ou d'initiative locale (communale, intercommunale). La physionomie du territoire, avec une multiplicité des hameaux et villages éloignés les uns des autres, demande la mise en place d'une offre adaptée à ces spécificités.

Dans ce cadre, en lien avec le Conseil général de la Gironde et la mairie de Lugaigac, **la Communauté de communes du Brannais organise une navette tous les jeudis matin à destination du marché de Branne.**

Le tarif est de 2 € l'aller/retour.

Le service est organisé en 4 lignes de minibus :

<b>Circuit 1</b>	Branne – Bourg : départ 8h00 Saint-Aubin-de-Branne – Roqueblanche, Cabara – église, Cabara – Le Port, Cabara – La Croix, Branne – Bourg
<b>Circuit 2</b>	Branne – Bourg : départ 8h25 Naujan-et-Postiac – Giraude Naujan-et-Postiac – Perponcher Lugaignac – La Hage Branne – Bourg
<b>Circuit 3</b>	Branne – Bourg : départ 9h00 Lugaignac - Bourg Lugaignac - Jean Larc Branne - Bourg
<b>Circuit 4</b>	Branne – Bourg : départ 9h25 Lugaignac – Maurice Lugaignac – Brussac Lugaignac – Maurèze Guillac – Bourg Grézillac – Bourg Grézillac – Le Moine Branne – Bourg

Ainsi, si aucune ligne départementale ne dessert la **commune de Cabara**, celle-ci bénéficie pour une partie de son territoire de l'offre hebdomadaire mise en place par la Communauté de communes, ainsi que de la proximité de Branne, située à 3 km, desservie par les 3 lignes départementales.

#### 6.1.4. Les modes doux

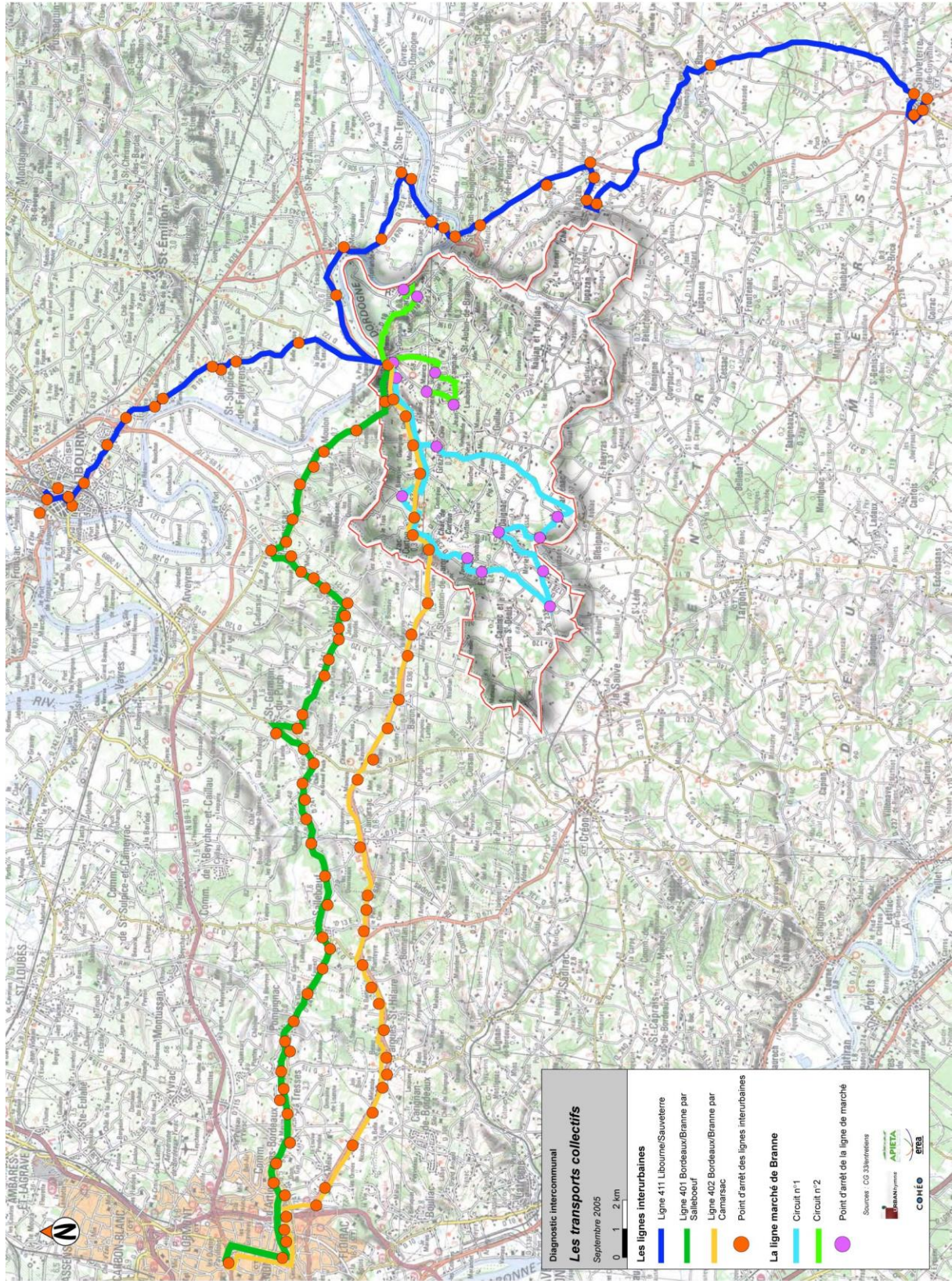
L'usage des modes doux (marche à pied, cyclisme) dépend avant tout de la qualité des infrastructures actuelles et futures, mais également de la qualité des sites parcourus.

Correctement mis en valeur, ils sont un moyen de faire du patrimoine urbain et naturel « un élément dynamique du développement des communes et de découverte de leur terroir ». Il s'agit aussi d'un moyen d'entretenir un lien entre les différentes entités d'un territoire. Sur le Brannais, il permettrait un raccordement aux différents bourgs, villages, hameaux ou quartiers.

##### 6.1.4.1. Les itinéraires cyclables

Le Schéma Directeur des Pistes Cyclables sur le Département de la Gironde élaboré en 1992, puis mis à jour en Décembre 1996, a permis un réel essor des infrastructures dédiées aux deux roues. Aménagée et gérée par le Conseil Général de la Gironde, la piste cyclable Roger Lapébie (au Sud de la commune) en est localement l'exemple le plus significatif, avec 50 km, la piste cyclable qui serpente les paysages vallonnés de l'Entre-Deux-Mers est très fréquentée en semaine et surtout le week-end.

Cette piste permet la reconversion des anciennes gares le long de la piste. Ainsi, la gare d'Espiet est aujourd'hui reconnue pour ces différentes manifestations culturelles et son accueil tourné autour de la petite restauration. Propriété du Conseil Général, le potentiel de cette structure passe inaperçu.



Diagnostic intercommunal

**Les transports collectifs**

Septembre 2005



**Les lignes interurbaines**

- Ligne 411 Libourne/Sauveterre
- Ligne 401 Bordeaux/Branne par Saleboeuf
- Ligne 402 Bordeaux/Branne par Camarsac
- Ligne 403 Libourne/Branne

Point d'arrêt des lignes interurbaines

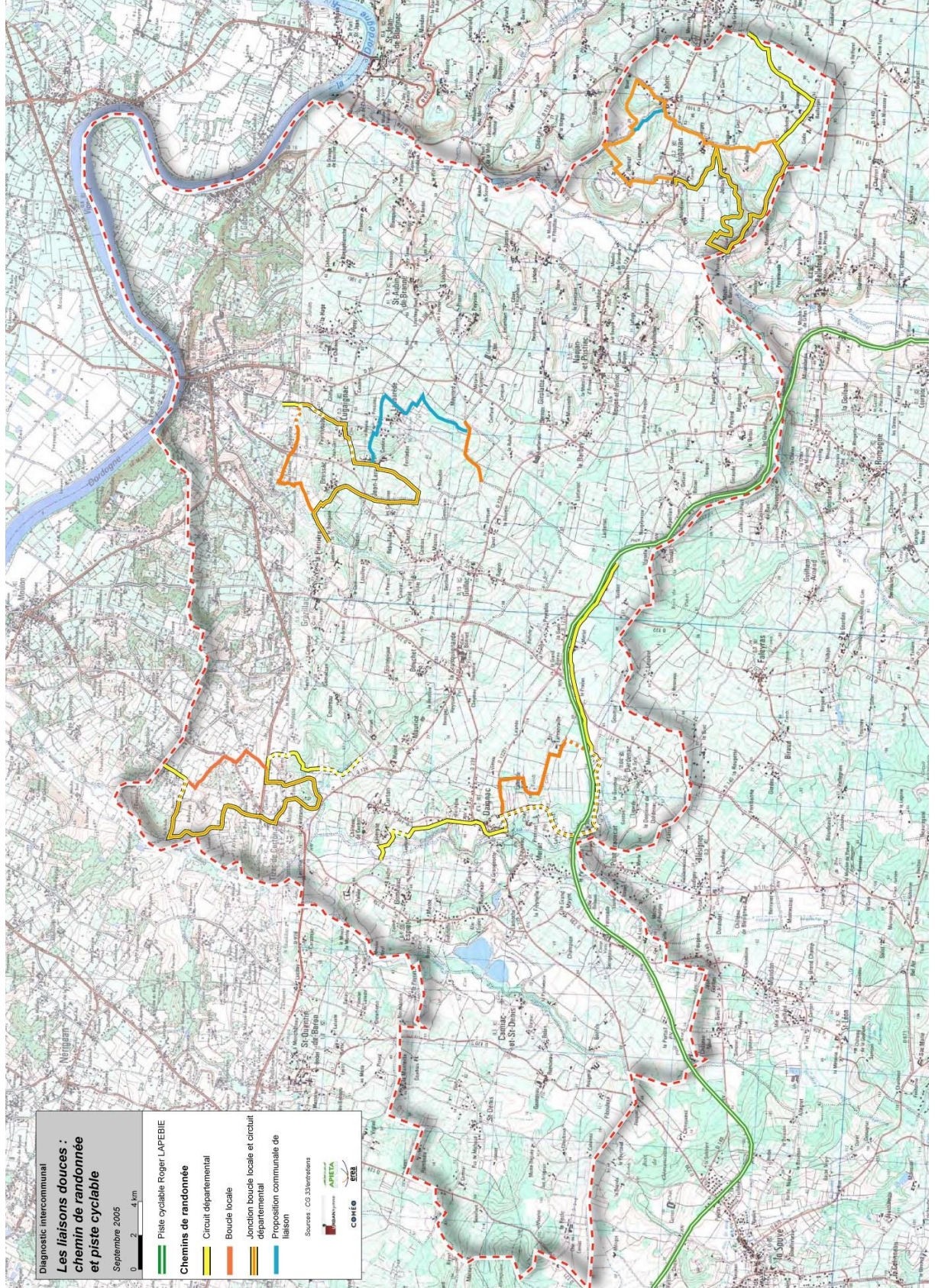
- Point d'arrêt des lignes interurbaines

**La ligne marché de Branne**

- Circuit n°1
- Circuit n°2
- Point d'arrêt de la ligne de marché

Source: CG Libourdais





Diagnostic intercommunal  
**Les liaisons douces :  
chemin de randonnée  
et piste cyclable**  
Septembre 2005  
0 2 4 km

**Chemin de randonnée**  
Piste cyclable Roger LAFEBIE

**Chemin de randonnée**  
Circuit départemental

**Boucle locale**  
Boucle locale

**Liaison boucle locale et circuit  
départemental**  
Liaison boucle locale et circuit  
départemental

**Proposition communale de  
liaison**  
Proposition communale de  
liaison

Sources : CG 33/renseignés  
AITEA  
COHÉO  
SIRB

### 6.1.4.2. Les chemins de randonnées

Un plan local de randonnée, intégré au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), est en cours d'élaboration, avec un projet de circuit reliant les communes sur tout le département. Le Conseil Général réalise les travaux d'ouverture, de remise en état des chemins, le fléchage et le balisage. En collaboration avec les associations, il participe avec les communes à leur entretien et à leur gestion.

La **commune de Cabara** s'est investie dans l'élaboration de boucles locales qui permettraient une valorisation économique de ses nombreux atouts paysagers, quartiers pittoresques et éléments patrimoniaux (points de vue, espaces boisés, coteaux, vallée de la Dordogne, vestiges archéologiques et patrimoine historique).

## 6.2. LES RESEAUX : ASSAINISSEMENT, DISTRIBUTION D'EAU POTABLE ET D'ELECTRICITE

### 6.2.1. La distribution d'eau

#### 6.2.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Cabara est située dans le bassin hydrographique de la Dordogne, fleuve référencé au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE approuvé par arrêté du Préfet Coordinateur du Bassin en date du 6 août 1996).

En application de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, ce schéma s'impose aux collectivités et à leurs décideurs dans le domaine de l'eau. Les points les plus importants pris en compte lors de l'élaboration du PLU ont été les suivants :

- Préserver la valeur écologique des zones vertes.
- Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues.
- Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

Le maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau repose sur la gestion :

- Du réseau d'eau potable.
- Des eaux pluviales.
- Des eaux usées et autres rejets.

#### 6.2.1.2. Le réseau et la consommation d'eau potable

##### **Principe**

L'objectif est de garantir aux populations l'alimentation en eau potable. **Toutes les zones urbanisées et urbanisables devront être desservies par le réseau public d'adduction d'eau.**

L'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les communes sont compétentes en matière de distribution d'eau potable. Dans ce cadre, elles arrêtent un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution.

##### **Rappels réglementaires**

En application des dispositions du Code de la santé publique, il faut rappeler que « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations

privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

#### **Réglementations applicables aux distributions privées :**

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Préfecture, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 susvisés.

Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puit ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.

#### **Réglementation applicable à la réalisation de nouveaux captages :**

En cas de réalisation éventuelle d'un captage sur la commune, il conviendra de respecter les réglementations et / ou recommandations issues notamment de la loi sur l'eau codifiée et déclinées dans le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Nappes Profondes de Gironde.

#### **Organisation administrative**

La commune de Cabara adhère au syndicat intercommunal des eaux de Rauzan qui a chargé la société Sogedo de l'exploitation du service public de la distribution d'eau potable (et du traitement des eaux usées). La Sogedo est responsable du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service, tandis que le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

#### **La ressource en eau**

##### **Origine de l'eau distribuée et gestion de la ressource**

Aucun captage d'eau potable n'est répertorié sur la commune. Le territoire communal ne fait donc pas l'objet d'un périmètre de protection de captage.

L'eau distribuée par le syndicat des eaux de Rauzan provient de deux forages profonds localisés sur les communes de St Pey de Castets et de St Jean de Blagnac. Ces forages captent la nappe de l'éocène (unité de gestion « éocène centre ») à des profondeurs respectives de 326 et 295 m. Ces forages sont protégés par des périmètres de protection.

Dans le cadre de la mesure 4.9 du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappes profondes de la Gironde » adopté le 25/11/2003 par arrêté préfectoral, les volumes de prélèvements annuels autorisés pour les forages du syndicat des eaux de Rauzan ont fait l'objet d'une révision à la baisse (920 000m<sup>3</sup>/an au lieu de 1 612 500 m<sup>3</sup>/an par arrêté préfectoral du 06/07/2010). Cet élément doit être pris en compte dans le projet de PLU.

En 2010 et 2011, le volume annuel cumulé produit sur les deux stations de pompage était respectivement de 949 488 m<sup>3</sup> et de 969 876 m<sup>3</sup> (évolution de +2,15% sur la période 2010-2011). Le rendement du réseau d'eau potable est estimé à 75,3%, soit 24,7% de pertes (rendement jugé bon, au-dessus du seuil minimal en-deçà duquel la collectivité devra mettre en place un plan d'actions et pourra être pénalisée sur la redevance prélèvement). Néanmoins, ce rendement diminue depuis 2007. De plus, depuis 2010 le linéaire renouvelé au cours des différents exercices est nul.



	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Rendement du réseau de distribution (%)</b>	82,8%	79,3%	75,7%	75,7%	75,3%
<b>Linéaire de canalisations renouvelées au cours de l'exercice (km)</b>	0,300	0,650	0,550	0	0

Sur la commune comme sur l'ensemble du syndicat, la population est en hausse alors que la consommation par abonné est en baisse (stagnation sur les trois dernières années).

Le tableau ci-dessous résume l'évolution des consommations depuis 2005 et illustre ce phénomène :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Nb d'abonnés sur le syndicat</b>	4570	4683	4872	4986	5032	5170	5250
<b>Consommation totale en m<sup>3</sup></b>	698 604	703 584	638 989	673 890	680 310	691 794	705 696
<b>Consommation/abonné en m<sup>3</sup></b>	152	150	131	135	135	134	134

S'il est prévu de renforcer la production et le stockage d'eau potable, aucune contrainte réglementaire volontaire de limitation des prélèvements n'est envisagée à l'échelle du syndicat en dehors des informations de prévention quant aux économies d'eau à destination des usagers.

#### Qualité de l'eau distribuée

Les suivis de qualité effectués par les organismes compétents mettent en évidence que l'eau distribuée aux usagers est de bonne qualité et conforme aux exigences réglementaires. Le tableau suivant présente le bilan 2011 de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

<b>Bactériologie</b> : La qualité bactériologique est évaluée par la recherche de micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination par des bactéries.	100% des 29 analyses réalisées sont conformes. Bonne qualité bactériologique
<b>Nitrates</b> : Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder la limite de qualité de 50 mg/l.	Teneur maximum 0,20 mg/l. Taux de nitrates conforme
<b>Dureté</b> : Teneur en calcium et en magnésium exprimée en degré français (°F). Il n'y a pas de valeur limite réglementaire.	Valeur moyenne de 17°F Eau peu calcaire
<b>Pesticides</b> : Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. La teneur ne doit pas excéder la limite de qualité de 0,1µg/l par substance.	Teneurs en pesticides conformes. Teneurs inférieures aux seuils de détection
<b>Fluor</b> : Oligo-élément présent naturellement dans l'eau. La teneur moyenne ne doit pas excéder la limite de qualité de 1,5 mg/l.	Teneur moyenne de 0,8 mg/l. Teneur en fluor conforme
<b>Autres paramètres</b> :	L'ensemble des autres paramètres mesurés est conforme.

#### Réseau de distribution

Un diagnostic du réseau de la distribution en eau potable de la Communauté de communes du Brannais a été réalisé en septembre 2010 sur les communes de Jugazan, Saint-Aubin-de-Branne, Naujan-et-Postiac, Cabara et Branne.

La commune de Cabara ne présente pas de difficultés en termes de distribution. Le réseau d'eau potable actuel apparaît suffisant pour les nouveaux secteurs urbains. Ainsi, seuls des

investissements vis-à-vis des conditions hydrauliques pour une période de pointe horaire sont préconisés pour **renforcer trois canalisations au niveau des rues La Borie, Picot et Milon.**

Cette étude a également mis en avant une estimation des consommations supplémentaires en rapport avec la croissance démographique. Les résultats sont présentés dans le tableau qui suit.

Communes	Données population INSEE 2009	Développement du nombre de logements supplémentaires	Estimation des consommations supplémentaires en m <sup>3</sup> /j	Estimation des consommations supplémentaires en m <sup>3</sup> /an
Cabara	392	59	21	7 788
Jugazan	278	25	9	3 300
Naujan-et-Postiac	496	112	41	14 784
St Aubin de Branne	362	16	6	2 112

**Le réseau de distribution AEP de l'ensemble des communes étudiées ne présente pas de dysfonctionnement majeur lorsque l'on intègre les nouvelles demandes des futurs abonnés en période de consommation de pointe (période estivale). Seuls quelques tronçons apparaissant comme sous-dimensionnés doivent faire l'objet de renforcement.** Il est également à noter que le projet communal fixe un nombre de nouveaux logements à 40. L'estimation des consommations supplémentaires est donc en deçà de 7 788 m<sup>3</sup>/an.

**Enfin, par délibération en date du ....., une action communale a été décidée en faveur des économies d'eau au niveau des bâtiments et équipements municipaux (mairie, foyers polyvalents, cantine, stade, cimetière, arrosage des espaces verts), mais également en faveur de la sensibilisation des usagers.** Dans un premiers temps, des kits de dispositif hydro-économe (2 mousseurs pour les robinets, un réducteur de douche et un sac à placer dans la cuvette des toilettes) sont distribués aux administrés volontaires de la commune. Dans un deuxième temps, des actions seront menées sur la réduction de la consommation d'eau au sein des équipements publics au travers d'un plan d'actions échelonnées.



Carte du réseau d'Alimentation en Eau Potable sur Cabara

**LEGENDE**

	DIRECTION DE FLOW
	VALVE
	RESERVOIR
	COMPTEUR
	HYDRANT
	HYDRANT INCENDIE
	BOUCHE D'ALIMENTATION
	BOUCHE DE QUANTITE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
 COMMUNE DE :  
**CABARA**

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE BAZAS  
 Alimentation en Eau Potable

ÉCHELLE : 1:2500  
 DATE : 14/05/2004

## 6.2.2. L'assainissement des eaux usées

### 6.2.2.1. L'assainissement des logements

#### **Politique générale d'assainissement**

Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et délimitent :

Au titre de l'assainissement « eaux usées » :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Les rejets d'effluents, même traités, de constructions neuves sont interdits dans tout exutoire ne présentant pas un écoulement pérenne et notamment les fossés situés le long des voies routières.

Par ailleurs, il appartient à l'autorité municipale de prévenir par des précautions convenables et de faire cesser les pollutions de toute nature conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans les zones à risque pouvant affecter les espaces naturels et urbains, en particulier les zones inondables, les rejets directs ou indirects d'eau usée seront interdits dans les cours d'eau et le traitement des eaux vannes devra être réalisé par un système agréé par les services de la préfecture.

Au titre de l'assainissement pluvial :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

#### **Assainissement collectif**

L'objectif est la maîtrise du traitement et l'évacuation des eaux usées sans atteinte au milieu récepteur. La politique d'assainissement de la commune doit être cohérente avec la politique d'aménagement et d'urbanisme.

Comme dans la plupart des zones rurales, l'assainissement collectif n'est que très peu développé sur le territoire du Brannais, face à la prépondérance de l'assainissement individuel.

**Sur la commune de Cabara, l'assainissement est mixte. En effet, la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif unifié avec les communes de Branne et Grézillac (station d'épuration d'une capacité de 1 900 équivalents/habitants). En dehors des épisodes pluvieux significatifs, cette unité de traitement présente un fonctionnement satisfaisant. Cependant, afin de fiabiliser le traitement et de limiter la prolifération de filaments bactériens, il conviendrait de réduire le taux de boues à des concentrations de l'ordre de 3g/l.**

La commune de Cabara dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par délibération du conseil municipal de novembre 1996. Les objectifs de ce dernier sont la couverture intégrale des parties basses de Cabara et d'une partie du plateau à l'exception de Jalet et Blagnac.

**Actuellement, l'ensemble de la partie agglomérée de la collectivité est déjà raccordée au réseau d'assainissement collectif.**

Toutefois, une actualisation du schéma directeur d'assainissement a été menée en 2010 pour étendre la couverture de l'assainissement collectif sur le Plateau au hameau de Baillard. Cette dernière tranche consiste en la réalisation de 930 mètres linéaires de réseau gravitaire pour collecter les effluents de 29 branchements situés dans le village de « Baillard ». Ces effluents seront ensuite envoyés vers le réseau existant via un poste de refoulement et un réseau sous pression de 750 mètres. À terme, ce sont près de 98 % des constructions de Cabara qui seront raccordées au système d'assainissement collectif.

La station d'épuration de Branne fait l'objet d'un rapport de visite d'autosurveillance réglementaire par le Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Stations d'Épuration du Conseil général ; le dernier date du 03 juillet 2012. La synthèse est présentée ci-dessous.

<b>Descriptif de la station d'épuration</b>	
Commune d'implantation	Branne
Date de mise en service de la station	Avril 2001
Capacité constructeur	1900 EH (114 Kg DBO <sub>5</sub> )
Débit nominal (de temps sec)	285 m <sup>3</sup> /j
Date de l'arrêté préfectoral ou du récépissé	06/05/1999
Maître d'ouvrage	SIVU du Brannais
Exploitant	Régie Syndicat du Brannais
Type d'épuration	Boues activées
Filières eau	Tamissage, boues activées – aération prolongée, clarification
Filières boues	Épaississement, déshydratation sur filtre de presse
Type de réseau	Séparatif
Communes raccordées	Branne, Cabara et Grézillac
Abonnés assainissement	871
Population estimée raccordée	2015 hab.
Nom du milieu récepteur	Dordogne

Les conclusions du diagnostic réalisé par la SATESE indiquent que les rendements sur le bilan de pollution sont satisfaisants et que la qualité des eaux traitées est bonne. Le jour de l'intervention, la population équivalente raccordée est estimée à :

- 1 357 EH au niveau hydraulique ;
- 1 289 EH au niveau organique (DBO<sub>5</sub>) ;
- 1 510 EH au niveau organique (DCO).

Afin de répondre aux besoins existants et ceux qui arriveront avec le développement des territoires, la STEP de Branne 2 a fait l'objet d'études en partenariat avec le Conseil général. Aussi, des travaux sont prévus courant 2013 afin d'améliorer les procédés en modifiant la filière boue. Ceci permettra de faire passer la STEP de 1900 Eq/H à 2000.

#### *Assainissement non collectif*

Seul le secteur de Blagnac n'est pas concerné par le zonage d'assainissement collectif.

#### **Aptitude des sols**

L'aptitude des sols a fait l'objet d'une analyse au moment de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement en date de juin 2010. Les résultats sont présentés sur les cartes suivantes. La commune est concernée par trois types de secteurs présentant les caractéristiques suivantes :

- Sol convenable dans son ensemble, mais quelques difficultés de dispersion. Un dispositif classique de dispersion, restitution peut cependant être mis en œuvre après quelques

aménagements mineurs, pour les déterminer l'examen détaillé du site est nécessaire (zone jaune).

- Sol présentant au moins un critère défavorable. Les difficultés de dispersion sont réelles. Cependant, un dispositif classique peut encore être mis en œuvre au prix d'aménagements spéciaux. L'examen détaillé du site est nécessaire (zone orange).
- Sol ne convenant pas. La dispersion dans le sol n'est plus possible. Il faut améliorer le traitement d'épuration pour pouvoir restituer l'effluent au milieu naturel superficiel, et la vérification des possibilités de restitution est impérative (zone rouge).

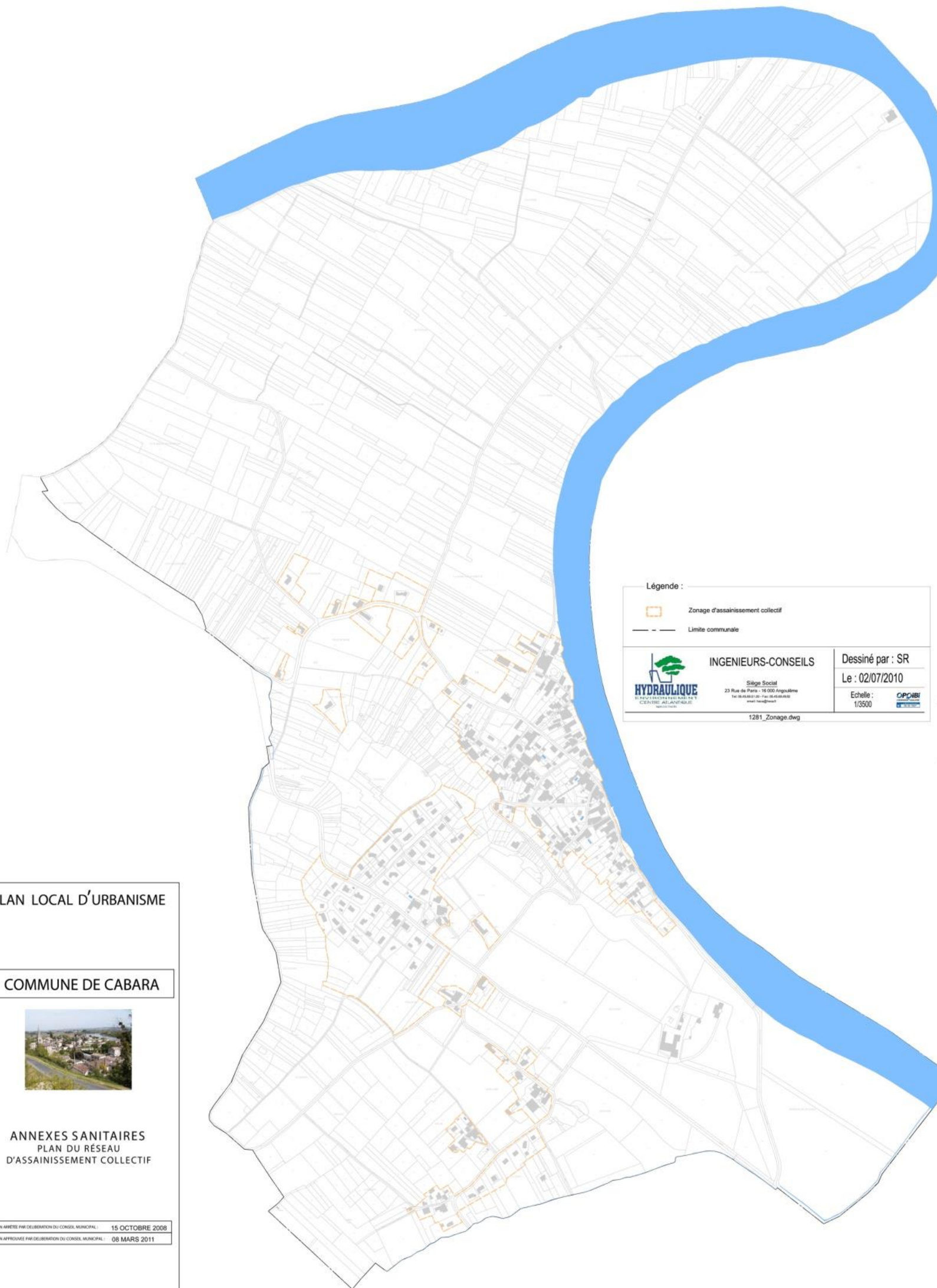
Les filières de traitement doivent être adaptées au type de sol en place :

- Traitement sur sol en place : ce dispositif se compose de tuyaux d'épandage, placés horizontalement dans un ensemble de tranchées. Elles sont préconisées sur les sols les plus favorables (bonne perméabilité, sol sain et épais, etc.), sans facteur limitant, la dispersion de l'effluent traité s'effectuant in-situ.
- Traitement sur sol reconstitué : il est à prescrire dans le cas où le sol peu épais repose sur une roche mère fracturée et perméable, la dispersion s'effectuant in situ. Si le sous-sol ne peut pas assurer la dispersion de l'effluent traité (sol imperméable ou gorgé d'eau), il convient alors de mettre en place une filière drainée. A la base du lit, un drainage permet l'évacuation de l'effluent traité vers le milieu hydraulique superficiel voire, en dernier recours, vers un puits d'infiltration (dérogation préfectorale). Dans les cas de présence de nappe, la filière doit être surélevée.

#### **Assainissement non collectif et PLU**

**Actuellement, l'essentiel de la zone agglomérée est déjà couvert par l'assainissement collectif, à terme 98% des constructions y seront raccordées.**

**Moins de cinq constructions sur le secteur de Blagnac, resteront à un assainissement de type individuel pour des raisons techniques et financières (topographie et distance en linéaire).** Sur ce secteur, l'assainissement individuel est conditionné à l'aptitude des sols. Ces contraintes imposent souvent un système basé sur la recherche d'un exutoire pérenne (fossé, talus) ou la mise en place d'un terre filtrant. Ce secteur n'est pas à vocation urbaine et est classé en secteur agricole, limitant ainsi les possibilités de développement.



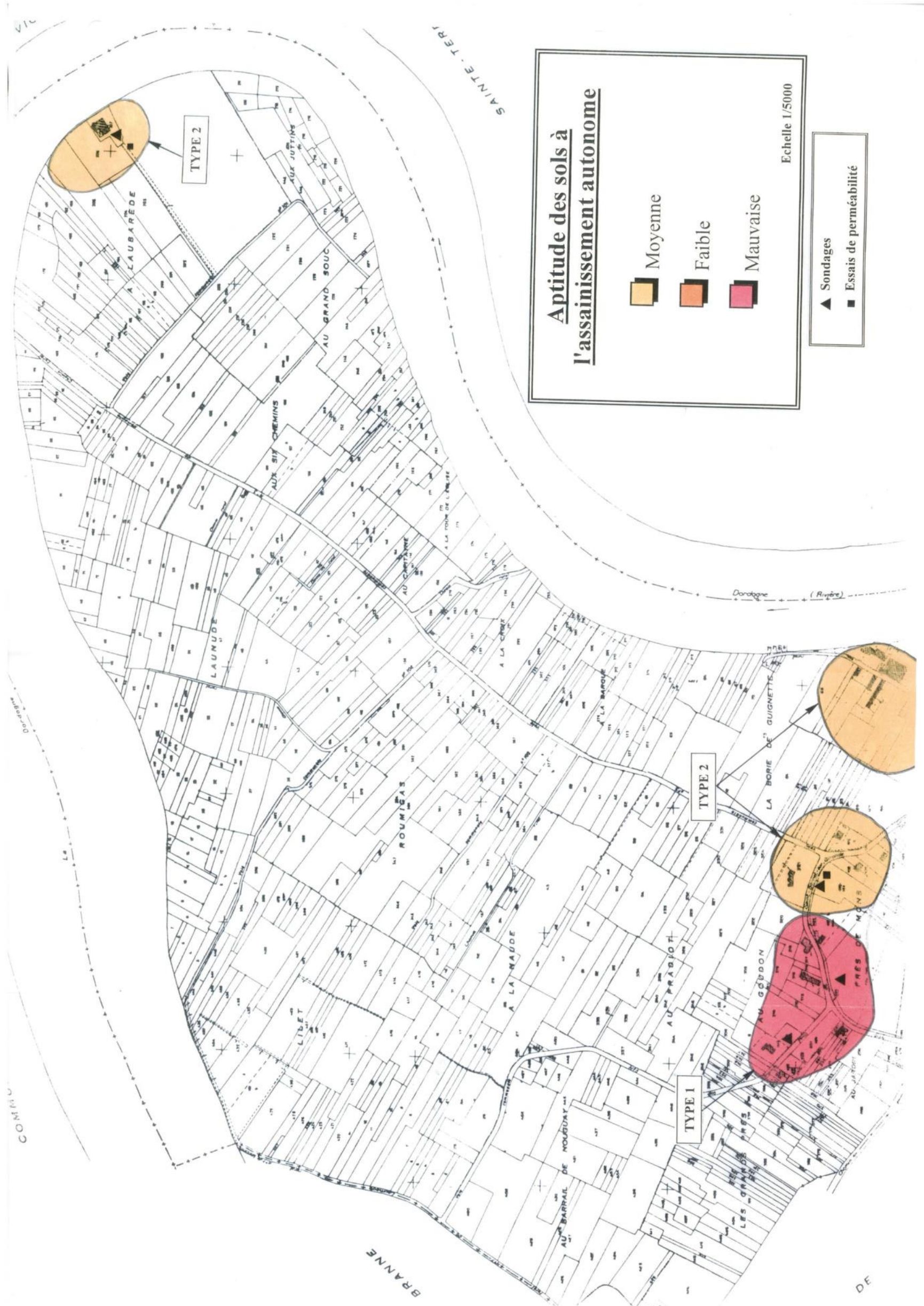
**Légende :**

- Zonage d'assainissement collectif
- Limite communale

 <b>HYDRAULIQUE</b> BUREAU D'INGENIERIE ET D'ETUDE CENTRE ATLANTIQUE BORDEAUX	<b>INGENIEURS-CONSEILS</b> Siège Social 23 Rue de Paris - 33 000 MÉRIGNAC Tél: 05 56 51 41 00 - Fax: 05 56 51 41 01 www.hydraulique.fr	Dessiné par : SR Le : 02/07/2010 Echelle : 1/3500 
	1281_Zonage.dwg	

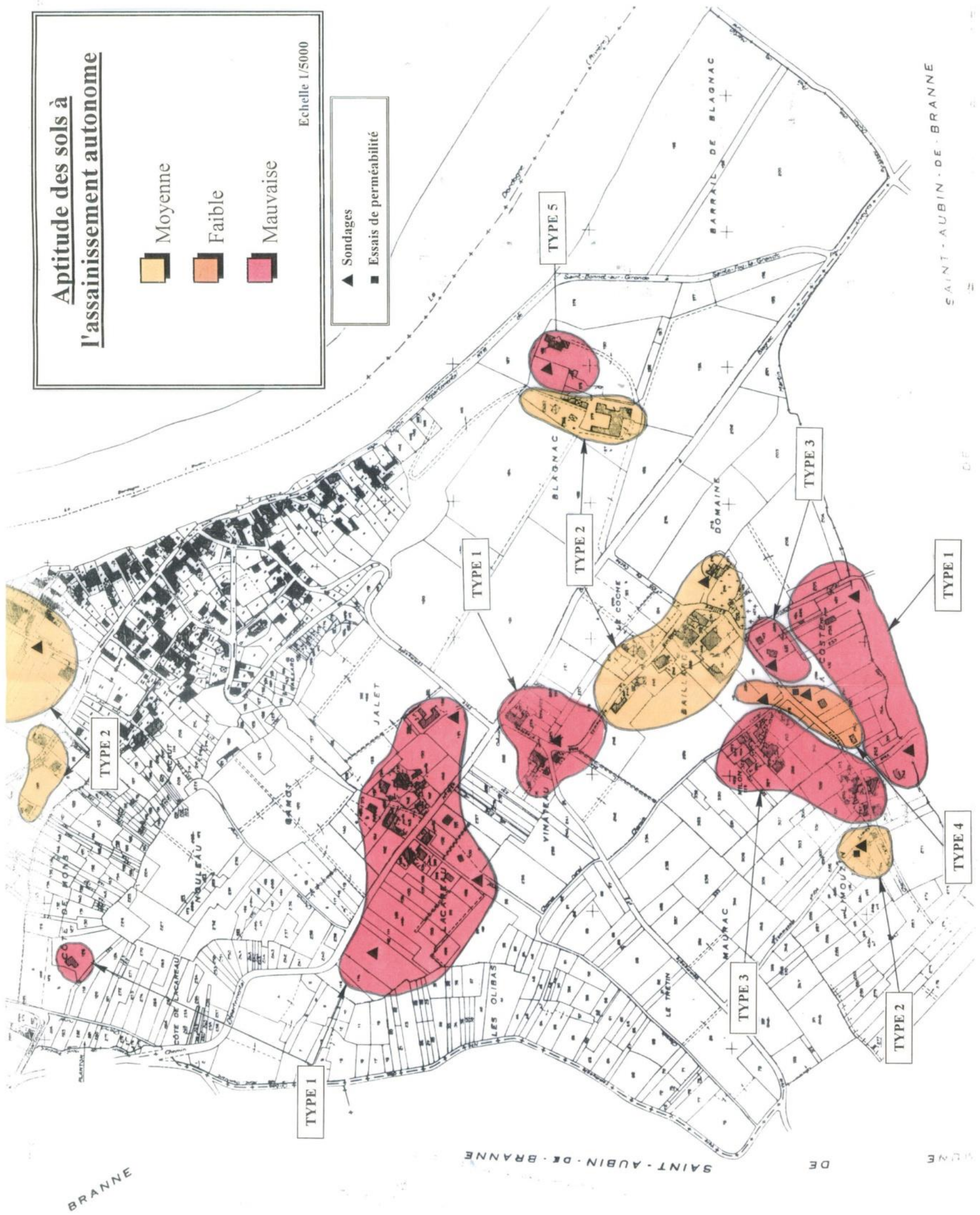
 35, rue Furtado 33000 BORDEAUX Tél: 05 56 51 41 00 Fax: 05 56 51 41 01 e-mail: ereda@bordeaux.fr	<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>
	<b>COMMUNE DE CABARA</b>
	<b>ANNEXES SANITAIRES          PLAN DU RESEAU          D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</b>
<b>PIECE N° 6.2</b> Echelle 1/3 500	REVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 OCTOBRE 2008 REVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 08 MARS 2011

**Zonage d'assainissement collectif sur la commune de Cabara**



Carte de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (partie Nord de Cabara)





Carte de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (partie Sud de Cabara)

## **Le traitement des eaux pluviales**

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit, dans son onzième alinéa que le Plan Local d'Urbanisme peut « Délimiter les zones visées à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités concernant l'assainissement et les eaux pluviales ».

Actuellement, les eaux pluviales ne font l'objet d'aucun traitement particulier et sont drainées via un réseau de fossés vers les cours d'eau.

Ces eaux pluviales sont à considérer selon deux angles d'approche.

### **1. En terme de gestion hydraulique (risque inondation) :**

En cas de mauvais entretien des fossés, des canalisations ou des avaloirs captant les eaux de ruissellement ou bien en cas de création d'obstacles à leur libre écoulement naturel sur le bassin versant, les eaux de ruissellement peuvent inonder les zones basses de stockage.

Toute imperméabilisation du sol captant un bassin versant d'une superficie supérieure à 1 ha doit être compensée en termes de rétention des eaux de ruissellement conformément à la loi sur l'eau. La rétention permet également une décantation des eaux de ruissellement souvent chargées en polluants avant rejet dans le milieu naturel.

### **2. En terme de qualité (risque de pollution des eaux superficielles) :**

Les eaux de ruissellement lessivent les sols et se chargent en polluants présents sur les sols. La diversité des polluants et leur quantité varient en fonction de l'utilisation du sol en place. Les eaux se chargent en polluants divers (pesticides, nitrates, hydrocarbures, métaux lourds...) qui se fixent pour la plupart sur les matières en suspension qui constituent en elles-mêmes une perturbation pour le milieu naturel.

Les charges polluantes affichées ci-dessous ont été déterminées à partir de gammes de valeurs présentées dans le guide méthodologique affichant un retour d'expérience de campagnes de mesures qui ont permis de quantifier les principaux éléments polluants contenues dans les eaux de ruissellement collectées sur des surfaces imperméabilisées de lotissement, parking ou ZAC.

<b>Nature du polluant</b>	<b>Charge annuelle pour une surface imperméabilisée (lotissement, parking, ZAC) en kg/ha</b>
MES	660
DCO	630
DBO5	90
Hydrocarbures	15
Plomb	1

**Tableau : Masse de polluants des eaux de ruissellement du projet**

**Source : Eaux pluviales et projets d'aménagement, DDAF, DIREN, DDE, 2004**

Rappelons que les surfaces non artificialisées et végétalisées jouent plusieurs fonctions :

- Elles ralentissent les ruissellements et participent ainsi à la décantation des matières en suspension ;
- Elles infiltrent une partie des ruissellements et permettent le rechargement des nappes ;
- Elles diminuent les chargements en polluants partiellement captés par les végétaux.

On ne note pas sur la commune de ruisseaux contraints par des zones urbanisées. Les bordures de ruisseau, de même que les fossés et autres collecteurs pluviaux doivent impérativement être préservées de tout aménagement et végétalisées pour augmenter le plus possible les capacités de ralentissement dynamique des eaux et épuratoires des sols avant rejet des eaux au milieu naturel.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (gestion des eaux pluviales à la parcelle quand cela est possible). Des solutions simples peuvent être évoquées avec la limitation des surfaces à imperméabiliser, la création de noues enherbées et la récupération des eaux de pluie.

Sur les zones de hameaux constructibles, les risques de pollution des eaux de ruissellement sont faibles en l'absence d'activités à risques.

La récupération des eaux pluviales pour réutilisation (arrosage notamment) doit faire partie intégrante de la gestion des eaux pluviales et compenser au moins en partie les effets de l'artificialisation des nouvelles zones à urbaniser.

**Les enjeux inhérents à la généralisation d'une bonne qualité des eaux rejetées dans le milieu sont liés à la mise en œuvre et au respect du SDAGE Adour Garonne et du SAGE Nappes profondes de la Gironde.**

#### ***Le risque pluvial urbain (Source : Etude du risque pluvial urbain – 2000)***

La maîtrise quantitative des eaux de ruissellement est aujourd'hui une préoccupation et une composante importante de l'aménagement. La sensibilité accrue des riverains aux inondations, un cadre réglementaire beaucoup plus élaboré, le développement progressif de techniques dites alternatives privilégiant une limitation à la source des débits d'eaux de ruissellement, expliquent que la vision traditionnelle est de plus en plus remplacée par une vision plus intégrée de l'aménagement.

Aussi, c'est dans ce contexte que les communes de Branne, Cabara, Grézillac, Guillac, Lugaïgnac et Saint-Aubin-de-Branne, ont fait l'objet d'une étude du risque pluvial urbain en 2000.

#### ***Bassin versant du Lissandre***

Les débordements les plus importants se situent :

- A l'amont de Fontadas sur la commune de Lugaïgnac ;
- A l'amont de Labellie, sur la commune de Lugaïgnac.

#### ***Bassins versants de Cabara***

Les débordements les plus importants sont constatés au niveau :

- Du ruisseau des Goths à la confluence du ru du Gard et au croisement des RD18 Sud et Nord.
- Du ruisseau des Prés à l'aval de Roqueblanque et l'Hérisson.

D'autres dysfonctionnements sont constatés en particulier avec des débordements au bas du coteau au Nord du Bourg de Cabara.

#### ***Bassin versant du Saint-Etienne***

Au lieu-dit « Le Perey » (communes de Lugaïgnac et Saint-Aubin-de-Branne), un ruissellement important est généré qui emprunte un chemin rural. Ce ruissellement déborde chez un riverain et continue sur la chaussée.

### **6.2.3. Le réseau de distribution d'électricité**

La commune de Cabara ne souffre actuellement d'aucune faiblesse en matière de distribution et d'alimentation électrique. Ainsi, aucun poste électrique n'est sous dimensionné et n'a atteint sa pleine charge d'utilisation.

Par ailleurs, la fourniture en électricité des futures constructions de la zone à urbaniser 1AU sur le secteur de Vinateau est d'ors-et-déjà déjà assurée par la capacité des postes électriques présents sur le Plateau :

- Le poste de Jalet dispose d'une puissance de 100 kva et il est chargé à 36 %,

- Le poste de Haut Cabara dispose d'une puissance de 100 kva et il est chargé à 30 %,
- Le poste de Milon dispose d'une puissance de 100 kva et il est chargé à 43 %.

De fait, la fourniture et l'alimentation électrique de la quarantaine de constructions attendues sera parfaitement assurée par les postes électriques présents sur le Plateau.

## 6.3. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

### 6.3.1. Une politique intercommunale intégrant les projets communaux

Cabara a intégré la Communauté de Communes du Brannais, dès sa création en 2006. L'objectif de des huit communes qui la compose était de mutualiser et rationaliser leurs moyens. À partir de ce moment, la Communauté de communes du Brannais s'est attachée à mettre en œuvre le projet de territoire qui a été élaboré collégialement avec les 11 communes, composant le groupement d'élaboration des PLU. Ce projet de territoire visait à satisfaire les besoins à cette date en matière d'emplois, de services publics et d'équipement collectifs, ainsi qu'à répondre aux enjeux de développement futurs en terme d'accueil de population, d'urbanisation et de gestion de l'espace.

Ainsi, dès 2007, la Communauté de Communes du Brannais a développé des politiques de service et la réalisation d'équipements collectifs en s'appuyant sur les capacités d'accueil projetées des PADD communaux arrêtés à cette date. Ainsi, le cumul des 8 PADD communaux prévoyait 5 175 habitants, soit l'accueil de 1 257 nouveaux habitants, dressant d'ores et déjà les besoins de l'intercommunalité à l'horizon de 2015-2020. Ces estimations d'accueil de population ont donc servi de ligne directrice pour planifier et calibrer les services et équipements collectifs à réaliser jusqu'à cette échéance pour permettre l'accueil de ces nouveaux habitants sur ces 8 communes.

Aujourd'hui, les communes de cette intercommunalité, dont Cabara, bénéficient d'équipements et de services qui répondent parfaitement aux besoins actuels et anticipent déjà les besoins futurs, comme en témoigne les politiques mises en œuvre et les programmes en cours : de nombreux services à la personne (petite enfance, adolescence, personnes âgées...), projet de développement économique et d'emploi (la création de la ZAC du Lissandre, ...), projet d'équipements scolaire (extension du collège de Branne, création d'un établissement scolaire et centre de loisir sur Lugaïnac)...

La pertinence des politiques mises en œuvre, s'inscrivant dans un horizon de moyen-long terme, souligne bien la prise en compte par la Communauté de Communes du Brannais de l'incidence des projets cumulés des 8 PLU des communes qui la compose, dont celui de Cabara.

### 6.3.2. Les services à caractère administratif et social

La commune de **Cabara** compte sur son territoire un seul service administratif de proximité : la Mairie.

Depuis sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2013, par fusion de 2 communautés de communes (communauté de communes du Brannais et communauté de communes de l'Entre-Deux-Mers Ouest) et 2 syndicats gérant respectivement l'enfance (SIB) et les aides à domicile (SIAMD/SAP), la Communauté de Communes du Brannais (CCB) assure des services à la population sur les 15 communes de son territoire, tels que prévus dans ses statuts.

### 6.3.3. Les établissements scolaires et péri-scolaires

#### 6.3.3.1. Les crèches et les garderies

Que ce soit sur site, ou dans une autre commune du RPI, toutes les communes offrent **un service de garderie périscolaire**, nécessaire au fonctionnement des couples actifs, en particuliers loin de leur domicile.

Si sur Cabara, aucun accueil « petite enfance » n'est organisé. **Le Relai Assistantes Maternelles (RAM)**, avec une animatrice qui organise des ateliers bi-hebdomadaires, assure des permanences d'informations pour les assistantes maternelles et les familles du territoire, et organise des journées d'animation. A ce jour 95 assistantes maternelles accueillent des enfants sur l'ensemble de son territoire d'action incluant Cabara.

Enfin, à l'échelle intercommunale, la crèche multi-accueil de St Quentin-de-Baron propose 26 places. Elle est gérée par une association avec délégation de la CCB.

### **6.3.3.2. Les établissements scolaires**

La commune de Cabara compte une seule classe pour 24 enfants scolarisés en maternelle pour l'année 2005/2006 et ne dispose d'aucune classe pour accueillir les élèves de primaire.

Cabara appartient au RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) n° 21 avec les communes de Naujan-et-Postiac et Saint-Aubin-de-Branne. Ces communes étant solidaires, elles doivent accueillir les élèves des communes de leur RPI qui ne disposent pas de structures scolaires suffisantes. Ainsi, les élèves de primaire de Cabara sont scolarisés dans les communes de Naujan-et-Postiac ou Saint-Aubin-de-Branne.

## **6.3.4. Les équipements et services sociaux et socio-culturels**

### **6.3.4.1. Les structures d'accueil des jeunes**

Rappelons que la Communauté de Communes du Brannais est membre en tant que telle du Syndicat Mixte Intercommunal du Brannais pour la petite Enfance, l'Enfance et les jeunes (S.I.B.).

Dans le cadre de sa compétence « action sociale », celui-ci gère **deux Centre de Loisirs Sans Hébergement** (CLSH) situés à **Guillac** (36 places pour les enfants de 6 à 13 ans) et à **Saint-Quentin-de-Baron** (40 places pour les enfants de 3 à 5 ans) qui proposent des activités variées aux enfants du territoire les mercredis et pendant les vacances scolaires.

Les Accueils de Loisirs Sans hébergement (ALSH) sont de 140 places d'accueil pour les enfants de 3 à 13 ans, les mercredis et durant toutes les vacances scolaires, sur 4 sites (Nérigean, St Quentin de Baron, Guillac et Grézillac).

Des navettes sont organisées les matins et soirs pour transporter les enfants d'un site à l'autre.

L'été, des mini-camps sont organisés par les animateurs.

**Pour les plus âgés**, une psychologue et une éducatrice proposent à Branne, sur rendez-vous, le mercredi de 13h à 17h, un espace d'écoute anonyme et gratuit aux jeunes de 14 à 25 ans et à leurs proches, résidant sur les communes de Branne, Cabara, Grézillac, Guillac, Lugaigac, Jugazan, Naujan-et-Postiac et Saint-Aubin-de-Branne.

### **6.3.4.2. L'aide aux personnes âgées et aux handicapés**

Le territoire du Brannais dispose d'une **maison de retraite privée** d'une capacité de 82 lits (dans le centre de Branne) et de **trois maisons d'accueil** (à Jugazan, Camiac-et-Saint-Denis et Lugaigac) pouvant accueillir chacune trois personnes âgées. La capacité d'accueil en établissements et structures adaptées pour les personnes âgées est d'un peu plus de 90 lits sur le territoire.

**Deux services d'aides ménagères à domicile fonctionnent sur le territoire**, auxquels la Communauté de Communes du Brannais contribue financièrement. Ceux-ci s'adressent aux personnes âgées et aux personnes handicapées qui peuvent bénéficier d'aides financières du Conseil Général, des caisses de retraite et des mutuelles. Il s'adresse également à tout public sans conditions particulières. Il s'agit :

- Du Syndicat intercommunal d'Aides Ménagères à Domicile du canton de Branne (SIAMD) pour les communes de Branne, Cabara, Guillac, Lugaigac et Saint-Aubin-de-Branne.
- De l'association mandataire d'aide à domicile avec le Club Amis des Anciens, pour les communes de Jugazan, Grézillac et Naujan-et-Postiac.

Par ailleurs, depuis 2007, la Communauté de Communes du Brannais gère un **système de portage de repas à domicile**. Des repas en liaison froide sont livrés tous les jours aux personnes du territoire qui le souhaitent, sur inscription à la CCB. Ce portage de repas fonctionne pour tous les jours de la semaine, du lundi au dimanche. Il peut livrer tous les jours ou seulement certains jours de la semaine, le midi et le soir ou simplement le midi pour un tarif de 6,50 € par repas.

Un service constitué de 40 aides à domicile et auxiliaires de vie permet le maintien à domicile et l'accompagnement des personnes âgées et/ou dépendantes. Le service est rendu sur l'ensemble des communes du canton (15+4), 7 jours/7.

Une personne « référente emploi » de la CCB, dans le cadre d'un partenariat entre le PLIE du Libournais, Le Fonds social européen et la CC du Grand St Emilionnais, assure un service de mise en relation entre les entreprises du territoire et les demandeurs d'emploi.

Une assistantes sociale de la MDSI de Libourne assure des permanences à la CCB tous les jeudi matin.

Un minibus dessert le marché de Branne tous les jeudis matin, et assure la liaison depuis le domicile des usagers jusqu'à Branne. Inscription à la CCB.

Enfin, 3 agences postales intercommunales situées sur les communes d'Espiet, de Nérigean et de St Quentin de Baron offrent un service postal de proximité.

### 6.3.5. Les équipements sportifs et de loisirs

Même si l'offre d'équipements de loisirs n'est pas négligeable, cette offre reste principalement à caractère sportif, avec une faible prise en compte de la problématique culturelle.

On relève peu d'équipements et d'infrastructures à vocation culturelle sur le territoire du Brannais.

On peut définir trois types d'associations présentes dans l'ensemble des communes :

- Les associations sportives
- Les associations de personnes âgées
- Les associations de chasse

Ces associations « classiques » organisent en dehors de leur fonctionnement normal des lots, concours de belote... nécessaires à leur financement.

Les associations sportives (gymnastiques, football, tennis...) permettent de satisfaire toute personne soucieuse de pratiquer une activité sportive classique à des fins de loisir.

Ces associations sont cependant portées par des bénévoles et dimensionnées pour une population rurale. Le risque est que l'on ait rapidement au niveau local un problème d'encadrement et de gestion pour les associations peu prêtes à accueillir de trop nombreux adhérents.

De plus, les élus ont souvent mentionné que les participants à ces associations n'étaient pas des personnes vivant sur la commune. La question de la bonne échelle de la gestion associative peut se poser.

La vie associative sur le territoire du Brannais est donc conséquente, mais à caractère rural et non structurée pour l'accueil d'une population urbaine.

Enfin, sur le territoire, 2 médiathèques sont en cours de construction. Celle de Naujan et Postiac sera ouverte début 2014, celle de Branne début 2015. Ces 2 structures fonctionneront en réseau, avec des collections communes, des animations complémentaires et une équipe bénévoles/salariés commune

Ces 2 structures auront une offre multimédias, tant dans les collections et supports, que dans les services rendus au public.

### 6.3.6. Les infrastructures commerciales.

Même si la commune de Cabara ne dispose pas de tous les services et commerces de proximité, « on trouve de tout et pas loin ». Les infrastructures commerciales de Créon et Rauzan répondent aussi aux besoins de première proximité, alors que l'offre commerciale de grande distribution des agglomérations bordelaise et libournaise s'avère peu éloignée.

<b>Synthèse des équipements et services publics présents sur la commune de Branne</b>	
<b>Services administratifs</b>	Mairie
<b>Services sociaux et d'aide à la personne</b>	Bus menant au marché de Branne
<b>Établissements scolaires</b>	1 classe de maternelle en 2005
<b>Équipements sportifs et de loisir</b>	1 terrain de tennis
<b>Infrastructures commerciales</b>	1 restaurant 1 café

## 6.4. CONCLUSION - SYNTHÈSE

La dispersion de l'habitat et des équipements, la faible influence des pôles internes (hormis Branne), l'importance des influences extérieures, exercées non seulement par l'agglomération bordelaise, mais aussi par Libourne et l'ensemble des pôles locaux (Créon, Castillon-la-Bataille, Rauzan notamment) entraînent de nombreux déplacements, souvent vers l'extérieur.

La hausse des déplacements automobiles liée à la croissance de la population conduira à une densification de la circulation. Le secteur continue pourtant à attirer une population dépendante de l'automobile, ce qui pourrait engendrer une congestion des flux dans certaines portions routières du territoire.

La physionomie du territoire rend difficile la mise en place d'une offre attractive en transports collectifs en raison d'une demande trop dispersée.

Cabara bénéficie d'une offre de services diversifiés, ainsi que d'équipements collectifs grâce à l'action de la Communautés de communes du Brannais. Ainsi, les politiques mises en œuvre au niveau intercommunal visent à s'adapter aux évolutions démographiques et sociologiques d'un territoire rural en mutation, dont les communes seules ne pourraient répondre, et pour se mettre en adéquation avec l'évolution de la sociologie du territoire.

Ainsi, l'ensemble des services publics et d'équipements collectifs intercommunaux permet d'offrir un bon niveau de services à la population de Cabara.



# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Cette synthèse a pour objectif d'évaluer :

- Les atouts et faiblesses de l'organisation communale
- Les perspectives d'évolution de la commune

Elle permet de mettre en avant les enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du PLU.

	Sensibilités Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
<b>Économie</b>	<p><u>Commerces</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tissu commercial quasi-inexistant.</li> <li>- Dépendance des grandes et moyennes surfaces de Branne, Castillon et Libourne.</li> </ul> <p><u>Emplois</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune qui compte 46 emplois soit 3 % des emplois du Brannais.</li> <li>- Une structure d'entreprises composée de petites unités (aucun établissement de plus de 5 salariés).</li> <li>- Un marché de l'emploi composé à 55 % par des emplois agricoles (viticulture).</li> <li>- Une diminution de 14,8 % de l'emploi entre 1999 et 2006.</li> <li>- Une baisse du nombre d'exploitations agricoles.</li> <li>- Absence d'espace destiné à l'accueil d'activité.</li> </ul> <p><u>Tourisme</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des atouts touristiques insuffisamment exploités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'implantation de commerces de proximité afin de préserver une vie de bourg.</li> <li>- Favoriser l'emploi local et vitaliser le tissu économique afin de maintenir sur place la population active.</li> <li>- Lutter contre la mono fonctionnalité résidentielle.</li> <li>- Maîtriser la crise viticole et aider à la reprise des exploitations agricoles.</li> <li>- Mise en valeur du territoire et développement touristique.</li> </ul>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une population qui baisse par rapport au recensement de 1968.</li> <li>- Toutefois, une population qui augmente à nouveau depuis 1999 en lien avec un solde migratoire positif.</li> <li>- Une population relativement jeune (plus d'un quart de la population est âgé de moins de 20 ans).</li> <li>- Une diminution de la taille des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendre la commune attractive.</li> <li>- Gérer l'augmentation de la population communale en termes d'équipements et de devenir de la commune.</li> </ul>

<p><b>Infrastructures, déplacements et transports</b></p>	<p><u>Des enjeux de déplacements très forts :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des flux automobiles importants.</li> <li>- Nombreuses migrations alternantes (dépendance du territoire aux pôles d'emplois et d'équipements) traduisant une fonction résidentielle dominante.</li> </ul> <p><u>Le réseau existant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un réseau construit sur un maillage de routes départementales qui permet les liaisons avec les différentes agglomérations.</li> <li>- Des transports collectifs peu concurrentiels avec l'automobile mais qui offrent des liaisons avec Bordeaux.</li> <li>- Peu d'infrastructures dédiées aux déplacements doux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les conditions de circulation sur les axes principaux.</li> <li>- Faciliter la circulation des transports en commun sur le réseau viaire.</li> <li>- Développer les modes doux surtout dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.</li> </ul>
<p><b>Habitat et logement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements anciens, complété par de nombreuses constructions récentes.</li> <li>- Des logements de grande taille, occupés par leurs propriétaires.</li> <li>- Aucun logement à caractère social sur la commune.</li> <li>- Une urbanisation récente relativement contrôlée, caractérisée par une densification des hameaux (comblement des « dents creuses »).</li> <li>- Une urbanisation qui reste toutefois limitée avec une moyenne de 3,2 autorisations de construire par an depuis 1990.</li> <li>- Coexistence entre les nouveaux arrivants (urbains) et les agriculteurs – viticulteurs.</li> </ul> <p><u>Typologie urbaine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tissu urbain dense</li> <li>- Tissu de bourg secondaire et de hameaux.</li> <li>- Bâti isolés.</li> <li>- Extensions pavillonnaires sous forme de lotissement, impliquant une homogénéisation des paysages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôler l'urbanisation du territoire communal avec une utilisation économe de l'espace.</li> <li>- Faciliter l'arrivée des nouvelles populations.</li> <li>- Diversifier l'offre de logement</li> </ul>
<p><b>Équipements</b></p>	<p><u>Une offre de services publics ou parapublics qui se développe avec l'intercommunalité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un seul service administratif présent sur la commune : la mairie.</li> <li>- Une offre scolaire avec Branne</li> <li>- Des services et équipements intercommunaux qui se sont fortement développés et qui bénéficient à la population de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des équipements qui permettent d'animer la vie de la commune, en tenant compte des politiques intercommunales.</li> <li>- Anticiper les évolutions démographiques en adaptant l'offre d'équipements et de services.</li> </ul>

<p><b>Assainissement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de Branne d'une capacité de 1 900 équivalents/habitants</li> <li>- une capacité de traitement qui sera étendue grâce à l'implantation d'une deuxième station de 2 000 équivalents/habitants.</li> <li>- Une grande partie du tissu aggloméré est déjà raccordé à l'assainissement collectif</li> <li>- Une aptitude des sols à l'assainissement généralement médiocre ou nulle sur une grande partie du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la cohérence entre urbanisation et desserte par les réseaux collectifs et les capacités de traitement des eaux.</li> <li>- Permettre la réalisation des aménagements nécessaires.</li> </ul>
------------------------------	--	---

O O O

## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

### **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

# 1. LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER

## 1.1. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Le calcul des hypothèses de développement à 10/15 ans sur la commune est une étape importante de la justification du P.L.U.. Il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du P.A.D.D.. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

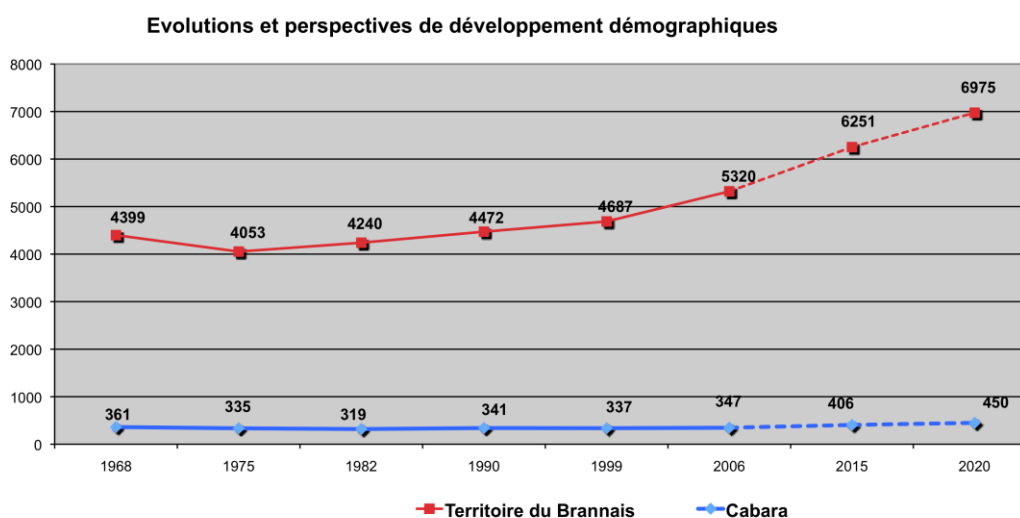
Néanmoins comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du P.L.U..

**Pour apporter la réponse la plus pertinente, une étude prospective a été menée au niveau du territoire, engageant la Communauté de communes du Brannais.** Cette étude a tenu compte des hypothèses de croissance du Pays du Libournais (exprimées par le PLH) et de l'impact du phénomène de métropolisation attaché à l'agglomération bordelaise.

Dans ce cadre, et plus précisément, trois hypothèses ont été étudiées pour la commune de Cabara (voir tableau et graphique page suivante). Le travail de comparaison a conduit la municipalité à retenir comme estimation la plus plausible de population à l'horizon de 2020, le chiffre de 450 habitants. Cet objectif s'inscrit dans un contexte actuel de très forte pression urbaine et démographique, sur le secteur du Brannais, notamment depuis 1999. Toutefois durant cette période, la commune avait été pénalisée dans son développement avec la mise en œuvre du PPRI qui a fortement contraint les possibilités d'urbanisation et de densification du bourg. Seul, le plateau de Cabara a offert quelques opportunités foncières. Ainsi, Cabara a connu durant la dernière décennie un rythme moyen de 2,5 constructions annuelles qui a été repris comme l'hypothèse basse.

La réalisation de cet objectif contribuera à l'accueil de près de 100 habitants supplémentaires par rapport à la population au recensement de l'INSEE en 2006. Il correspond à une croissance démographique annuelle de 1,7 %.

Le graphique ci-dessous visualise les évolutions escomptées à l'horizon de 2020 de la commune de Cabara en les mettant en perspective par rapport aux perspectives de développement du territoire du Brannais :



## Calcul de l'impact des projets de développement de la commune de Cabara

### Éléments de référence des calculs :

- surface total des secteurs urbanisables de la commune en ha :
- occupation/surface moyenne du terrain constructible :
- nombre de personnes par foyer (moyenne du brannais) :
- nombre de véhicule par foyer (moyenne du brannais) :
- population communale en 2006 :
- **population communale en 2020 :**

	2,70
	700 m2 dont 25 % pour les espaces publics
	2,6
	1,44
	347
	<b>447</b>

### Construction des hypothèses de développement :

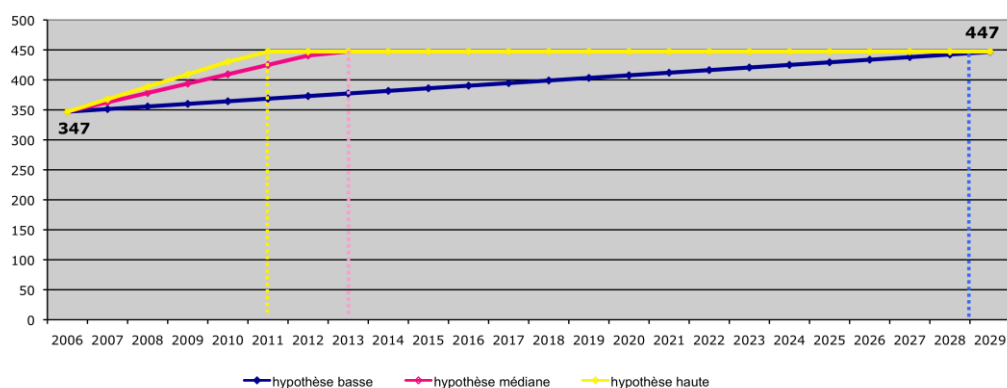
- **hypothèse basse** : à partir du nombre de permis de construire enregistrés sur les 15 dernières années (1990/2005) ;
- **hypothèse médiane** : à partir sur le nombre de permis de construire enregistrés sur les 6 dernières années (2000/2005) ;
- **hypothèse haute** : établie sur le nombre moyen de permis de construire enregistrés sur la période 2004/2005 ;

25
10
6

### Projections et estimations issus des secteurs de développement de l'habitat :

	Rythme de construction annuel	Temps nécessaire à la consommation de la surface urbanisable	Population accueillie annuellement	Nombre total de logements construits	Population totale accueillie	Nombre total de véhicules supplémentaires
Hypothèse basse	2	23,1 ans	4	39	100	144
Hypothèse médiane	6	6,4 ans	16			
Hypothèse haute	8	4,8 ans	21			

**Evolution de la population communale selon le rythme de constructions annuelles**



Ce rythme de croissance présente une continuité avec les données et les tendances de la dernière période intercensitaire. Il tient compte des évolutions relevées ces dernières années qui ont été plus marquées.

**Cet objectif est un "choix raisonné" et reste maîtrisable. Dans une perspective d'accueil progressif, il demeure compatible avec la capacité des équipements communaux existants ; il s'accorde également avec la capacité des équipements intercommunaux et les projets portés par la Communauté de Communes du Brannais.**

Aussi, dans le cadre de l'élaboration commune des PLU, cet accueil démographique a été envisagé en concertation avec les autres communes de la Communauté de Communes, afin de permettre l'évolution et l'adaptation de la capacité des équipements et services communautaires.

Le tableau ci-dessous en exprime les principaux paramètres qui ont guidé les choix du zonage (hypothèse médiane) :

Nombre de nouveaux habitants par an	Nombre de logements par an	Nombre total de nouveaux habitants sur 15 ans	Nombre total de nouveaux logements sur 15 ans	Superficie totale sur 15 ans (en ha)
16	6	100	39	2,7

Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par **la construction de 39 nouveaux logements sur une quinzaine d'années**, soit un rythme de construction annuel de 6 logements en moyenne. Ce chiffre correspond au rythme observé entre 2000 et 2005.

**Les perspectives de développement démographique s'inscrivent dans une politique d'aménagement de l'espace et un principe d'urbanisation soucieux d'une gestion économique des sols.** Bien que supérieur aux évolutions observées sur la période intercensitaire, les perspectives de développement démographique et donc de production de logements restent à l'échelle d'une évolution raisonnée des superficies ouvertes à l'urbanisation, soit 2,7 ha au titre du présent PLU (vue relativement extensive<sup>5</sup> une consommation de l'ordre de 2,7 hectares, soit 0,8 % du territoire communal).

## 1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

### 1.2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration PADD

#### 1.2.1.1. Rappel du contexte réglementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son P.A.D.D., l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le P.A.D.D. fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal au sein du territoire du Brannais en cours d'organisation avec la création récente de la Communauté de communes du Brannais. Ce projet a donc été conçu à partir d'un diagnostic des forces et faiblesses du territoire présenté dans la première partie de ce Rapport de Présentation. En effet, les choix d'orientation du P.A.D.D. résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues.

**Il importe de rappeler que, conformément aux objectifs initiaux de la démarche, ce document résulte d'une première étape de réflexion au niveau intercommunal qui a permis d'élaborer un projet de territoire pour le Brannais, repris par la Communauté de communes et depuis lors enrichi. En ont été dégagés des grands principes qui ont constitué l'armature de l'ensemble de projets communaux.**

Bien entendu, comme chaque P.A.D.D. communal, celui de Cabara a été finalisé en s'appuyant sur les éléments fondamentaux du diagnostic communal pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés plus particulièrement à ce niveau. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communal au sein du Brannais avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le P.L.U.. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

<sup>5</sup> Surface consommée par logement de 700 m<sup>2</sup> tout compris (voirie et espaces verts collectifs) en secteur urbain dense et de 1000 m<sup>2</sup> dans les autres secteurs.

Le législateur n'impose pas de mise en forme précise du P.A.D.D.. Ce document doit toutefois rester accessible (facilité de lecture et d'appropriation de la démarche) aux non professionnels en termes de rédaction et d'approche graphique.

### **1.2.1.2. Les grands thèmes**

Le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement, ainsi que l'identification des enjeux stratégiques et des besoins de développement de la commune ont permis de définir les orientations générales qui guideront l'évolution de la commune pour les années à venir.

Plusieurs enjeux d'importance ont conditionné les grands axes de cette politique :

- La conjugaison des espaces naturels et agricoles, confère à Cabara un cadre de vie unique. Néanmoins, le développement urbain de ces dernières années engendre une forte consommation de son espace et une banalisation de ses paysages. Désormais, cette pression urbaine exige de réfléchir à ses formes et ses contacts avec le patrimoine bâti et naturel, ainsi qu'avec les espaces agricoles environnants. De plus, la présence de risques de mouvement de terrain et d'inondation impose d'encadrer les occupations du sol possibles sur ces secteurs concernés afin de préserver les biens et les personnes.
- La proximité de la RD 936 et la qualité de sa desserte favorisent l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise. L'augmentation des trafics routiers sur le réseau secondaire, conjuguée à la densification croissante de l'urbanisation le long des voies, pose la question de la sécurité des traversées des zones agglomérées. Les moyens de connecter au bourg les différents villages éloignés, ainsi que les secteurs appelés à connaître une évolution significative doivent être appréhendés.
- L'augmentation démographique en milieu rural impose de réfléchir à son accompagnement et à leurs influences sur ce mode de vie : les nouveaux besoins à satisfaire, la capacité des services, les équipements communaux et intercommunaux, les moyens pour créer et maintenir de l'emploi localement, la préservation de l'activité viticole et des terroirs agricoles ...
- Depuis 1999, le développement urbain sur les communes du territoire du Brannais, et notamment sur Cabara, s'est considérablement accéléré. Aujourd'hui, les effets de cette urbanisation non maîtrisée se traduisent par une modification profonde du cadre de vie, une empreinte durable sur les paysages et l'influence grandissante de comportements urbains sur un mode de vie rural. Il est donc nécessaire de définir des règles quant à l'insertion de cette urbanisation contemporaine. La production uniquement de maisons individuelles, le renchérissement foncier et le vieillissement d'une partie de la population communale appellent à apporter des réponses plus diversifiées aux trajectoires résidentielles locales.

### **1.2.2. Les orientations du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline ainsi en trois grands thèmes.

#### **1.2.2.1. Environnement, patrimoine et cadre de vie**

La commune de Cabara recèle un patrimoine bâti, naturel et paysager remarquable par sa diversité et par ses correspondances : la Dordogne et ses rives ainsi que les boisements des coteaux.

Outre la stricte protection des espaces les plus sensibles, le P.L.U. s'emploie à préserver également les fenêtres visuelles, notamment sur ces entités.

Le projet communal vise également à favoriser les pratiques agricoles et « éco-citoyennes » qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : protection des boisements et alignement



d'arbres, la réhabilitation des coupures vertes et l'utilisation de haies, l'entretien des jardins, des berges, des chênaies-charmerai.

Par ailleurs, pour protéger les biens et les personnes, le P.L.U. prend en compte les risques avérés de d'inondation : il reporte la cartographie des secteurs soumis à ce risque et les règles limitant les occupations et utilisations du sol sur ces secteurs, définis dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

La commune est également soumise au risque de mouvement de terrain, lié à la présence de zone d'effondrement de falaises. Néanmoins, en l'absence actuelle d'un document de gestion de ce risque, le P.L.U. renseigne sur leur présence et informe de la possibilité de limitations en termes d'occupations du sol. L'objectif à terme pour la commune est de voir s'engager l'élaboration d'un Plan de Prévention de Risque Majeurs Naturel avec les partenaires institutionnels, afin d'appliquer sur ces secteurs une politique clairement encadrée de gestion du risque mouvement de terrain.

L'analyse de l'état initial du territoire souligne l'évolution de ses éléments patrimoniaux, dont certains aspects négatifs sont à maîtriser : la dilution du bâti ancien et la gestion des contacts entre le bâti contemporain et les espaces naturels et ou agricoles. Il convient donc de redéfinir les principes d'une urbanisation s'harmonisant avec son espace proche qu'il soit naturel, agricole ou bâti rural ancien. À cette fin, des prescriptions paysagères ont été définies :

- Déterminer des fronts d'urbanisation fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles.
- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages, hameaux.
- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation, en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés.

Ce patrimoine naturel et architectural, porteur de l'histoire et de l'identité de la commune, demeure souvent méconnu de ses habitants. Inventorier et révéler ce patrimoine dans le fonctionnement quotidien en s'appuyant sur un réseau de cheminements peut être l'un des moyen de sa sauvegarde.

Il s'agit d'en faire un élément actif du développement de la commune, par sa découverte et par son appropriation par les habitants eux-mêmes. Des mesures de protection du patrimoine bâti complémentaires aux dispositions existantes (monuments historiques) ont donc été prises par la commune au titre de l'article L 123-1 7<sup>ème</sup> alinéa : **6 éléments représentatifs du patrimoine local sont ainsi protégés**. Plus largement, il convient de faire vivre le bâti rural ancien en facilitant sa réhabilitation, en permettant son extension et son changement destination.

Les effets de la crise viticole affectent plusieurs exploitations de la commune. Ce phénomène n'est pas sans conséquence sur la vie de certains hameaux et la qualité des paysages communaux. Il est donc nécessaire de laisser aux exploitations un espace d'activité suffisant, y compris dans des secteurs urbains, pour assurer leur pérennité et participer au maintien des paysages. L'objectif est de protéger ces terroirs de qualité de tout développement urbain possible en y affirmant un usage exclusivement agricole. Aussi, le P.L.U. inscrit tous les terroirs agricoles encore cultivés en zone A.

En conclusion, le P.L.U. s'emploie à maîtriser les contacts entre l'urbanisation et ses aires d'extensions avec les milieux naturels, le patrimoine bâti de qualité et les paysages agricoles, tout en rendant ces espaces complémentaires.

Ainsi, 6 objectifs ont été définis :

- Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité.
- Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine.
- Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local.

- Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques.
- Articuler le projet autour de la protection et la pleine expression du patrimoine local.
- Appliquer une politique de gestion des risques naturels.

### **1.2.2.2. Économie, déplacements et équipements publics**

L'attractivité continue du territoire du Brannais, mesurée par l'augmentation de population enregistrée depuis 1999, appelle une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants et de leur prise en compte pour s'affirmer comme un territoire de vie. Dans cette perspective, le P.L.U. de Cabara vise à renforcer le poids du centre bourg en densifiant les équipements publics, les services et en favorisant l'implantation de commerces.

L'attractivité économique de la commune est limitée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, Rauzan et Bordeaux). Néanmoins, les communes de la Communauté de Communes du Brannais souhaitent favoriser un développement économique intercommunal, notamment autour du projet phare de la ZAC du parc d'activités du Lissandre et sur quelques sites existants les mieux desservis pour y créer de l'emploi local. De plus, afin d'encourager le développement d'une offre de commerces et de services de proximité sur la commune, le P.L.U. facilite la réhabilitation de bâtiments, autorise leur transformation et permet le changement de destination.

Si la persistance de la crise viticole affaiblit de nombreuses exploitations agricoles de la commune, une urbanisation non maîtrisée pourrait accélérer la disparition d'un certain nombre d'entre elles. Aussi, la commune souhaite apporter un soutien à ses exploitations. Face aux difficultés engendrées par la diffusion de l'urbanisation dans les secteurs agricoles, il importe de limiter les conflits d'usage qui résultent d'une trop grande proximité de l'habitat avec des secteurs cultivés, notamment lors des périodes de traitements apportés à la vigne. Désormais, le P.L.U. fixe des distances minimales de recul pour l'implantation de nouvelles constructions individuelles par rapport à la présence de parcelles agricoles contiguës.

L'augmentation des trafics routiers, notamment sur le réseau secondaire, dégrade les conditions de sécurité lors des traversées des zones agglomérées et du bourg. La densification croissante de l'urbanisation le long des voies, s'accompagnant d'une multiplication des accès individuels, participe également à ce sentiment d'insécurité. Aussi, la commune souhaite limiter l'impact du développement urbain sur les déplacements. Afin de rompre avec ces pratiques, le P.L.U. fixe plusieurs principes, traduits dans le Document d'Orientation et d'Aménagement (DOA) :

- Réaliser des aménagements de sécurité sur l'ensemble de la traversée du bourg et aux abords de l'école primaire.
- Privilégier des connexions et accès sécurisés pour les futurs quartiers.
- Favoriser l'interconnexion des quartiers nouveaux aux quartiers anciens par la création d'une trame viaire perméable (proscription des voies en impasse).
- Développer la mobilité interne avec la création de cheminements piétons et cyclables entre les villages.

L'augmentation démographique de la commune a favorisé le renouvellement de la population, mais il s'est accompagné de l'apparition de comportements urbains avec l'arrivée de « néo-ruraux ». L'influence de ces nouveaux modes de vie et de consommation « urbaine » interroge sur leur compatibilité avec les capacités des équipements et services de petites communes rurales, comme Cabara.

Toutefois, l'intercommunalité à laquelle est rattachée Cabara a mis en œuvre de nombreuses politiques de services et d'équipement visant satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants du territoire du brannais. **L'ambition est d'offrir, tant au niveau communautaire que communal, un cadre intégrateur aux nouveaux habitants, afin que le territoire ne soit pas qu'un simple lieu de résidence.**

S'appuyant sur cette volonté de créer un territoire de vie, le P.L.U. applique plusieurs grands principes, issus du projet de territoire du Brannais :

- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires.
- Participer à une réflexion communautaire sur l'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable et à la politique intercommunale en matière de développement des équipements et de services.
- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg.
- Améliorer la qualité de l'espace public.

Pour répondre à ces préoccupations, cinq objectifs majeurs ont donc été fixés :

- Maintenir et renforcer les activités économiques dans le bourg.
- Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable.
- Faciliter et sécuriser la circulation des résidents.
- Adapter les équipements aux besoins des résidents par une réponse à la fois communale et intercommunale.
- Améliorer la qualité de l'espace public.

### **1.2.2.3. Habitat et accueil résidentiel**

Depuis 1999, le territoire du Brannais connaît une dynamique de la construction dont Cabara n'échappe pas, mais dans une moindre mesure. Les impacts de cette urbanisation non maîtrisée se traduisent souvent par une accélération de la consommation d'espace, la dilution du patrimoine bâti de qualité, un mitage des espaces agricoles, ainsi qu'une empreinte durable sur les paysages. Afin de maîtriser son développement, la commune s'est fixé un seuil maximum de 500 habitants à l'horizon de 15 à 20 ans.

La commune s'engage par son P.L.U. à mettre en place les conditions d'un développement résidentiel, désormais, maîtrisé :

- Encadrer la demande croissante, en limitant l'accroissement du parc résidentiel à une quarantaine de logements.
- **Densifier le centre bourg, sous condition d'être conforme au règlement et prescriptions du PPRI, et les principaux hameaux.**
- Renforcer l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques. Un site est retenu : Vinateau.
- Pratiquer une urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 2,7 ha sont proposés à court terme.

Ces choix s'appuient sur la volonté de **préserver les espaces naturels et agricoles en resserrant les zones de développement autour des espaces bâtis et en visant à une certaine densification** compatible avec les modes d'habiter. Même si, sur un territoire encore très largement naturel et agricole, la question se pose avec moins d'acuité qu'ailleurs, le projet s'est aussi employé à **préserver les continuités biologiques et à assurer des coupures d'urbanisation.**

La réflexion a aussi porté sur l'encadrement réglementaire des « formes urbaines » : tant au niveau du territoire qu'au niveau communal des organisations spécifiques du bâti ont été mises en évidence qui portent, pour un certain nombre d'entre elles, l'identité du territoire. **La volonté a été de préserver ces différentes organisations en adaptant le règlement écrit et graphique à cette typologie pour**

**en préserver les caractères essentiels** (densité, aspects notamment) tout en permettant des évolutions qui n'en compromettraient pas l'identité.

Il s'agit aussi de réduire la vacance, notamment dans du bâti ancien, aussi le P.L.U. encourage la rénovation de ces constructions.

Jusqu'à présent l'urbanisation récente s'est essentiellement propagée par taches, s'affranchissant de l'organisation traditionnelle du bourg et des hameaux. Classiquement, les lotissements constituent des entités fermées, s'organisant autour d'une voirie unique, se terminant par une raquette de retournement, et se retrouvant déconnectés des entités bâties anciennes proches. De plus, elle s'accompagne d'une standardisation des constructions noyant le bâti rural de qualité et s'accordant peu avec son environnement naturel et agricole. Pour la commune, il s'agit dorénavant d'offrir une lecture claire de l'organisation de l'espace et de promouvoir un contact de qualité entre formes bâties contemporaines et anciennes, ainsi qu'avec les espaces naturels et agricoles.

Pour cela, le P.L.U. met en œuvre plusieurs principes :

- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensembles bâtis contemporains et des ensemble anciens.
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées.
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation.
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation (principe de charte architecturale, règlement de lotissement, accompagnement végétal, aspect extérieur...)
- Pour la commune, au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, le P.L.U. doit permettre d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

**Trois axes retranscrivent cette volonté :**

- **Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé.**
- **Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine**
- **Promouvoir la qualité des implantations résidentielles.**

## **1.3. LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

### **1.3.1. Les principes**

Les Orientations d'Aménagement proposent une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal. Il s'agit, d'une part, des zones à vocation résidentielle et, d'autre part, des zones à vocation économique (tourisme, artisanat...).

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage. Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs.

Elle définit les principes d'aménagements suivants :

- Des tracés indicatifs des dessertes internes, hiérarchisées en voies structurantes et voies secondaires. S'ajoute à ces dessertes des principes de liaisons « douces » favorisant les déplacements deux-roues et piétons.

- La réservation de franges vertes pour la plantation de haies ou d'arbres d'alignement. Elles sont localisées le long de certaines voies ou en limite de zone, afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ce futur quartier.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article R. 123-6) la distinction entre la zone 1AU, immédiatement urbanisable sous forme d'opérations groupées, et la zone 2AU, à urbanisation différée, tient donc essentiellement à la présence des réseaux primaires aux abords de cet ensemble foncier.

### **1.3.2. La mise en œuvre**

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs urbains existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine de la commune. Cette mise en relation s'est faite dans l'esprit d'une « greffe urbaine » recherchant, autant que faire se peut, une continuité de la morphologie et des réseaux.

Dans cet esprit, en termes de structure et d'organisation urbaine, une seule Orientation d'Aménagement a été définie pour la zone 1AU sur le secteur de Vinateau.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de ce site est notamment conditionné par la prise en compte de la proximité du hameau de Vinateau ainsi que par la proximité d'espaces pavillonnaires. Il s'agit donc de mettre en place un modèle de développement de l'urbanisation prenant en compte l'ambivalence des caractéristiques des lieux (proximité visuelle et fonctionnelle de bâti ancien et récent).
- Une voirie principale traversante devra être mise en place entre le lotissement de Lacareau et la voie communale n°2. Les sorties devront se faire principalement à partir du carrefour prochainement aménagé (entre la voie communale n°2 et la RD 18) pour des raisons de sécurité. Des voies secondaires devront être aménagées pour permettre la desserte en profondeur du site.
- Il est préconisé la création d'une placette ayant la fonction d'interface entre ancien et nouveau quartier. L'objectif est de structurer une véritable continuité entre l'un et l'autre.
- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis afin de limiter l'impact visuel. Les espaces-tampons ainsi créés pourront servir d'appui à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. Enfin, ces bandes vertes ont vocation à déterminer une distance de réciprocité entre habitat et viticulture.

O O O

## 2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La commune est soumise à un certain nombre d'éléments pouvant orienter, conditionner, voire limiter le potentiel de développement du territoire. Il s'agit de facteurs affectant l'occupation des sols (réglementaires, techniques) et les capacités d'accueil, pouvant réduire en proportion les ambitions de développement affichées.

Dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa)<sup>6</sup>, les documents d'urbanisme supérieurs, les plans ou programmes supracommunaux ainsi que les dispositions réglementaires et administratives ou servitudes, doivent être obligatoirement prises en compte et intégrées au projet de P.L.U.. Ils encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Les programmes, orientations et autres servitudes qui doivent être prises en compte sur le territoire de la commune de Lugaignac sont les suivantes :

- - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Libournais.
- - Le Plan Local de l'Habitat du Libournais.
- - Le SDAGE.
- - Les servitudes d'utilité publique.

### 2.1. LES OBLIGATIONS DE COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DU LIBOURNAIS

La commune de Cabara appartient au territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Libournais. Celui-ci recouvre un territoire marqué par l'influence des agglomérations de Bordeaux et dans une moindre mesure de Bergerac, accueillant plus de 140 000 habitants sur 1 290 km<sup>2</sup>, 131 communes, 11 communautés de communes et deux départements (Gironde et Dordogne).

**La procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Libournais a été engagée par la délibération en date du 22 décembre 2005, le Syndicat Mixte du Pays du Libournais.**

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Libournais a été publié par Arrêté Préfectoral en date du 6 mars 2006. Le SCoT est un document cadre déclinant une liste d'objectifs auxquels le PLU est en mesure d'apporter des réponses concrètes. Une obligation réglementaire de compatibilité est imposée au PLU.

---

<sup>6</sup> « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

En fonction des prévisions économiques et démographiques à l'échelle d'un ensemble de communes, ainsi que des besoins, notamment en matière de développement, d'aménagement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services, le SCoT présente un projet d'aménagement et de développement durable qui fixe les objectifs des principales politiques publiques.

Dans le cadre ainsi défini, il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les équilibres entre les espaces urbains et naturels et fixe les objectifs en matière d'habitat et de construction, de transports, d'équipement commercial, de protection des paysages et de prévention des risques. Il peut définir les projets d'équipements et de services nécessaires et privilégier l'urbanisation des secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut aussi déterminer quels espaces et sites naturels doivent être protégés.

Le SCoT apparaît donc comme un document de synthèse et comme l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification à l'échelle intercommunale. Il constitue un cadre commun pour les PLU et pour les politiques sectorielles : habitat, environnement, déplacement, commerce.

**Dès lors qu'il est approuvé par l'organe délibérant du Pays, le SCoT s'imposera aux documents d'urbanisme communaux, et aux documents thématiques. Les PLU doivent se mettre en conformité avec le SCoT, dans les trois ans après l'approbation.**

**À ce jour, seul le diagnostic et l'état initial de l'environnement du dossier de SCoT ont été validés par le Comité Syndical du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Le SCoT n'est donc pas opposable au PLU.**

## **2.2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DU LIBOURNAIS**

Rappelons que le Pays du Libournais a réalisé un PLH à l'échelle du Pays, afin de définir une politique en matière de logement jusqu'en 2010.

Néanmoins, l'évolution du contexte réglementaire n'a pas permis la validation et la mise en œuvre de ce document.

**Il ne s'impose donc pas réglementairement au P.L.U..**

Dans le respect de la nouvelle réglementation des P.L.H. devraient être lancés par les intercommunalités. À ce jour, la Communauté de commune du Brannais n'a pas engagé le sien.

## **2.3. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le SDAGE en vigueur a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996. Il vient d'être révisé, le nouveau SDAGE sera applicable en 2010 pour la période 2010-2015..

### **2.3.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau**

La loi se fixe **un objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle **conduit à de réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées.

### 2.3.2. Le dispositif SDAGE-SAGE prévu par la loi

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), à l'échelle du bassin Adour-Garonne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), à des échelles plus locales. Ici, le SAGE « Nappes Profondes de Gironde ».

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan d'occupation des sols), établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'Etat et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques**.

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

### 2.3.3. Le contenu du SDAGE

Le SDAGE est le projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, il traite à cette échelle :

- Les règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les SAGE : par exemple les questions de débit, de qualité, de crues, de poissons migrateurs.
- Les enjeux significatifs à l'échelle du bassin : par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau.
- Les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Les priorités fortes du SDAGE Adour- Garonne en rapport avec le projet de PLU sont les suivantes :

- **Priorité 1 : Focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade.
- **Priorité 2 : Restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau.
- **Priorité 3 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques** remarquables (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus).
- **Priorité 4 : Remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner.



- **Priorité 5 :** Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine, avec des règles collectives de gestion et de protection.
- **Priorité 6 :** Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
- **Priorité 7 :** **Instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

### 2.3.4. Articulation du PLU avec le SDAGE

L'élaboration du PLU de Cabara suit des orientations compatibles (dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne. Un certain nombre de mesures et de règlements pris dans le projet de PLU sont compatibles avec les exigences du SDAGE :

- **La protection et la restaurer des milieux aquatiques et humides remarquables**, avec la protection des zones humides le long de la Dordogne, afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes, de créer des parcours de découverte et de faciliter leur gestion et leur entretien. Projet traduit dans le zonage et le règlement au sein de deux zones : la zone naturelle « N » et la zone naturelle protégée « NP ».
- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine**, avec des règles collectives de gestion et de protection. Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants.
- **La lutte contre la pollution** : la maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation et le développement du réseau d'assainissement, s'inscrivent dans cet objectif. La commune met en œuvre son schéma directeur d'assainissement, afin d'étendre le nombre de constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif. Aujourd'hui, il recouvre déjà l'essentiel des parties agglomérées et à terme il couvrira 98 % des constructions.
- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine** : la maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.

Le tableau suivant met en parallèle les grandes orientations du SDAGE « Adour Garonne » et les mesures que met en œuvre le PLU pour y contribuer.

Orientations du SDAGE	Orientations du PLU
Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides, avec la protection des ruisseaux, des cours d'eau et de leurs ripisylves afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes	Cette mesure se traduit dans le règlement par la création d'un secteur spécifique Np sur la Dordogne et par la mise en place d'EBC permettant d'identifier les ripisylves et les boisements.
Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques et gérer durablement les eaux souterraines, avec des règles collectives de gestion et de protection	Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants. La conservation d'un certain pourcentage d'espaces verts est imposée pour les futurs aménagements. La quasi-totalité de la commune sera raccordée au réseau collectif, limitant ainsi les risques de transfert de polluants vers les milieux.
Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	Les zones inondables sont identifiées et un règlement spécifique s'applique à ces espaces afin de prévenir les risques pour les personnes et pour les biens.
Prise en compte de la problématique de l'eau dans les futurs secteurs à urbaniser (en réponse à l'orientation	L'ensemble des orientations présentées ci-dessus répondent à cet enjeu (conservation des boisements,

Orientations du SDAGE	Orientations du PLU
« Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire »	réglementation sur la gestion des eaux pluviales, de l'assainissement, conservation d'espaces verts dans les opérations d'aménagement, etc.).

### 2.3.5. Le SAGE « Nappes Profondes de Gironde » et l'articulation du PLU avec le SAGE

Dans le SAGE « Nappes Profondes de Gironde », approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003, la commune de Lugaïnac appartient à l'unité de Gestion Centre et Nord. Dans l'Unité de Gestion Centre, les aquifères Éocène et Crétacé sont déficitaires et l'Oligocène est à l'équilibre.

**En clair, les prélèvements dans l'Éocène ne peuvent plus être augmentés : la ressource a atteint sa limite. L'ouverture de nouvelles zones urbanisées nécessite désormais d'en assurer l'alimentation en eau potable en trouvant la ressource pour répondre à l'augmentation de la demande.**

Le SAGE « Nappes profondes » fixe un certain nombre de contraintes que le P.L.U. prend en compte et en particulier :

- Des économies d'eau à tous les niveaux, avec audit général de tous les réseaux de distribution pour la recherche des fuites.
- Une diminution des pompages dans l'Éocène, avec utilisation de ressources de substitution, en priorité pour les usages non alimentaires.

Se pose également le problème de la sécurisation de la ressource en eau potable (connexion des réseaux, forages de secours...).

Différentes avancées sont prises dans le projet communal afin de répondre aux enjeux liés à la ressource en eau. Les actions concernant l'infiltration de l'eau de pluie répondent à cet enjeu dans la mesure où elles participent d'une part à la réalimentation de la nappe et d'autre part, permettent une dépollution naturelle de la ressource par percolation.

Pour rappel, il s'agit des mesures suivantes :

- La délimitation d'un secteur spécifique autour de la Dordogne, contraignant fortement les possibilités d'aménagements et interdisant pour les aménagements légers l'imperméabilisation des sols ;
- La mise en place d'une zone tampon d'une largeur de 20 m autour des cours d'eau ;
- L'obligation de gérer les eaux à la parcelle ;
- La limitation des possibilités de développement en secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- La mise en place d'une politique en faveur des économies d'eau à l'échelle communale.

## 2.4. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

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

La zone inondable de la Dordogne couvre les deux tiers de la commune de Cabara. Le risque inondation apparaît comme un enjeu fondamental pour la définition des zones constructibles dans le zonage du PLU.

Sur la commune de Cabara, un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2003.

Les PPRI ont pour objectifs principaux :

- L'amélioration de la sécurité des personnes exposées.
- La limitation des dommages aux biens et aux activités.
- Une action de gestion globale du bassin versant en préservant les zones naturelles de stockage et le libre écoulement des eaux, ceci pour éviter l'aggravation des dommages en amont et en aval.

## **2.5. LES AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Trois servitudes s'appliquent à la commune de Cabara : **A4, EL3 et PM1**.

La servitude A4 vise à maintenir un passage le long des rives et berges des cours d'eau non domaniaux d'une largeur de 6 m, afin de permettre leur entretien et leur surveillance.

La servitude EL3 concerne le marchepied de la Dordogne. En effet, les propriétés en bordure de Dordogne doivent laisser libre un passage en bordure de cours d'eau d'une largeur 3,25 m pour les nécessités de police des eaux et d'entretien de rivière.

La servitude PM1 concerne l'approbation du plan de prévention des risques naturels qui permet la mise en application immédiate de ses prescriptions. Elle concerne ici le plan de prévention du risque inondation de la Dordogne évoqué ci-dessus.

## **2.6. LES PROJETS D'INTERET GENERAL**

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.

O O O

## **3<sup>ÈME</sup> PARTIE**

### **PRESENTATION DU DOSSIER**

# 1. LE CONTENU DU P.L.U.

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportée par le règlement et le zonage.

Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

Au total, **7 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

<b>3 zones urbaines : les zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter</b>
- Zone UA - Zone UB - Zone UC
<b>1 zone à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.</b>
- Zone 1AU
<b>3 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser ou protéger</b>
- Zone A - Zone N + secteur NI - Zone NP

## 1.1. LA ZONE UA : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

### 1.1.1. Caractère et vocation de la zone UA

#### 1.1.1.1. Morphologie du bâti

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- Un tissu ancien et dense organisé à l'aplomb des rues.
- L'homogénéité du bâti constitué d'immeubles en continu d'une hauteur moyenne de R+1 à R+2.
- La forte emprise du bâti sur la parcelle libérant sur les arrières jardins et cours privatives.
- La présence de bâtiments ou édifices à forte valeur patrimoniale.

#### 1.1.1.2. Vocation

Selon l'article R 123-5 du Code de l'urbanisme, *"peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter."*

Conformément à ces dispositions réglementaires, la zone UA vise à conserver, en la renforçant, l'habitat et les activités nécessaires à la vie des habitants (commerces, services, activités libérales et tertiaires principalement). En ce sens, elle peut être qualifiée de "généraliste".

La délimitation de la zone UA recherche à la fois la protection et la mise en valeur d'un bâti aux caractéristiques identitaires fortes sans compromettre ses capacités d'évolution.

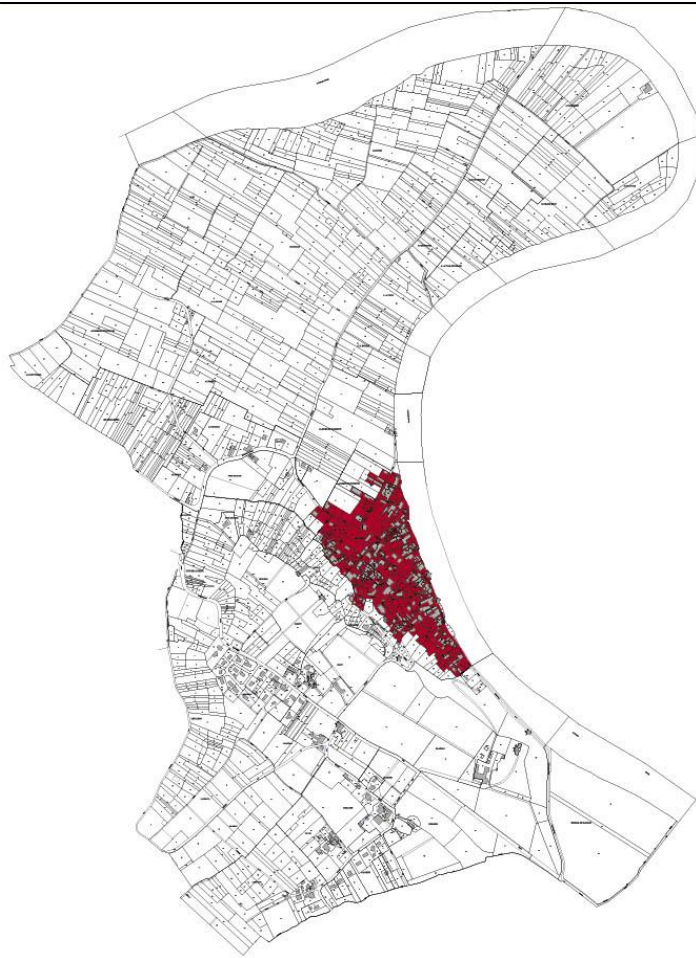
#### 1.1.1.3. Description – Localisation

**Sur le document graphique, cette zone occupe une superficie totale de 12,7 ha.**

Seul le bourg de Cabara, relativement étendu, est concerné par ce zonage. La limite de zone est calée au plus près du bâti afin de maîtriser l'évolution des constructions existantes ou à créer. Des cours et des jardins privés y sont intégrés ainsi que certains espaces publics dont les fonctions et les usages pourront évoluer dans le temps.

Du point de vue paysager, cet ensemble s'inscrit dans un écrin exceptionnel entre Dordogne et coteau. La limite d'urbanisation au Sud-Ouest correspond à une rupture forte de pente participant à la qualité paysagère des lieux.

Le zonage proposé montre quelques « dents creuses » exigües. Néanmoins, comme l'ensemble de la zone agglomérée du bourg est couverte par les zones rouges et bleues du PPRI, ce foncier ne peut être considéré comme constructible. De plus, cette zone est contrainte par la proximité du coteau et les risques d'effondrement de falaise, dont le zonage du PLU signale la présence par une trame spécifique.



**Localisation de la zone UA**



**Le bourg de Cabara situé en zone UA**

### **1.1.2. Principales dispositions du règlement**

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone « généraliste » à vocation principale d'habitat couvrant le centre bourg. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt).

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Aux vues de la diversité des implantations d'exploitations agricoles sur le territoire communal et de leur imbrication avec le tissu bâti, certaines d'entre-elles se retrouvent au sein de la zone. Afin de leur permettre un fonctionnement normal et leur croissance éventuelle, le règlement autorise uniquement l'extension des exploitations agricoles déjà existantes sur ce secteur.

La commune souhaite favoriser le développement d'un tissu de commerces et services de proximité en centre bourg. L'ambition est d'assurer la vitalité du bourg, d'améliorer les aménités des administrés et de ne pas être uniquement un lieu de résidence, en offrant une offre complémentaire à celle développée sur le site intercommunal de Pey-du-Prat à Grézillac. Aussi, le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

Pour préserver la forme urbaine relevée dans la zone, caractérisée entre autres par l'homogénéité des implantations, le règlement n'y autorise qu'une implantation à l'alignement par rapport à la voie : soit en bordure de voie, soit au même niveau de retrait observé par les unités construites de part et d'autre de la parcelle visée.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 5 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 20 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé. De même, le règlement impose également un recul de 10 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation naturelle protégée et de 20 mètres par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone concernée par un risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises.

Comparée au reste de la commune, la zone UA possède une enveloppe urbaine dense. Afin de maintenir ce paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 7 mètres à l'égout des toitures.

Enfin, pour encourager la densification de cette zone par l'accroissement d'une offre d'habitats diversifié :

- il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement, notamment en raison de la faible taille des parcelles,
- l'emprise au sol est limitée à 70 %,
- le COS n'est pas réglementé.



## 1.2. LA ZONE UB : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

### 1.2.1. Caractère et vocation de la zone

#### 1.2.1.1. Morphologie du bâti : les hameaux et les écarts isolés

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- Un tissu ancien organisé à l'aplomb des rues ou sous forme de hameau.
- L'hétérogénéité du bâti constitué de bâtis en semi continu et discontinu d'une hauteur moyenne de R à R+1.
- Un bâti occupant généralement moins de 50% de la parcelle.
- Quelques édifices de bonne qualité architecturale.
- Un tissu globalement monofonctionnel (habitat).

#### 1.2.1.2. Vocation

La zone UB a été définie pour tenir compte d'ensembles bâtis relativement denses organisés sous la forme de hameaux (plus de 4 constructions) ou d'écarts (entre 2 à 4 constructions).

Comme dans le cas de la zone UA, la pertinence de ce zonage réside dans les qualités intrinsèques du bâti et les rapports entretenus avec l'environnement naturel et agricole.

La différence fondamentale entre la zone UA et la zone UB est l'absence du rôle de centralité de ces hameaux et écarts. Les fonctions traditionnellement urbaines (commerces, services) disparaissent et laissent une place exclusive à l'habitat et le cas échéant aux bâtiments d'exploitation agricole (faisant alors dans la plupart des cas l'objet d'un zonage agricole).

#### 1.2.1.3. Description – Localisation

**Cette zone a une superficie totale de 3,1 ha.**

Les hameaux ou écarts concernés sont les suivants : Jalet, Vinateau, Baillard, Milon et Limouzin.

Le périmètre du zonage exprime le souci de la prise en compte et du respect des espaces agricoles et naturels proches ainsi que d'une réflexion plus affinée sur les impacts paysagers d'un développement non maîtrisé. À ce titre, les limites de zones ont été tracées en évaluant l'effet visuel potentiel de toute modification de l'enveloppe bâtie.

Ici encore, ce zonage ne libère que peu ou pas de foncier susceptible d'accueillir de nouvelles constructions. Il s'agit de laisser aux seuls bâtiments existants la possibilité d'évoluer de façon limitée **(tout au plus, 1 construction neuve supplémentaire)**. Toutefois, tous les espaces libres ne sont pas susceptibles d'être occupés étant donné l'importance du phénomène de rétention foncière sur des espaces comme ceux-là.



**Localisation des zones UB**



**Hameau de Baillard situé en zone UB**

### **1.2.2. Principales dispositions du règlement**

Comme la zone UA, la zone UB est une zone urbaine « généraliste » à vocation principale d'habitat couvrant un bâti mixte, de constructions anciennes autour desquelles s'est développée une urbanisation récente, organisée principalement en ordre semi continu et discontinu.

En raison des similitudes de vocation, les interdictions et limitations de construction sont les mêmes qu'en zone UA.

Aux vues de la diversité des implantations d'exploitations agricoles sur le territoire communal et de leur imbrication avec le tissu bâti, certaines d'entre-elles se retrouvent au sein de la zone. Afin de leur permettre un fonctionnement normal et leur croissance éventuelle, le règlement autorise uniquement l'extension des exploitations agricoles déjà existantes sur ce secteur.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 5 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 20 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives au tissu des cœurs de hameaux. Il prévoit donc de conserver leurs caractéristiques morphologiques, en autorisant :

- Comme dans la zone UA, conserver une implantation soit en bordure de voie, soit au même niveau de retrait observé par les unités construites de part et d'autre de la parcelle visée.
- Maintenir l'enveloppe du bâti, la hauteur de construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.
- Favoriser une certaine densité dans le cœur des hameaux telle qu'elle peut exister déjà, en imposant une emprise au sol maximale de 50 %.

## **1.3. LA ZONE UC : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT**

### **1.3.1. Caractère et vocation de la zone**

*1.3.1.1. Morphologie du bâti : le tissu pavillonnaire (spontané ou organisé sous forme d'ensembles)*

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- Un bâti à densité variable, implanté en ordre continu ou discontinu.
- La prédominance de l'habitat individuel organisé de manière spontanée ou sous forme de lotissements.
- L'aspect hétérogène des clôtures masquant généralement les constructions.
- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public (retrait généralisé).
- Tissu globalement monofonctionnel (habitat).

### *1.3.1.2. Vocation*

Cette zone couvre les développements urbains contemporains qu'ils soient inorganisés ou sous forme d'ensembles pavillonnaires (lotissements). La volonté municipale est d'encadrer l'évolution d'une forme urbaine très récente pour laquelle, cependant, des marges d'évolution existent ponctuellement au sein même des parcelles (extensions des constructions principales, annexes, mitoyenneté, ...).

L'objectif n'est pas de figer ces ensembles dans leurs dysfonctionnements et leur hétérogénéité mais au contraire de négocier une marge de manœuvre réglementaire et spatiale leur permettant d'évoluer, de prendre du corps et ainsi d'intégrer le fonctionnement global des quartiers au sein desquels ils se situent.

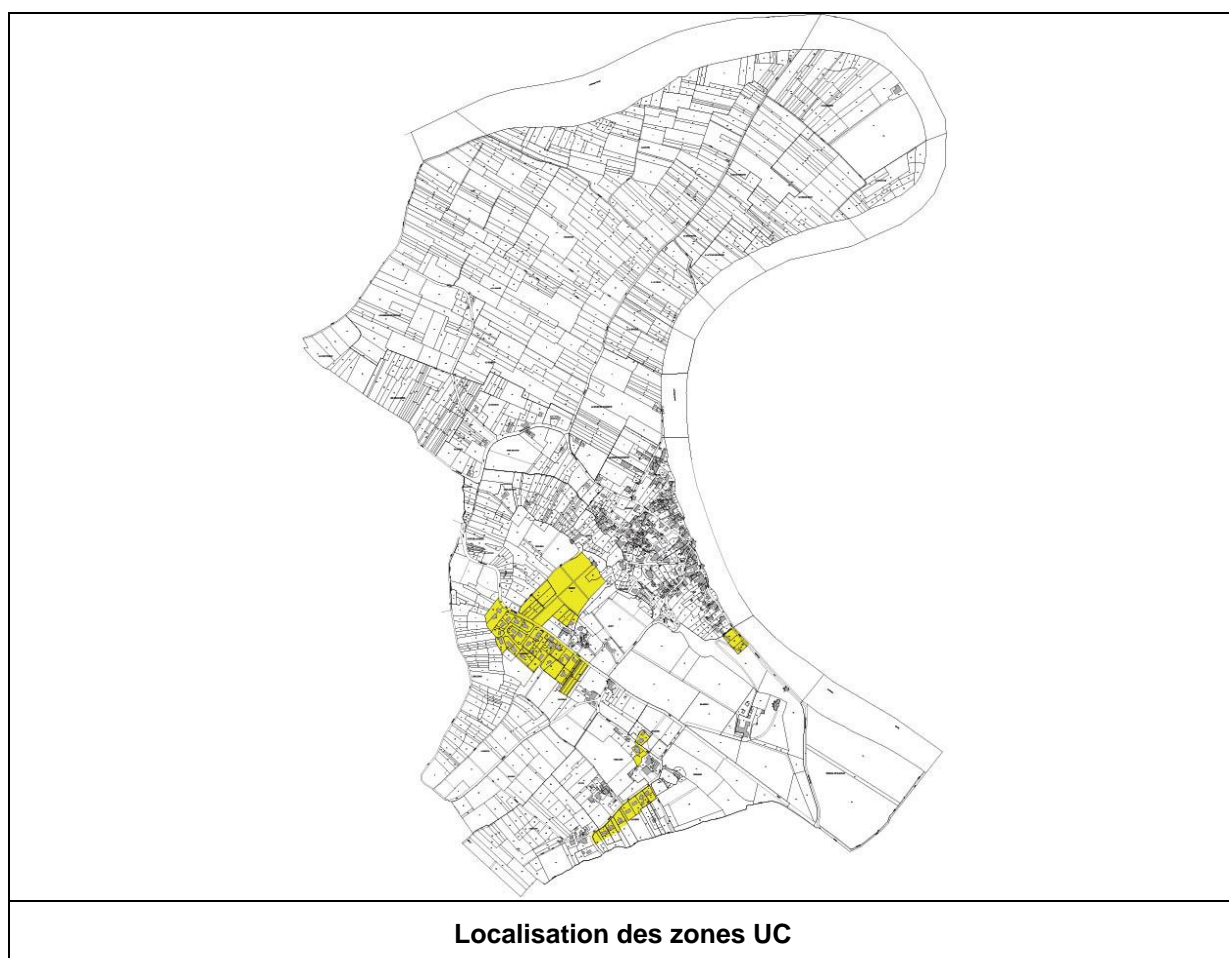
#### 1.3.1.3. Description – Localisation

**Cette zone a une superficie totale de 10,5 ha.**

Les espaces pavillonnaires constituent l'un des modèles urbains les plus répandus sur le territoire de la commune et le plus consommateur d'espaces. Ils s'organisent à la fois en continuité de l'urbanisation la plus ancienne, mais en sont la plupart du temps déconnectés du point de vue fonctionnel.

Cette urbanisation est marquée par une organisation en vase clos par rapport aux quartiers proches. L'empreinte paysagère est aussi très forte notamment quand ces extensions sont adjointes aux hameaux anciens (Jalet notamment) ou lorsqu'elles sont exhibées au cœur d'espaces à dominante naturel et agricole. On notera à ce titre les contacts particuliers qu'entretiennent ces lotissements avec les espaces naturels.

L'existence de dents creuses permettra le renforcement ponctuel de ce tissu (**environ 5 constructions**), sans aggraver la situation du point de vue de l'empreinte paysagère ou du point de vue technique, notamment en termes de capacité des réseaux.



### 1.3.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement de la zone UC, troisième zone urbaine « généraliste », reprend la philosophie de celui des deux précédentes zones.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Aux vues de la diversité des implantations d'exploitations agricoles sur le territoire communal et de leur imbrication avec le tissu bâti, certaines d'entre-elles se retrouvent au sein de la zone. Afin de leur permettre un fonctionnement normal et leur croissance éventuelle, le règlement autorise uniquement l'extension des exploitations agricoles déjà existantes sur ce secteur.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 5 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 20 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé. De même, le règlement impose également un recul de 10 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation naturelle protégée et de 20 mètres par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone concernée par un risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises.

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à ce tissu pavillonnaire qui revêt une grande variété d'organisation (en lotissement ou isolée), de formes et de types habitations (maison basse, pavillon, petit collectif). L'objectif est de lui permettre d'évoluer en se densifiant progressivement pour constituer une entité de « quartier », tout en offrant une certaine liberté morphologique :

- Pour redonner un aspect de quartier organisé en front urbain, la construction devra être positionnée dans une bande entre 0 et 5 mètres à partir des emprises publiques existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Il prévoit de permettre une implantation semi continue ou discontinue.
- Dans la perspective d'une certaine densification et évolution des constructions existantes sur cette zone, l'emprise au sol est fixée à 50 %.

Afin d'offrir une perméabilité visuelle de ces îlots bâtis vers l'espace naturel environnant et la géographie du relief, la hauteur est limitée à 7 mètres.

## 1.4. LA ZONE 1 AU : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

### 1.4.1. Caractère et vocation de la zone

#### 1.4.1.1. Vocation

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement.

Elles ont pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant en certains cas les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics afin d'assurer la mixité sociale, intergénérationnelle, spatiale et fonctionnelle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone. Les projets devront être mis en œuvre dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture et viticulture, voirie).

#### *1.4.1.2. Description des projets – Localisation*

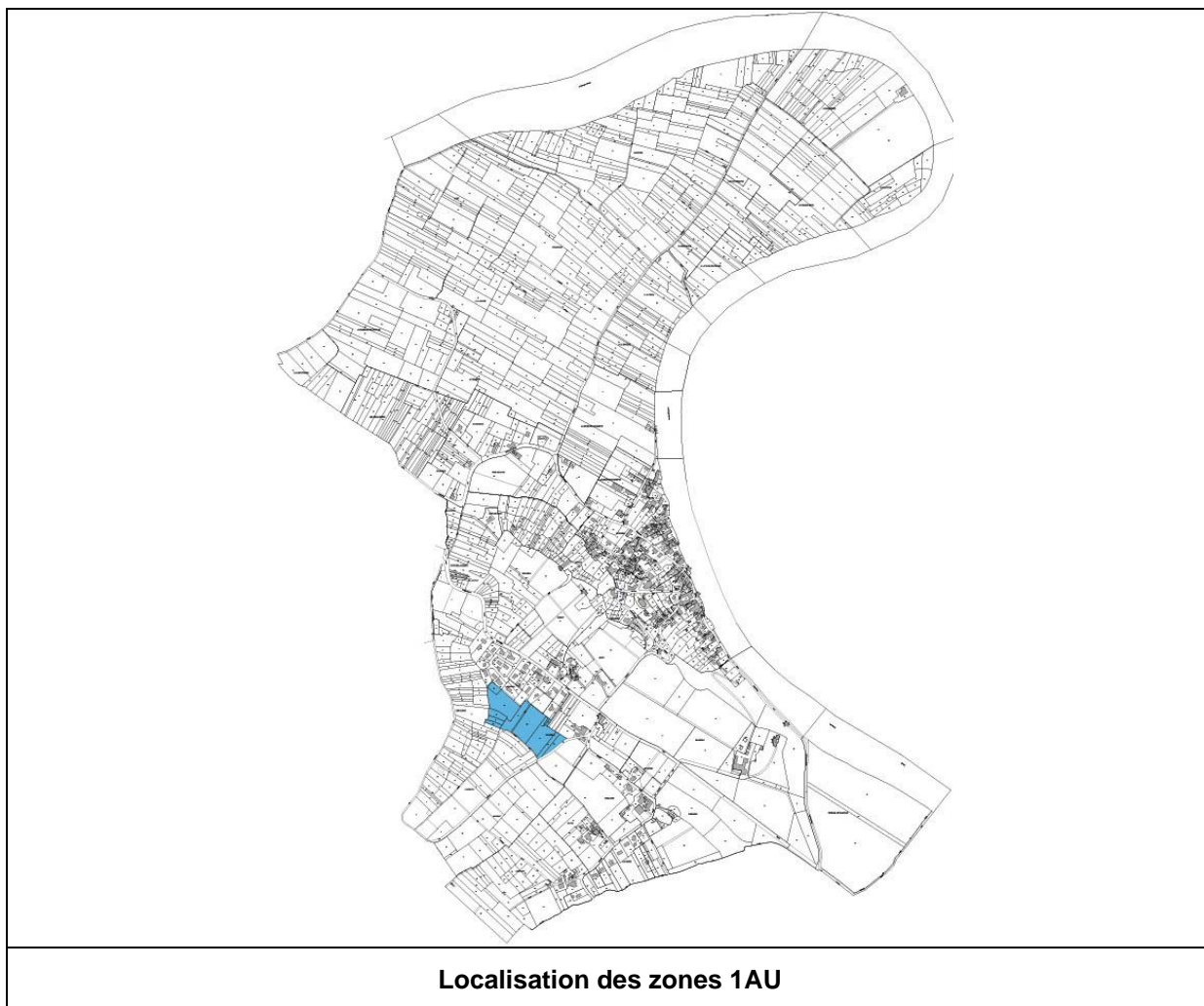
**Cette zone a une superficie totale de 2,7 ha disposé d'un sel tenant en continuité du hameau de Vinateau.**

**Le potentiel de nouvelles constructions à vocation d'habitat est de l'ordre de 30 logements tandis que l'apport démographique peut être estimé à environ 75 nouveaux résidents.**

Il s'agit pour la collectivité, dans le cadre de son PLU, d'organiser les futurs quartiers en cohérence avec l'environnement urbain, naturel et agricole préexistant.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de ce site est notamment conditionné par la prise en compte de la proximité du hameau de Vinateau ainsi que par la proximité d'espaces pavillonnaires. Il s'agit donc de mettre en place un modèle de développement de l'urbanisation prenant en compte l'ambivalence des caractéristiques des lieux (proximité visuelle et fonctionnelle de bâti ancien et récent).
- Une voirie principale traversante devra être mise en place entre le lotissement de Lacareau et la voie communale n°2. Les sorties devront se faire principalement à partir du carrefour prochainement aménagé (entre la voie communale n°2 et la RD 18) pour des raisons de sécurité. Des voies secondaires devront être aménagées pour permettre la desserte en profondeur du site.
- Il est préconisé la création d'une placette ayant la fonction d'interface entre ancien et nouveau quartier. L'objectif est de structurer une véritable continuité entre l'un et l'autre.
- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis afin de limiter l'impact visuel. Les espaces-tampons ainsi créés pourront servir d'appui à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. Enfin, ces bandes vertes ont vocation à déterminer une distance de réciprocité entre habitat et viticulture.



### 1.4.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement est organisé pour gérer des opérations d'ensemble dans le respect de l'orientation d'aménagement, dont la taille ne peut être inférieure à 0,3 ha.

Dans cette zone 1 AU, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont interdites. Seuls sont autorisés les ensembles d'habitations, les lotissements à usage d'habitation.

Toutefois, afin de favoriser la mixité des fonctions, outre l'habitat, les activités de bureau et de commerce y sont autorisées.

En termes d'accessibilité et de sécurisation, les voiries à créer devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 4 mètres minimum pour les voies à sens unique.
- Trottoirs et éclairage public.

Dans la perspective de diversifier les formes de tissu pavillonnaire, l'implantation pourra être en semi continu ou discontinu. Pour donner un aspect de quartier organisé en front urbain, la construction devra être positionnée dans une bande entre 0 et 5 mètres à partir des emprises publiques existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 20 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 5 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole.

Elle devra aussi permettre de créer un tissu urbain aéré avec la création d'espaces libres d'une superficie qui ne pourra pas être inférieure à 15 % de l'unité foncière.

Le règlement opte, en outre, pour une densité modérée et adaptée au contexte paysager urbain ou naturel dans lequel s'insère chaque extension urbaine : l'emprise au sol est de 30 %.

## 1.5. LA ZONE A : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

### 1.5.1. Caractère et vocation de la zone

#### 1.5.1.1. Vocation

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme **une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols**.

La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol qui faussent le marché foncier rural, créent des difficultés aux exploitants pour s'installer ou pour exercer leurs activités, et rendent plus complexes les éventuels remembrements et réorganisation foncière.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

**Notons enfin que la définition des zones A est l'expression d'un travail fin conduit par les services de la Chambre d'Agriculture quant à la définition de la qualité des terroirs et de son expression cartographique à la parcelle.**

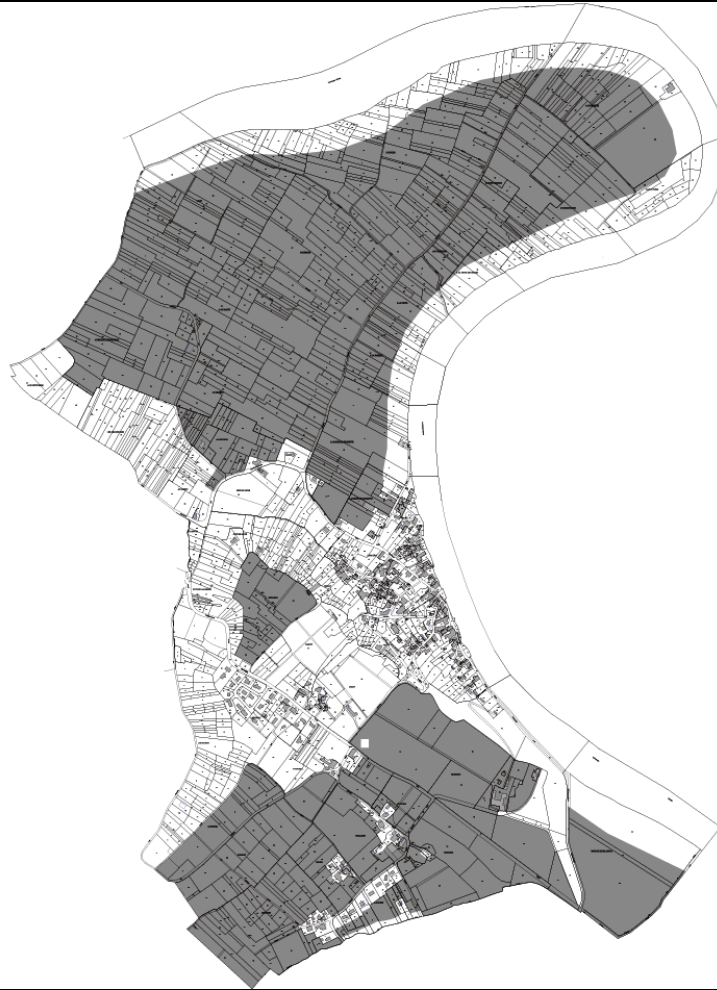
On y retrouve l'ensemble des exploitations viticoles en activité (bâtiments d'habitation des exploitants, hangars, chais,...).

#### 1.5.1.2. Description – Localisation

**Cette zone a une superficie totale de 179 ha. C'est donc la zone la plus étendue, couvrant plus de 52 % du territoire communal, définie par le P.L.U. qui rend bien compte du caractère rural de Cabara.**

La zone A constitue un ensemble homogène disposé sur les parties hautes et planes de la commune. Elle s'applique essentiellement au vignoble.





**Localisation des zones A**



**Panorama sur le plateau agricole zoné en A**

Notons que cet ensemble est mitoyen des zones N et NP recouvrant de la vallée de la Dordogne, ainsi que les coteaux la surplombant. À ce titre, en limitant drastiquement la constructibilité, elle participe à **la constitution de la trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur le territoire communal.**

## 1.5.2. Principales dispositions du règlement

Sur cette zone, toute construction ou installation du sol non liée à une activité agricole est strictement interdite.

La zone recèle, en outre, un secteur concerné par le risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et y interdit formellement toute occupation et utilisation du sol. De plus, il fixe par rapport aux limites extérieures contiguës avec un secteur délimitant un risque de mouvement de terrain identifié :

- Pour les constructions, un recul de 20 mètres.
- Pour les affouillements et les exhaussements une distance minimum de 50 mètres.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Le règlement est conçu pour autoriser sans entraves les constructions agricoles.

En raison de la faible aptitude des sols, le dispositif d'assainissement collectif ne permet pas de couvrir l'intégralité du territoire communal. Aussi, le terrain devra avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

Il prévoit également pour les constructions une implantation uniquement en ordre discontinu, respectant des dispositions d'insertion paysagère et de préservation des espaces naturels sensibles :

- Un recul de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publique.
- Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, **un recul des constructions de 20 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.**
- Un recul de 10 mètres par rapport aux limites extérieures avec une zone adjacente délimitant un site naturel protégé.
- Les bâtiments à usage d'exploitation sont limités à une hauteur de 9 mètres et devront avoir une couleur de couverture de toit de « terre cuite » ou de tons vieillis.
- Les constructions à usage d'habitation ont une hauteur limitée à 7 mètres, soit R+1. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine.

## 1.6. LA ZONE N : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

### 1.6.1. Caractère et vocation de la zone

#### 1.6.1.1. Vocation

**La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles à protéger** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés ou recelant des risques, ou encore susceptibles d'accueillir des aménagements (existants ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel<sup>7</sup>.

**En outre, la zone naturelle permet de recourir à la rénovation des bâtiments existants, à leur réaffectation ainsi qu'à l'extension limitée. L'objectif de protection de l'intégrité des ensembles naturels de la commune est clairement affiché.**

À noter, la distinction d'un secteur NI autorisant la mise en œuvre d'équipements légers de loisirs au lieu dit Prés de Mons en direction de Branne.

#### 1.6.1.2. Description - Localisation

**La zone N occupe une superficie totale de 52,8 ha (dont 3,1 ha pour le secteur NI).**

**Les zones de la commune couvertes par la zone N** se répartissent sur les coteaux au-dessus de la vallée de la Dordogne inaccessibles à la viticulture. Des zones de plus faible importance sont désignées au sein de la zone A ou de la zone U traduisant leur intérêt dans la composition paysagère (Jalet, Blagnac).

Ici encore, la désignation de la zone N s'appuie sur le travail fin d'analyse environnemental conduit lors du diagnostic. La carte des sensibilités environnementales constitue le point de départ de ce zonage.

Ces sites sont essentiellement couverts de boisements dont les plus intéressants font l'objet d'une classification au titre des espaces boisés classés (EBC).

Mais, plus largement, comme on l'a déjà indiqué pour la zone agricole A, **l'objectif final était de constituer une trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur la commune.**

Selon les indications du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, le périmètre de la zone N s'est donc employé à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle et agricole de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité.

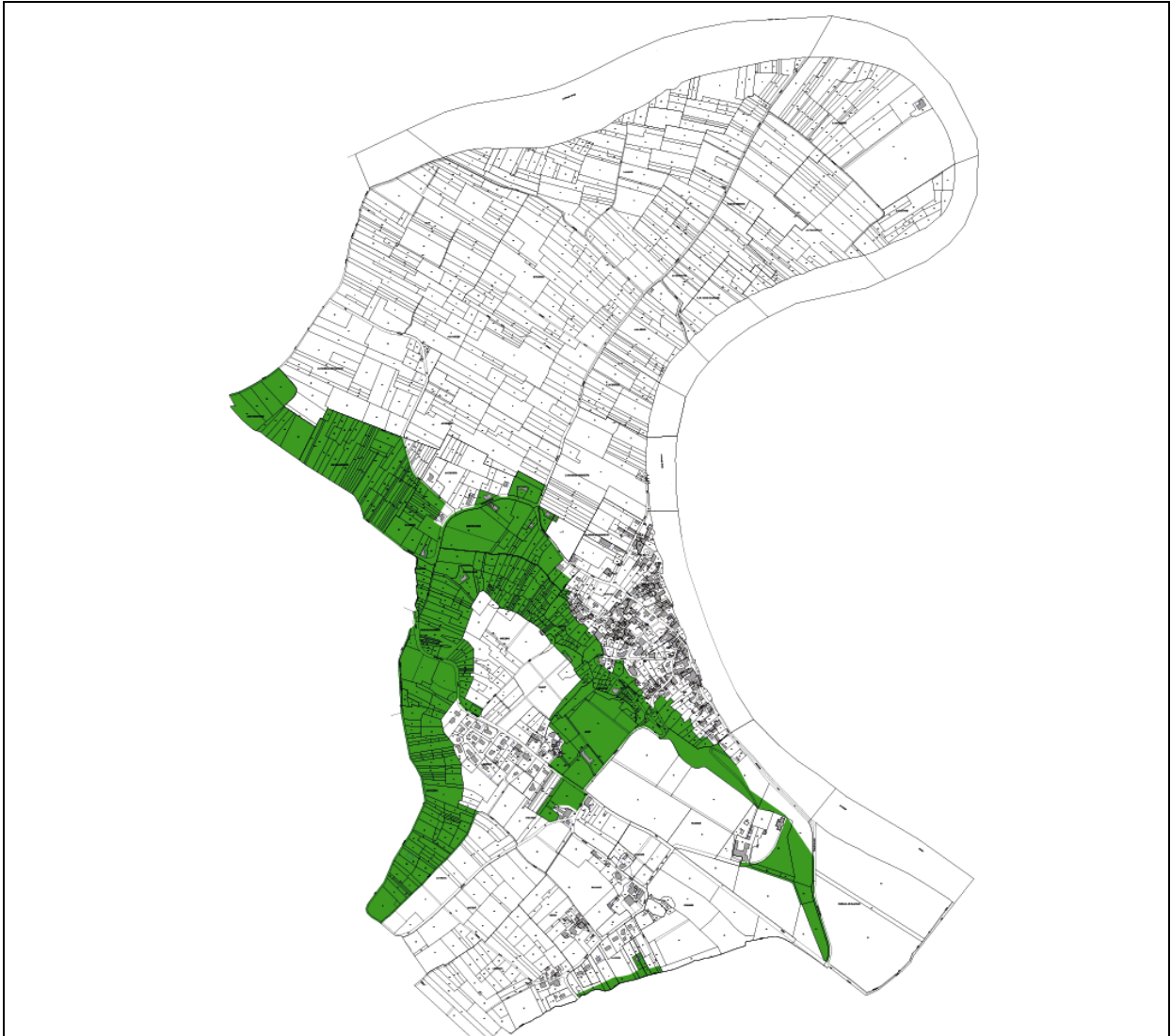
À cette échelle, le souci a donc été de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.
- Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
- Conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface (important à proximité des vallées).
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le périmètre final de la zone N a donc été défini pour assurer ce maillage avec la zone A et la zone NP, en y incorporant notamment le souci de la protection de la « nature ordinaire ».

---

<sup>7</sup> Rappelons que selon les termes de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, une certaine constructibilité est réglementairement admise en zone N : "des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages."



**Localisation des zones N**



**Boisements encadrant la zone agricole du plateau de Cabara**

La zone N intéresse enfin un certain nombre d'isolats bâtis sur la commune qu'il n'est pas apparu nécessaire de classer en zone urbaine compte tenu de leur spécificité ou de leur proximité de la zone Natura 2000 : Domain et Lacoste, par exemple. Dans ces ensembles, aucune construction nouvelle n'est donc possible, seules les extensions modérées des constructions existantes sont autorisées.

### 1.6.2. Principales dispositions du règlement

Afin de prendre en compte la sensibilité et la fragilité des espaces de cette zone, ainsi que l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol y sont très limitées et les possibilités d'urbanisation très réduites.

La zone recèle, en outre, un secteur concerné par le risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et y interdit formellement toute occupation et utilisation du sol. De plus, il fixe par rapport aux limites extérieures contiguës avec un secteur délimitant un risque de mouvement de terrain identifié :

- Pour les constructions, un recul de 20 mètres.
- Pour les affouillements et les exhaussements une distance minimum de 50 mètres.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Ce zonage permet notamment de prendre en compte ici l'habitat diffus non lié à l'activité agricole identifié dans les zones agricoles, naturelles sensibles ou protégées. Ainsi, seules seront autorisées des extensions des constructions existantes. Le règlement n'autorise aucune construction à usage d'habitation nouvelle. Dans la règle générale, il ne permet que l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

La hauteur d'une construction à vocation d'habitat ne peut excéder 7 mètres et 4,5 mètres pour toute autre construction. Toutefois, les bâtiments, dont la hauteur est supérieure à ces normes, en sont exemptés.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'assainissement de la commune, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

Le secteur NI, délimite les espaces accueillants des installations légères de loisirs. Aussi, le règlement y autorise uniquement les constructions, installations et aménagements d'équipement public légers à vocation sportive ou de loisirs. La hauteur d'une construction ne peut y excéder 4,5 mètres.

Dans le reste de la zone N, le règlement autorise l'exploitation agricole, mais y limite la construction de bâtiment à usage agricole en fixant la hauteur des constructions à 4,5 mètres.

## 1.7. LA ZONE NP : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

### 1.7.1. Caractère et vocation de la zone

**Cette zone a une superficie totale de 80,8 ha.**

Une zone naturelle NP, spécifique, a été définie pour protéger de façon rigoureuse l'espace naturel de la vallée de la Dordogne, bénéficiant d'un projet de classement en zone Natura 2000. Elle apporte les mesures les plus restrictives afin de garantir la préservation de cet espace exceptionnel et fragile.

La zone NP reprend donc très précisément le projet périmètre de la zone Natura 2000 de la vallée de la Dordogne, tel qu'il a aujourd'hui été arrêté. L'objectif est de renforcer au travers du règlement d'urbanisme les mesures de protection de l'environnement définies dans le futur document d'objectifs.

**Cette zone NP constitue donc au niveau communal, mais plus encore au niveau du territoire du Brannais, l'armature de la trame verte et bleue déjà évoquée à propos des zones A et N.**

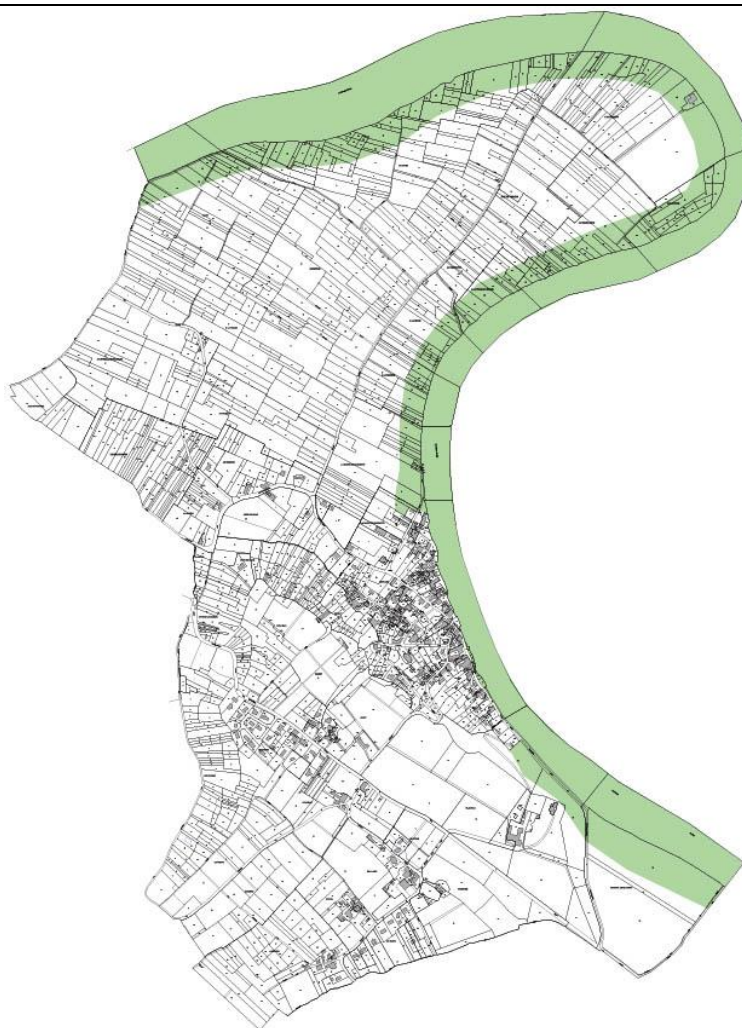
### 1.7.2. Principales dispositions du règlement

En raison de la qualité des biotopes présents, de leur fragilité et de leur rareté, il importe de contraindre la construction sur ce site pour en limiter l'empreinte et les nuisances sur l'ensemble de l'écosystème qu'il recouvre.

Néanmoins, leur vitalité est liée à la présence de certaines activités humaines, notamment agricole et forestière pour assurer leur pérennité : lutte contre l'enfrichement, entretien des prairies et boisements, entretien des berges et de la ripisylve, plantation d'arbres...

Par ailleurs, leur ouverture au public permet son appropriation et de sensibiliser aux enjeux de fragilité et de préservation. Le règlement de la zone est très restrictif, aussi seuls sont autorisés dans la zone, sous réserve :

- Les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, comme les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, les postes de secours.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, sans accroissement des capacités d'accueil et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des monuments historiques.
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités.



**Localisation de la zone NP**



**Vallée de la Dordogne bénéficiant d'un classement en zone naturelle protégée**

La zone recèle, en outre, un secteur concerné par le risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et y interdit formellement toute occupation et utilisation du sol. De plus, il fixe par rapport aux limites extérieures contiguës avec un secteur délimitant un risque de mouvement de terrain identifié :

- Pour les constructions, un recul de 20 mètres.
- Pour les affouillements et les exhaussements une distance minimum de 50 mètres.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Afin de favoriser leur insertion dans le milieu naturel et rendre leur présence la plus discrète possible, la hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres,

## 1.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités dans le P.L.U. au bénéfice de la collectivité publique qui envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Ils traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire communal. L'article L. 123-1, 8<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme précise ainsi que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Au total, on relève **6 emplacements réservés** dont le bénéficiaire unique est la commune de Cabara.

Leur objectif commun est l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune (déplacement, habitat, loisirs, services). Ils sont listés ci-dessous :

- L'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'un espace vert public.
- L'emplacement réservé n°2 dédié à l'aménagement d'un espace vert public et à l'extension de bâtiments communaux dans le centre-bourg à proximité de la mairie et de l'école.
- L'emplacement réservé n°3 doit permettre la rectification du profil de la voie à l'extrémité Est de la rue du bourg.
- L'emplacement réservé n°4 dont l'objet est l'élargissement de la voie communale n°7.
- L'emplacement n°5 aux abords du carrefour entre la RD 18 et la VC 7 dont l'aménagement doit régler les problèmes récurrents de sécurité notamment pour les cars de ramassage scolaire.
- L'emplacement réservé n°6 verra l'installation d'une pompe de relevage.

## 1.9. LES ESPACES BOISES CLASSES

### 1.9.1. Les principes

Soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations.



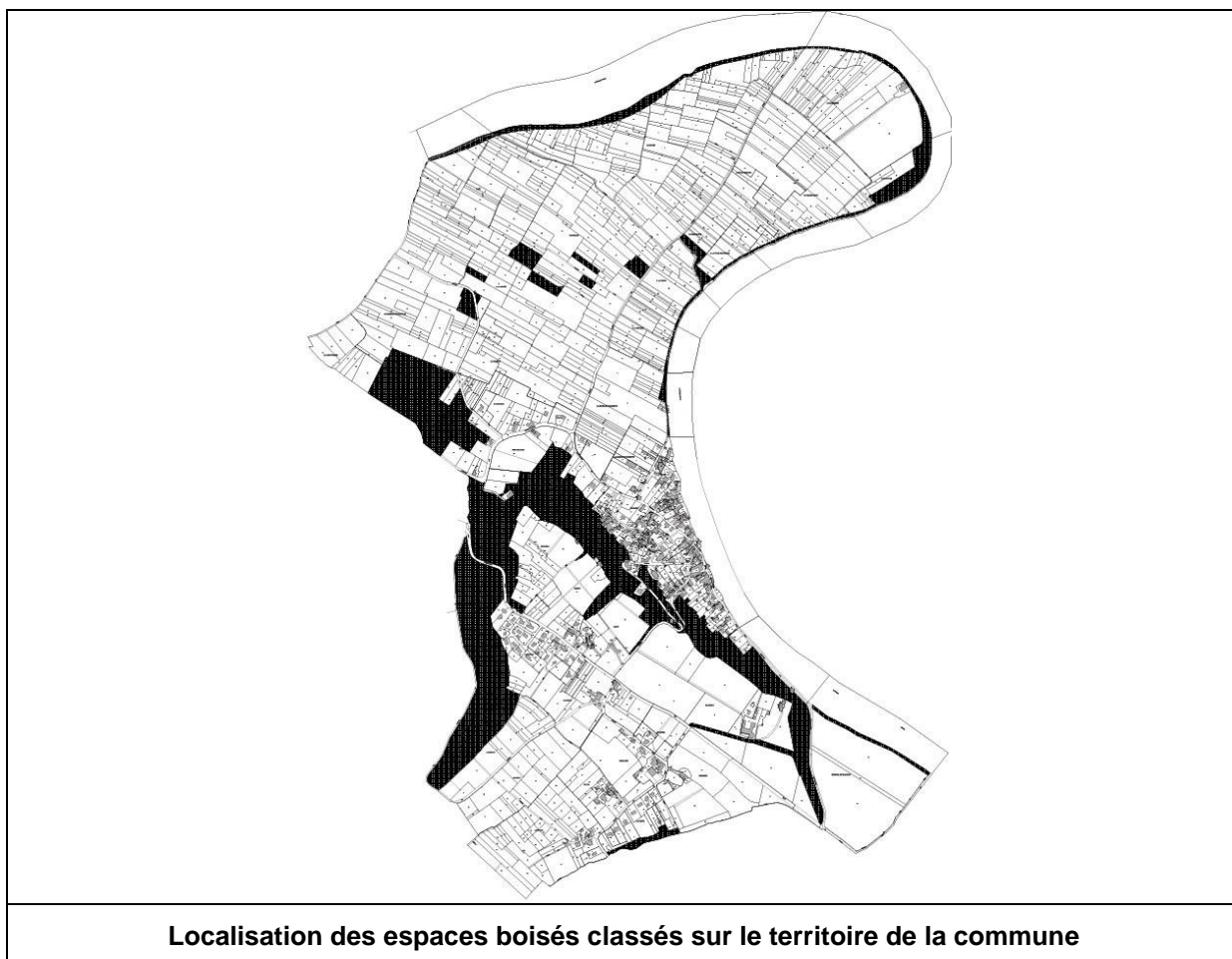
Il peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il interdit donc les défrichements.

L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation. Les coupes et abattages d'arbres sont alors soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas<sup>8</sup>.

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les espaces boisés les plus étendus dont l'importance dans l'organisation de ce paysage vallonné est reconnue (plus particulièrement lorsqu'ils sont situés en position haute).
- La prise en compte des sensibilités écologiques conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune.



<sup>8</sup> - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts.

- Bois et forêts soumis au régime forestier et administré conformément à ce régime.

- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé.

- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

### 1.9.2. Description

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une large protection des espaces boisés dont l'importante superficie marque fortement le territoire communal.

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que le périmètre de ces boisements a été retenu à partir de l'analyse des photographies aériennes vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Les EBC apparaissent développés avec 44.4 ha, soit 13 % du territoire communal.

**La superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural.**

## 1.10. LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA PRESENCE DE FALAISES

La commission urbanisme a signalé, lors de l'élaboration du plan de zonage, un risque d'affaissement de terrain concernant la plus grande partie des coteaux de la commune.

Ces informations cartographiques ont été traduites sur le plan de zonage par une trame. Cependant, cette donnée n'a pas de valeur réglementaire *a contrario* d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Toutefois, en vertu de l'article R 123-11, alinéa b, du Code de l'Urbanisme, est tenue de reporter sur le document graphique les éléments d'information dont elle dispose dans ce domaine afin d'en avertir la population.

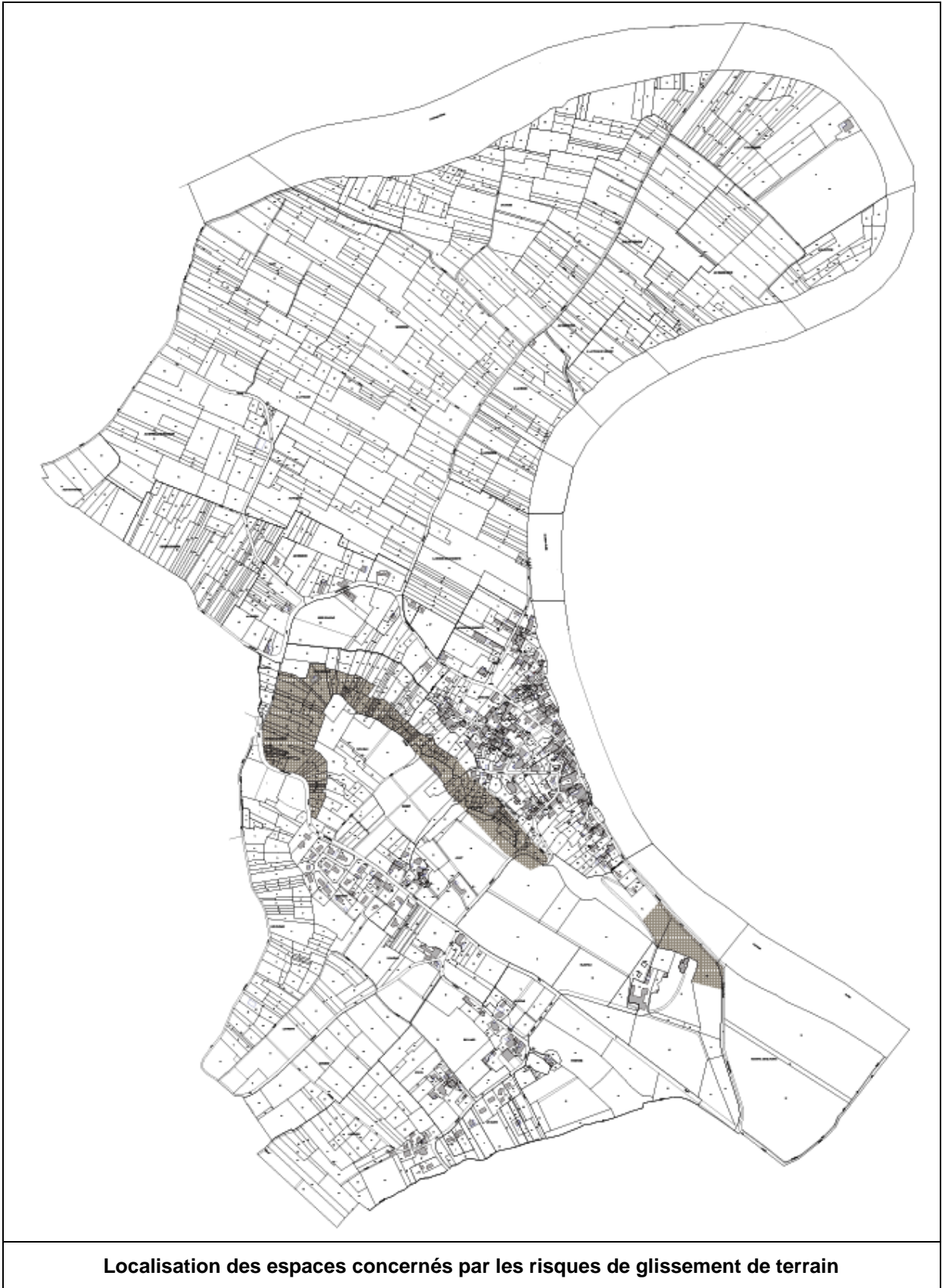
En outre, la commune peut pour ces mêmes sites imposer, en application de l'article R 111-15 du Code de l'Urbanisme, "l'observation de prescriptions spéciales" aux occupations du sol autorisées, afin de minimiser les risques.

**Ce risque touche 9.5 ha du territoire communal, essentiellement les coteaux au-dessus de la plaine de la Dordogne.**






## 1.11. LE RECENSEMENT DES ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L- 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

La commune a inventorié et répertorié un certain nombre d'éléments présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire.

S'appuyant sur l'application de l'article L 123-1 7, alinéa 7, du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce patrimoine dans le cadre du P.L.U. A ce titre, ils sont repérés sur le plan de zonage.



Les éléments suivants sont repérés sur le plan de zonage dont la liste est dressée ci-dessous :

Identifiant	Localisation	Type	Illustration
1	Bourg, croisement RD 18 et VC 8	Calvaire	
2	Bourg	Cale et quai	
3	Gaillard, VC 7	Panorama sur la Dordogne depuis le VC 7	
4	Vinateau, croisement RD 18 E5 et VC 4	Calvaire	
5	Picaut	Maison	

6	Blagnac	Château	
---	---------	---------	--

## 1.12. CONCLUSION

**Le zonage de la commune permet de libérer un potentiel d'environ une quarantaine de constructions nouvelles, soit une centaine d'habitants supplémentaires.**



## 2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, cette partie évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### 2.1. UNE ORIENTATION CLAIREMENT ETABLIE

La philosophie du futur P.L.U. de Cabara s'inscrit résolument dans la problématique du développement durable qui fonde sa volonté de conforter et amplifier la politique du **cadre de vie** pour ses habitants actuels et futurs : accompagner son projet urbain d'actions de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement naturel.

Cela passe en premier lieu par une politique de développement maîtrisé et le maintien de la zone agglomérée centrale à peu près dans ses limites actuelles et en n'autorisant les développements qu'en périphérie immédiate. On soulignera, à ce propos, que les zones d'urbanisation future (zones AU sous toutes leurs formes), conquises sur l'espace naturel ou agricole, ne représentent qu'une évolution de l'ordre de 10,3 % des surfaces bâties sur la commune, soit 0,8 % du territoire communal.

**Au final, les espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N) couvrent au total 91,5 % de la surface cadastrée du territoire communal.**

Mais, plus concrètement, cela s'est traduit par l'adoption d'un vaste éventail de mesures plus ou moins larges, tant dans le règlement que le zonage, pour protéger et valoriser paysages et environnement naturel.

### 2.2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PROJETS SUR LE SITE NATURA 2000

#### 2.2.1. Rappel des obligations réglementaires

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires définies par le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, **il y avait lieu de vérifier que le P.L.U. de Cabara n'a pas à répondre à l'obligation d'inclure une évaluation environnementale telle que définie par le décret susvisé.**

En effet, la présence sur le territoire communal d'une partie du site Natura 2000 **FR7200660** de la vallée de la Dordogne, proposé 2003 comme site d'intérêt communautaire, impose de vérifier que les projets permis par le P.L.U. n'auront pas une "incidence notable" sur ce site, conformément à l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme.

La circulaire d'application du 6 mars 2006 précise ainsi que sont concernés : *"les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du code de l'environnement). Sont concernés les projets situés soit à l'intérieur du site, soit à l'extérieur du site, mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci. Les PLU permettant la réalisation de ces projets sont donc soumis à l'évaluation environnementale"*.

## 2.2.2. Les impacts du PLU

### 2.2.2.1. Le devenir des espaces naturels et agricoles

La mise en place du P.L.U. se traduira par :

- Une augmentation maîtrisée des surfaces constructibles de 2,7 ha. Unique zone à urbaniser d'un seul tenant, cette zone se situe à plus de 500 m de la zone Natura 2000, sur le plateau de Cabara le secteur de Vinateau
- La création d'une zone naturelle de 52 ha et d'une zone agricole de 179 ha.
- La création d'un zonage spécifique aux sites Natura 2000 (zone NP), couvrant 80 ha, où le règlement extrêmement restrictif s'emploie à protéger efficacement ces espaces sensibles.
- La mise en place d'Espaces Boisés Classés, sur 44 ha, couvrant systématiquement les boisements.

En outre, l'amélioration de l'assainissement et de la lutte contre la pollution assure la pérennité de la qualité du milieu aquatique et des espèces qui y sont inféodées.

### 2.2.2.2. Les autres points de sensibilité générale

#### a) La gestion des eaux

##### \* Les eaux usées

L'article 36.1 de la Loi sur l'Eau complète l'article L. 33 du Code de la Santé Publique fait désormais de l'assainissement une obligation, qu'il soit collectif ou autonome. Ce principe est formulé au niveau de l'article 4 du règlement d'urbanisme de chaque zone (paragraphe 2 « *assainissement* », alinéa b « *eaux usées* ») qui stipule que « *toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement* ». Lorsque celui-ci n'existe pas ou n'est pas prévu par le zonage d'assainissement, « *leurs eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur* », tout particulièrement les articles 11, 12 et 13 de l'arrêté du 9 septembre 2009 « *fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5* ».

Rappelons, en outre que **la commune de Cabara dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé qui a été récemment actualisé (2010) pour étendre le raccordement à des hameaux isolés**. Le réseau d'assainissement de Cabara est raccordé à la station de traitement de Branne. Actuellement, l'essentiel de la zone agglomérée est déjà couvert par l'assainissement collectif, à terme 98 % des constructions y seront raccordées.

##### \* Les eaux pluviales

La nécessité affirmée par la loi de gérer les écoulements d'eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols permet, dans le règlement, de conditionner toute occupation ou utilisation du sol, à la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et visant la limitation des débits évacués de la propriété.

Ainsi, l'article 4 du règlement d'urbanisme de chaque zone (paragraphe 2 « *assainissement* », alinéa b « *eaux pluviales* ») précise que l'écoulement des eaux pluviales doit être garanti pour les nouvelles constructions.

## *b) La protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti*

### \* La protection et la valorisation du paysage

Le P.L.U. a tenu compte de la dimension « *paysagère et environnementale* » de l'aménagement, à la fois au niveau de la délimitation des zones, naturelles ou urbaines, et au niveau du règlement, suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les différentes prescriptions du Code de l'Urbanisme déjà en vigueur avant la loi du 8 janvier 1993 et en particulier des articles L. 110, L. 121-10, L. 123-1, R. 111-21 et R. 123-17.

La loi « *Paysages* » érige désormais en critère spécifique le « paramètre paysager ». L'analyse du P.L.U., faite ici plus spécialement en fonction du critère paysager, renvoie le plus souvent à des rubriques qui ont été précédemment abordées (articles 11 et 13 du règlement, Espaces Boisés Classés, protection du patrimoine bâti...).

La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

Ainsi les zones A, N et NP soutiennent globalement les objectifs de protections paysagères en couvrant les espaces agricoles et naturels présents sur l'ensemble de commune.

Les enjeux paysagers relevés dans le cadre du présent PLU concernent en outre l'ensemble du territoire communal avec le risque d'impact fort d'un « *mitage* » non maîtrisé. Ainsi, un travail sur la redéfinition de « l'enveloppe constructible » des hameaux a permis de réduire ce risque. De plus le PADD a inscrit la préservation de plusieurs perspectives visuelles ou panoramas.

En conclusion, le projet de PLU et sa traduction réglementaire proscrivent notamment la diffusion de constructions au profit d'une certaine densification de l'emprise bâtie et en sanctuarisant des principaux boisements de la commune. Il s'agit de lutter contre une banalisation des paysages urbains et protéger les paysages naturels et agricoles de la commune.

### \* La protection et la valorisation du patrimoine

La commune a inventorié et répertorié un certain nombre d'éléments présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire.

S'appuyant sur l'application de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce petit patrimoine dans le cadre du P.L.U.. La liste est présentée ci-avant et elle comporte une traduction spatiale sur la pièce graphique, le plan de zonage.

#### ***2.2.2.1. L'absence de projets d'aménagement sur le site Natura et à sa périphérie***

**Aucun projet d'aménagement à proprement parler n'est programmé sur la zone NP. Aussi, la mise en œuvre du P.L.U. n'aura pas d'incidences directes négatives sur le site Natura 2000.**

Au contraire, la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 sera positive. En effet, le PLU pérennise la protection du site Natura 2000 par le classement des terrains concernés en zone NP et en Espace Boisé Classé.

Le PLU définit le zonage NP comme une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. L'application de ce zonage NP et d'un Règlement spécifique assurera la stricte protection du site Natura, car il affirme l'inconstructibilité des terrains et limite les occupations et l'utilisation du sol sur son périmètre.

De plus, tous les boisements du coteau et du plateau, situés hors Natura 2000, dont la complémentarité fonctionnelle a été évoquée, font aussi l'objet d'une protection par leur classement en EBC et leur inclusion dans une zone naturelle (N), restreignant fortement les occupations et l'utilisation du sol sur cet espace proche.



**Aucun impact potentiel indirect lié à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs proches du périmètre du site Natura n'est à envisager.** Ainsi, le plan de zonage s'est attaché à définir un espace tampon avec la création d'une zone naturelle (N) tout au long de la zone de contact avec le site Natura 2000. De plus, le Règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) impose un recul minimum des constructions de :

- 10 m par rapport aux limites extérieures en contact avec un site naturel protégé (NP),
- **20 m par rapport à la présence de berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau.**

**Seuls des impacts potentiels indirects pourraient être liés à la réalisation d'aménagements légers permis par le Règlement de la zone NP.** Ils seraient principalement liés au risque de dérangement d'espèces d'intérêt communautaire.

#### *b) A l'extérieur de la zone Natura 2000*

La commune compte mettre en œuvre dans son P.L.U. un projet à court/moyen terme qui est distant du site NATURA 2000 (évoqués déjà ci-dessus) de plus de 500 m. Cette zone à urbaniser de 2,7 ha est destinée à accueillir de l'habitat sur le secteur de Vinateau..

### **2.2.2.3. Analyse des effets et mesures compensatoires**

#### *a) Les dispositions du Règlement de la zone NP*

#### **Objectif**

S'appuyant sur les articles L.146-6 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme, le Règlement autorise dans la zone NP l'ouverture au public, les aménagements légers et les aires de stationnement.

#### **État initial**

Il n'y a pas de DOCOB approuvé pour dresser un état initial des activités présentes ni des espèces protégés en présence.

Toutefois, le long de la rivière et de la vallée de la Dordogne de nombreuses activités sont déjà présentes sur le site ou à sa proximité immédiate :

- la présence d'exploitations agricoles en limites,
- la présence d'habitat isolé en limite,
- la présence d'activités sportives : randonnées pédestre et cyclable, chasse et piégeage, pêche, loisirs motorisés...

Ainsi, les dispositions réglementaires qu'offre la zone NP s'appuient sur les pratiques observées sur le site. L'objectif est de leur permettre de continuer à exister tout en les encadrant, plutôt que de les interdire.

#### **Impact sur le site Natura 2000 et mesures compensatoires**

Il est difficile d'évaluer les incidences que pourront avoir les dispositions du Règlement de la zone NP, et de prévoir de mesures compensatoires sans connaître la nature des projets qui pourraient y émerger.

Néanmoins, les projets d'aménagements légers et les aires de stationnement retenus tiendront compte pour leur implantation de la sensibilité des sites, afin d'éviter des impacts directs sur la faune et la flore. Les aménagements légers devront être démontable et les aires de stationnement créés ne devront pas être bitumées ni cimentées.

Pour les activités sportives et ludiques, il conviendra de réduire l'impact de ces activités sans les interdire. Il s'agira de canaliser le public grâce à des plans de cheminement et un balisage efficace, ayant aussi une vocation pédagogique de sensibilisation pour les éloigner des secteurs les plus sensibles. Ainsi, les sites les plus fragiles ne seront pas ouverts au public et les sentiers de randonnées devront les éviter. Les sentiers créés ne seront ni bitumés ni cimentés.

Compte tenu de la nature des sites et des obligations réglementaires qui s'y rattachent, ces aménagements feront l'objet d'une étude d'impact qui déterminera les mesures d'accompagnement nécessaires.

#### *b) les projets extérieurs à la zone Natura 2000*

### **La zone 1AU**

Actuellement, les parcelles concernées ne sont plus cultivées en vigne. Les parcelles sont recouvertes de chaume depuis 2006.

La desserte de ces secteurs par l'assainissement individuel et la gestion des eaux de ruissellement directement par les nouvelles constructions permettront de limiter les impacts indirects de cette urbanisation. L'orientation d'aménagement de ce secteur prend en compte l'aspect paysager et impose la plantation de trames vertes au sein de l'aménagement, afin d'améliorer l'intégration des nouvelles réalisations et de réaliser des espaces tampon avec les espaces contigus, notamment agricoles.

Le classement de cet espace en zone 1AU autorise la réalisation immédiate d'opérations urbaines.

### **2.2.3. Synthèse – conclusion**

**La mise en œuvre du P.L.U. n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire.**

Enfin, l'amélioration des conditions générales de l'assainissement se traduira par une préservation de la qualité des eaux, notamment du réseau hydrographique de la Dordogne, favorable aux habitats et aux espèces qui y sont liés.

En conclusion, au vu de l'analyse développée ci-dessus, les dispositions prises par le P.L.U. de Cabara concernant le site Natura 2000 et sa périphérie permettent de conclure que celles-ci n'autorisent pas d'opérations pouvant avoir d'incidence notable sur ce dernier.

En tout état de cause, il n'y a donc pas lieu de produire dans le Rapport de Présentation une évaluation environnementale conforme au décret n° 2005-608 du 27 mai 2005.

**Le PLU contribuera à la protection du site Natura.**

## **2.3. LES AUTRES POINTS DE SENSIBILITE GENERALE ET INCIDENCES**

### **Alimentation en eau potable et ressource en eau**

Le projet de développement du PLU aura nécessairement des conséquences sur la consommation d'eau. L'ouverture à l'urbanisation entraînera une augmentation du nombre d'habitants donc des besoins en eau potable plus importants. Les surfaces qui feront l'objet d'aménagements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU représentent 3,085 ha, soit 0,9% de la superficie totale de la commune. Ces surfaces ne représentent qu'une petite fraction du bassin d'alimentation des nappes. L'impact du projet sur l'alimentation de la nappe devrait donc être faible. Les mesures prises au sein du règlement

telles que présentées dans la partie « *Imperméabilisation des sols et ressource en eau* », favoriseront également la percolation de l'eau de pluie et participeront à favoriser la recharge des nappes sur les secteurs de développement.

De même, la délimitation des zones à urbaniser tient compte de la possible alimentation en eau potable (aspects réseaux et qualitatifs). En effet, l'étude diagnostic du réseau de distribution en eau potable de la Communauté de communes du Brannais a montré que le réseau de distribution AEP de la commune ne présente pas de dysfonctionnement majeur lorsque l'on intègre les nouvelles demandes des futurs abonnés en période de consommation de pointe (période estivale). De même, en termes de qualité aucun problème n'est relevé dans les dernières évaluations.

Enfin, les secteurs d'aménagement projetés dans le cadre de la définition du PLU sont situés à l'extérieur et en aval des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

Dans le cadre de l'élaboration du SAGE Nappes profondes de la Gironde, des propositions de priorité d'actions pour réduire les fuites sur les réseaux de distribution publics ont également été émises. Ainsi, a été établi un tableau des gains attendus en m<sup>3</sup>/an d'eau de l'Eocène par collectivité, gain possible grâce à l'amélioration possible des indices de pertes de chaque réseau. Pour le syndicat de Rauzan, le gain est estimé à 27 517 m<sup>3</sup>/an.

Actuellement, le prélèvement autorisé de 920 000m<sup>3</sup>/an a été dépassé en 2011, le volume annuel cumulé produit sur les deux stations de pompage était de 969 876 m<sup>3</sup>. Afin que le projet communal soit compatible avec le SAGE mais surtout que dans le futur il n'y ait pas de problème d'alimentation en eau potable, il s'avère indispensable que le syndicat des eaux de Rauzan prenne des mesures afin d'améliorer le rendement des réseaux mais également de mettre en place d'une manière plus générale une véritable politique d'économies d'eau. Aussi, la sectorisation de tout le réseau est en cours. L'objectif de rendement a été fixé à 80% dans le contrat de fermage. Des travaux de réhabilitation des réseaux sont en cours et prévus.

En parallèle, les élus de la commune de Cabara, soucieux de cette problématique, ont décidé de mettre en place une réelle politique en faveur des économies d'eau au niveau des bâtiments et des infrastructures municipales. Cette démarche a été initiée suite à cette étude et à la rencontre de nombreux partenaires tels que le Conseil général et le SMEGREG. Ainsi, le conseil municipal a décidé la mise en œuvre de différentes actions : la sensibilisation des usagers, la réalisation d'une étude de ses infrastructures et la mise en place de matériels hydro économes au sein de ses équipements.

**L'ensemble de ces démarches va dans le sens des grands objectifs du SAGE Nappes profondes.**

## **Assainissement et ressource en eau**

Le développement projeté par le PLU aura des conséquences en matière d'assainissement des eaux usées. Avec la création de plusieurs zones d'urbanisation destinées à l'habitat, la commune comptera 40 logements supplémentaires. Cette augmentation pourra avoir une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement de la ville est obligatoire.

Les rejets d'eaux usées qui seront générés principalement au niveau de ces nouveaux logements peuvent être caractérisés en s'appuyant sur la notion d'équivalent habitant (EH). Il s'agit d'une unité théorique qui correspond à la pollution produite par un individu et par jour. Afin de répondre aux besoins existants et ceux qui arriveront avec le développement des territoires, la STEP de Branne 2 a fait l'objet d'études en partenariat avec le Conseil général. Aussi, des travaux sont prévus courant 2013 afin d'améliorer les procédés en modifiant la filière boue. Ceci permettra de faire passer la STEP de 1900 Eq/H à 2000. Le dernier contrôle exercé par la SATESE, a mis en évidence une population équivalente raccordée est estimée à :

- 1 357 EH au niveau hydraulique ;
- 1 289 EH au niveau organique (DBO5) ;
- 1 510 EH au niveau organique (DCO).

D'après le SIVU du Brannais, l'évolution de la STEP répondra aux besoins de raccordement des différentes communes à court terme.

Afin de minimiser les incidences négatives pouvant survenir sur les milieux, différents points sont à souligner :

- La commune s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement. Ce document constitue un outil efficace de gestion et de programmation de l'assainissement à l'échelle de la collectivité. Ce dernier présente une analyse de l'état existant en matière d'assainissement, détaille les contraintes d'habitat servant de guide pour le choix du mode d'assainissement autonome dans les secteurs ne pouvant être reliés au collectif (carte d'aptitude des sols en assainissement non collectif et description des solutions à mettre en place sur les différents secteurs) et des contraintes environnementales. Le zonage d'assainissement est annexé au PLU.
- L'article 4 mentionne que « Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage ».
- Actuellement, le réseau d'assainissement collectif couvre la quasi-totalité du territoire communal urbanisé, minimisant les risques de pollution de la ressource en eau du fait de la défaillance des systèmes d'assainissement non collectif.
- Les zones en assainissement individuel sont limitées (travail de requalification des zones NB).

A termes, seul le secteur de Blagnac n'est pas concerné par le zonage d'assainissement collectif. Ce secteur est en zone de type agricole. Ainsi, seules « *les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège* », limitant ainsi les possibilités de développement sur ce secteur. Enfin, pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'assainissement de la commune ; le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

#### Imperméabilisation des sols et ressource en eau

Quand elle n'est pas maîtrisée, l'imperméabilisation des sols liée à l'extension des zones urbaines et des infrastructures de transport, en soustrayant à l'infiltration des surfaces de plus en plus importantes, conduit lors des épisodes pluvieux à entraîner un transfert direct de polluants dans le milieu récepteur.

L'impact des eaux de ruissellement concernera plus particulièrement les zones à urbaniser ainsi que les zones urbanisées appelées à se densifier. L'augmentation des surfaces imperméabilisées aura une incidence sur la qualité et le volume des eaux pluviales ruisselant vers les exutoires finaux, principalement la Dordogne. Aussi, le PLU prévoit plusieurs dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, et donc à réduire les risques de ruissellement et de pollutions et à faciliter la reconstitution de la ressource en eau :

- la limitation de l'emprise au sol des constructions de 30% en zones AU, 40% en zone UC, 50 % en UB et 70% en UA

- une part d'espaces verts de 10% en zone 1AU et de 10% en zone UC pour les terrains d'une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## Les indicateurs

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Cette démarche n'est pas exhaustive. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères, à savoir :

- ✓ La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- ✓ Les données utilisées doivent être facilement accessibles et reproductibles ;
- ✓ Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- ✓ Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

## Propositions d'indicateurs

Une première série d'indicateurs a été définie pour le suivi de la problématique de la ressource en eau. Ces indicateurs sont présentés dans le tableau suivant.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour annuellement. Avant la mise en place effective de ce tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs ou d'en rajouter et de les mettre à jour en fonction de leur utilité pour la description de l'évolution des différents enjeux communaux mais aussi en fonction de leur disponibilité. Enfin, il est primordial de nommer une personne chargée de ce suivi de façon à centraliser et disposer de toutes les données, afin de mettre en évidence les éventuels impacts environnementaux et pour les futurs travaux d'évaluation.

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Gestion qualitative de la ressource en eau	Conformité physico-chimique et bactériologique de l'eau potable	% conformité	Qualité des eaux destinées à la consommation humaine – bilan de l'année Agence Régionale de Santé Aquitaine	100 % (bactériologie) Taux de nitrates, teneurs en pesticides, fluor et autres paramètres conformes (Bilan 2011)
	Capacité résiduelle de la STEP	%	SIVU du Brannais	20,5 % (24,5 % après travaux)

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Gestion quantitative de la ressource en eau	Volume produit	m <sup>3</sup> /an	Rapport annuel Prix et qualité du service public – service de l'eau potable – Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de Rauzan	969 876 (Rapport annuel 2011)
	Rendement du réseau	%		75,3 % (Rapport annuel 2011)
	Consommation moyenne par abonné et par an	m <sup>3</sup> /an		134 (Rapport annuel 2011)

## 2.4. ANALYSE DES MESURES MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU

Il s'agit, ici, à partir des mesures contenues dans le P.L.U. d'étudier leurs incidences sur les différentes composantes de l'environnement, mais également aux espaces affectés par le projet global.

L'analyse développée reprend un certain nombre d'éléments traités dans l' « Etat initial » auxquels s'ajoute la présentation de thématiques transversales à la problématique du développement urbain<sup>9</sup>.

Quelques indicateurs chiffrés sont donnés pour apporter une donnée quantitative caractérisant une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Ils permettront une évaluation de leur état à différentes dates.

Cette évaluation permet de :

- apporter une connaissance approfondie et formalisée du territoire de CABARA,
- fournir une grille de lecture du projet communal.
- s'assurer de la cohérence des choix effectuée et des politiques mises en œuvre.

---

<sup>9</sup> Cette évaluation a été établie sur la base du guide méthodologique de la DIREN Bretagne : « Evaluation environnementale des documents d'urbanisme »-juin 2006.

Objectifs d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
<b>1. Environnement physique</b>		
<b>A. Géologie, relief</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la topographie par les aménagements</li> <li>- Protection du patrimoine géologique ou géomorphologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une protection stricte des terroirs agricoles sur une surface de 179 ha</b></li> </ul>
<b>B. Climat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte du climat dans les aménagements</li> <li>- Mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une croissance limitée des émissions à effet de serre</li> </ul>
<b>C. Hydrosphère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application du zonage N sur les secteurs humides recensés sensibles : la Dordogne et ses rives ainsi que les boisements des coteaux.</li> <li>- <b>Article 7 du Règlement imposant un recul de 20 mètres des constructions par rapport à la présence de cours d'eau ou de ruisseau</b></li> <li>- Articles 4 et 5 du Règlement pour limiter les rejets des eaux usées et des eaux de ruissellement des constructions nouvelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction des rejets directs des eaux usées dans les fossés et cours d'eau,</li> <li>- l'obligation de réaliser des dispositifs qui n'aggravent pas le débit de fuite du terrain naturel après son aménagement,</li> <li>- une taille de terrain suffisante pour y implanter un système autonome d'assainissement</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection des ruisseaux, de leur ripisylve et de leur vallée en zones Naturelles</li> <li>- Une réduction des dysfonctionnements aquatiques par la limitation des rejets directs individuels</li> <li>- Une amélioration de la qualité des eaux par la mise en œuvre de traitements collectifs et la mise en œuvre de nouveaux dispositifs individuels efficaces</li> </ul>



Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.	
<b>2. Environnement biologique</b>			
<b>A. Protections des espèces animales et végétales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des sites abritant des espèces protégées ou d'intérêt patrimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en EBC des arbres remarquables, alignement d'arbres, bosquets, boisements et de haies</li> <li>- Application du zonage N sur les sites et milieux d'intérêts : la Dordogne et ses rives ainsi que les boisements se développant sur les pentes des coteaux</li> <li>- Un choix de secteurs de développement éloigné des sites sensibles : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le P.A.D.D. et le D.O.A. imposent la création d'espaces tampon sur les sites d'opération d'aménagement en contact avec des zones naturelles sensibles et agricoles : création de d'espace public à dominante végétale et accompagnement végétal</li> <li>• Le Règlement impose un recul de 10 mètres des constructions par rapport aux limites extérieures avec des zones naturelles protégées</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de corridors écologiques, de zones d'habitat d'intérêt communal et supra communal protégées à construction très limitée avec <b>la création d'une zone N de 52,4 ha</b></li> <li>- <b>La création d'espaces de boisements protégés en EBC de 44,4 ha</b></li> <li>- Une faible perturbation des milieux écologiques induite par le choix des secteurs de développement et la mise en œuvre des orientations d'aménagements du P.L.U.</li> </ul>
<b>B. Protection des espaces naturels en réseaux cohérents</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection ou création de liaisons naturelles reliant les sites d'habitat naturels à des entités périphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application d'une politique supra communale de protection des espaces naturels sensibles dans le Plan de zonage avec les communes de Branne et Saint-Aubin-de-Branne. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une approche intercommunale supprimant les risques « d'effet frontière » de la protection des sites communs</li> <li>- Harmonisation des protections selon les zones humides, les zones d'habitat et les corridors écologiques</li> </ul> </li> <li>- Prise en compte des sites ZNIEFF et autres sites remarquables : la Dordogne et ses rives ainsi que les bois se développant sur les pentes des coteaux.</li> <li>- Application du zonage N sur des secteurs cultivés et des secteurs boisés sur les secteurs : Aux Petits Prés, Les Grands Prés, Au Jardin, Prés de Mons, Côte de Lacareau, Les Olibas, Côte de Mons, Picaut, Gaillard, Jalet et Blagnac. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de corridors écologiques et des zones d'habitat de la faune</li> <li>- Création de liaisons naturelles avec d'autres entités périphériques</li> </ul> </li> </ul>	
<b>C. Sites NATURA 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des sites Natura 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application d'un zonage et d'un Règlement spécifique « NP » : <ul style="list-style-type: none"> <li>- stricte protection des sites naturels</li> <li>- Inconstructibilité des sites et limitation des occupations et utilisation du sol</li> <li>- Possibilités d'ouverture au public et de création d'aménagements légers</li> </ul> </li> <li>- Contrôle des projets pouvant impacter ces sites de façon directe ou indirecte</li> <li>- Le Règlement de la zone agricole (A) et Naturelle (N) impose un recul des constructions de 10 m par rapport aux limites extérieures en contact avec un site naturel protégé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La création d'un espace naturel inconstructible en zone NP de 80,8 ha : Launude, A L'Aubarede, Aux Juttins, Au Grand Souc, A la Tour de l'Eglise, A la Barque, les abords du Bourg et Barrail de Blagnac</b></li> <li>- Aucune espèce d'intérêt communautaire dérangée par la mise en œuvre du P.L.U.</li> </ul>

Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
<b>3. Les ressources naturelles et leur gestion</b>		
<b>A. Les sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des espaces agricoles et mesures favorisant un maintien durable des exploitations agricoles</li> <li>- Mesures en faveur de l'économie de l'espace et de la rationalisation de l'aménagement des réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application du zonage A sur les terres à vocation agricoles et les bâtiments liés à l'exploitation agricole</li> <li>- Articles de la zone A du Règlement conçus pour autoriser sans entraves les constructions agricoles</li> <li>- Articles 1 et 2 du Règlement des zones urbaines UA, UB, UC permettent la préservation et l'extension des sièges d'exploitation déjà présents dans le tissu urbain</li> <li>- Le Plan de Zonage et le Règlement dans ses articles 6,7, 9 et 14 proposent des mesures d'économie des sols pour densifier les zones urbaines : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction des « dents creuses » dans les zones urbaines,</li> <li>- Une emprise adaptée au contexte environnant (bâti, naturel, agricole),</li> <li>- le choix d'une implantation en ordre continu, semi continu ou discontinu.</li> </ul> </li> <li>- Le D.O.A. et le Règlement dans ses articles 6,7,9 et 14 proposent des mesures d'économie des sols pour densifier les zones à urbaniser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- intégration de variations de densité,</li> <li>- des principes d'alignement et de continuité,</li> <li>- la possibilité d'implantation en limite séparative,</li> <li>- un dimensionnement normalisé des voiries à créer.</li> </ul> </li> </ul>

Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.	
<b>3. Les ressources naturelles et leur gestion (suite)</b>			
<b>B.</b> <b>Les eaux superficielles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des captages et contrôle des activités à leurs abords</li> <li>- Mesures d'économies de la ressource</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des périmètres de protection des captages et du SDAGE et contrôle de la comptabilité des activités autorisées à proximité</li> <li>- <b>Article 7 du Règlement impose un recul de 20 mètres des constructions par rapport à la présence de cours d'eau</b></li> <li>- Le D.O.A. impose la création d'espace public à dominante végétale afin de réduire les surfaces imperméabilisant les sols. Ils ont une vocation récréative (cheminement piétons enherbé) et une fonction de gestion des eaux de ruissellement.</li> <li>- Articles 4 et 5 du Règlement pour limiter les rejets des eaux usées et des eaux de ruissellement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction des rejets directs des eaux usées dans les fossés et cours d'eau,</li> <li>- l'obligation de réaliser des dispositifs qui n'aggravent pas le débit de fuite du terrain naturel après son aménagement,</li> <li>- une taille de terrain suffisante pour y implanter un système autonome d'assainissement.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'incompatibilité avec le SDAGE</li> <li>- Aucun projet dans le périmètre de captage</li> <li>- Réduction de l'imperméabilisation des sols lors de la réalisation des opérations d'aménagement</li> <li>- Amélioration du traitement et de la qualité des eaux issues des rejets domestiques et non domestiques</li> </ul>
<b>C.</b> <b>Qualité de l'air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les pollutions atmosphériques</li> <li>- Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le D.O.A. impose de créer des cheminements doux, piétons et cycliste dans les zones à urbaniser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction du recours systématique à l'usage de l'automobile pour tous les déplacements intra communaux</li> <li>- Le développement de l'usage de la marche et du vélo sur la commune</li> </ul>
<b>D.</b> <b>Les sources d'énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les économies d'énergies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'article 11 du Règlement pour toutes les zones et ses annexes affiche des dispositions relatives aux énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- autorise et applique des prescriptions aux constructions aux normes HQE,</li> <li>- autorise et applique des prescriptions sur l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables (constructions nouvelles et anciennes),</li> <li>- fournit des illustrations pour l'installation de ce type de matériel (annexes).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Levée des obstacles réglementaires à l'installation d'équipements et aux constructions utilisant des énergies renouvelables</li> <li>- Promotion des énergies renouvelables pour l'habitat</li> </ul>

Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.	
<b>4. Risques majeurs et cadre de vie</b>			
<b>A.</b> <b>Les risques naturels et technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des risques répertoriés et non répertoriés</li> <li>- Mesures de protection des biens et de personnes face à la réalisation des aléas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de zonage et le Règlement prennent en compte des prescriptions du PPRi de la Dordogne, notamment avec l'inconstructibilité des zones inondables</li> <li>- le Règlement dans son article 2 limite la création, l'extension et la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement</li> <li>- Le Plan de zonage prend en compte, lorsqu'elles existent la présence des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) Autorisée et des Etablissements classés SEVESO (1 et 2) imposant un recul de l'urbanisation ou l'établissement d'un périmètre de sécurité.</li> <li>- La prise en compte du risque mouvement de terrain non répertorié mais présentant une importance au niveau communal : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Rapport de Présentation et le Plan de zonage recensent les secteurs concernés par la présence d'effondrement de falaise,</li> <li>- le P.A.D.D. informe la population, invite à l'élaboration d'un Plan de Prévention de Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) et encadre le développement urbain sur ces secteurs,</li> <li>- le Règlement y interdit strictement toute occupation ou utilisation.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application d'une politique de gestion des risques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'une zone inondable inconstructible de 220,1 ha</li> <li>- inventaire et cartographie du risque de mouvement de terrain <b>des secteurs de falaises sur 9,5 ha</b>, soit 2,7 % du territoire</li> <li>- information et mise en œuvre de dispositions pour préserver les biens et les personnes</li> <li>- incitation à l'élaboration d'un PPRMT à l'échelle supra communale</li> </ul> </li> <li>- Aucun projet de développement urbain dans un secteur à risque ou à sa périphérie proche</li> <li>- La commune n'est pas concernée par un périmètre d'ICPE ou d'Etablissement classé SEVESO</li> </ul>
<b>B.</b> <b>Accès à la nature</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de liaisons reliant les secteurs urbains et les espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le P.A.D.D. met en œuvre les conditions de la découverte et d'appropriation du patrimoine paysager local et élément bâti avec l'aménagement d'un réseau de chemin de randonnées parcourant la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation du patrimoine naturel et bâti par la création des boucles locales de randonnées</li> </ul>
<b>C.</b> <b>Déplacements non motorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les déplacements non motorisés au quotidien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le D.O.A. impose pour les opérations d'aménagements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la distinction des flux automobile et piétons sur les voiries internes,</li> <li>- la création de cheminements cyclables et piétonniers.</li> </ul> </li> <li>- Le P.A.D.D. met en œuvre un maillage de liaison de chemins de randonnées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'aménagement d'infrastructures dédiées aux modes doux (vélo et marche)</li> <li>- Sécurisation des déplacements doux sur la commune</li> <li>- Création de boucles communales et intercommunales de randonnées</li> </ul>

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
<b>4. Risques majeurs et cadre de vie (suite)</b>			
<b>D. Patrimoine culturel architectural, archéologique</b>	Protéger et valoriser le patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Rapport de Présentation dresse l'inventaire du petit patrimoine à protéger, en application de l'article L 123-1 alinéa 7 du C.U.</li> <li>- Le Plan de zonage localise les éléments bâtis d'intérêt, inscrits au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du C.U. Il reporte les périmètres de protection des bâtiments, inscrits au titre des Monuments Historiques, et des sites archéologiques</li> <li>- L'article 11 du Règlement soutient et encadre la réhabilitation du patrimoine bâti ancien</li> <li>- Le D.O.A. impose aux opérations d'aménagement une implantation des constructions et des hauteurs en continuité avec l'environnement urbain proche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des protections administratives du patrimoine local et sites archéologiques</li> <li>- Création d'une protection pour le petit patrimoine bâti d'intérêt</li> </ul>
<b>E. Paysages</b>	Prise en compte la qualité paysagère des sites naturels et urbains	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le P.A.D.D. protège les paysages et contraint le développement urbain : <ul style="list-style-type: none"> <li>- il met en œuvre une protection des perspectives visuelles et des qualités esthétiques des naturels et urbains notamment du Bourg, de la vallée de la Dordogne et la palus, de Blagnac</li> <li>- il proscriit l'urbanisation des rebords de coteaux,</li> <li>- il définit des principes d'insertion paysagère et d'une organisation urbaine de qualité dans le choix des sites de développement.</li> </ul> </li> <li>- Le D.O.A. recherche la qualité paysagère des opérations d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- il met en œuvre des prescriptions paysagères : création d'espaces verts, plantations, bandes paysagères, voirie structurante, végétalisation des cheminements ...</li> <li>- il impose une qualité des contacts avec l'environnement proche : variation des formes et taille d'îlots à bâtir, des continuités bâties, des implantations variées, création de fronts paysagers aux zones de contact...</li> </ul> </li> <li>- L'article 11 du Règlement encadre les constructions nouvelles et l'évolution du bâti ancien</li> <li>- L'article 13 du Règlement impose de respecter la végétation existante, la réalisation de plantations et le masquage des dépôts et espace de stockage.</li> </ul>	<p>Recherche de la qualité du développement de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'une protection des sites présentant des qualités esthétiques d'intérêt communal et supra communal</li> <li>- application de principes d'insertion paysagère aux nouvelles constructions</li> <li>- contrôle de l'évolution du tissu bâti</li> </ul>

## 3. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE

### 3.1. LES SUPERFICIES DU ZONAGE

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le P.L.U. arrêté, par rapport à la superficie communale.

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	12,7	3,7%
UB	3,1	0,9%
UC	10,5	3,1%
Sous total	26,3	7,7%
Zones d'urbanisation future à court terme		
1AU	2,7	0,8%
Zones agricoles protégées		
A	179,3	52,5%
Zones naturelles protégées		
N	49,4	14,5%
NI	3,1	0,9%
NP	80,8	23,6%
Sous total	133,3	39,0%
<b>TOTAL</b>	<b>342</b>	<b>100%</b>

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- La valorisation et la protection des espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N) s'inscrit fortement dans le P.L.U. : leur superficie (312,6 ha) représente au total 91,4 % de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut de commune rurale qui est celui de Cabara et qui est appelé à le rester. On notera, que les zones naturelles couvrent 39 % du territoire communal.
- Les zones urbanisées couvrent 26,3 ha et représentent 7,7 % du territoire communal.
- Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court terme ont une superficie de 2,7 ha, soit 0,8 % du territoire communal. Il n'y a pas de zone d'urbanisation future réservée à l'habitat à long terme.

**Au total, les zones d'urbanisation future, couvrent 2,7 ha (0,8 % de la surface cadastrée totale).** Elles permettent une évolution de l'ordre de 10,3 % des surfaces bâties sur la commune.

## 3.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU P.L.U.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (UA, UB, UC).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basées sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

### 3.2.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC)

Dans ces différentes zones, l'analyse de la photographie aérienne validée par les observations de terrains permet d'estimer les surfaces encore disponibles pour la construction :

- Pour la zone UA, elles n'existent pas en raison de l'application du PPRI.
- Pour la zone UB, elles peuvent être estimées à **0,08ha**, soit de l'ordre de 2,5 % de la surface totale de la zone.
- Pour la zone UC, elles correspondent à une évaluation **0,305 ha**, soit de l'ordre de 3,6 % de la surface totale de la zone.

Sur la base de ces observations, la capacité d'accueil de logements neufs a été estimée par les calculs suivants adaptés aux spécificités du règlement de la zone :

- Prise en compte du pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction, défini ci-dessus,
- Application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies consommées par la voirie et les espaces publics, ainsi que de la rétention foncière, qui n'est pas nul ici, car la plupart de ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années,
- Prise en compte de la surface minimale de terrain de 600 m<sup>2</sup>, car desservies par assainissement collectif,
- Application du nombre moyen de personnes par ménage de **2,2 personnes**, légèrement inférieur à celui donné par le dernier Recensement Général de la Population en 1999 (2,6).

ZONE	Surface (en ha)			Surface parcellaire pour une construction  (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements attendus	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée (20 %)			
UA	12,7 ha	0,00 ha	0,000 ha	600	0	0
UB	3,1 ha	0,08 ha	0,015 ha	600	1	2
UC	10,5 ha	0,38 ha	0,075 ha	600	5	11
<b>TOTAL 1</b>	<b>26,3 ha</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>0,1 ha</b>	-	<b>6</b>	<b>13</b>

Sur l'ensemble des zones urbaines, l'estimation du nombre de logements constructibles sur les unités foncières encore libres se situe donc **autour de 6**, permettant d'accueillir environ **13 habitants**.

### 3.2.2. Calcul les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Le mode de calcul est presque identique à celui utilisé pour les zones UA, UB et UC. Les seules différences tiennent à :

- Une taille des ménages conforme à celui donné par le dernier Recensement Général de la Population qui s'établit à 2,6 personnes par foyer. Ce type de logement se destine à accueillir principalement des couples avec enfants, correspondant au profil de primo accédant et de familles déjà propriétaires qui se délocalisent de l'agglomération bordelaise.

ZONE	Surface (en ha)			Surface parcellaire pour une construction  (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements attendus  =	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée (25 %)			
1AU	2,69 ha	2,69 ha	0,67 ha	600	34	87

Sur l'ensemble des zones à urbaniser, l'estimation maximum du nombre de logements potentiellement constructibles se situe **autour de 34**, permettant d'accueillir environ **87 habitants**.

### 3.2.3. Évaluation de la capacité totale

Au vu des résultats intermédiaires précédents, le nombre total de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du P.L.U. est de l'ordre de 40 logements.

**La population nouvelle escomptée maximale serait donc de l'ordre 101 nouveaux habitants.**

**La population communale pourrait donc passer à terme à près de 448 habitants.**

Ces réserves paraissent donc correctement dimensionnées au vu des orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment.

Sur la base des hypothèses de croissance définies pour les années à venir dans la commune, **elles offrent des capacités un peu inférieures aux objectifs de l'horizon de 2020**, offrant ainsi une certaine souplesse dans la mise en œuvre.

Toutefois, ces estimations ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière, tant dans les zones urbaines que dans les zones à urbaniser.

Elles restent donc dans des limites normales et **manifestent bien la cohérence entre la volonté d'une expansion raisonnée de l'urbanisation communale et les outils mis en place.**





## 4. CONCLUSION

Au final, le P.L.U. de Cabara s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un espace naturel de qualité, ses terroirs viticoles, tout en proposant un développement démographique et urbain réaliste.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les dix à quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale d'encadrer cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité. Il s'engage aussi pour les années suivantes en se donnant les moyens d'un aménagement qualitatif par la constitution de zones de réserve foncière à plus long terme.

**Cabara se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurts un aménagement et un développement durable de son territoire.**

