

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour approbation le 11 juillet 2022

Le Maire

Christian SOUBIE

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 17/12/2012
Révision allégée n°1 du P.L.U.	Le 11/07/2022
Modification n°1 du P.L.U.	Le 11/07/2022





# SOMMAIRE GENERAL

<b>Préambule</b> .....	<b>9</b>
<b>1 Objet de la révision du POS de Tresses en vue de le transformer en PLU</b> .....	<b>11</b>
1.1 Rappel des procédures antérieures .....	11
1.2 Les motifs de la révision .....	12
<b>2 Déroulement de la procédure</b> .....	<b>13</b>
2.1 Les études de la présente révision .....	13
2.2 La consultation des Personnes Publiques Associées .....	13
2.3 L'Enquête Publique .....	13
2.4 L'approbation .....	14
<b>3 Contenu du rapport de présentation</b> .....	<b>15</b>
3.1 Le contenu réglementaire .....	15
3.2 La construction de présent rapport .....	15
3.2.1 Le diagnostic et l'état initial de l'environnement .....	15
3.2.2 Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	16
<b>4 Composition du dossier de PLU</b> .....	<b>17</b>
4.1 Le rapport de présentation .....	17
4.2 L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité .....	17
4.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	17
4.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	18
4.3 Les pièces graphiques du règlement d'urbanisme .....	18
4.4 La pièce écrite du règlement d'urbanisme .....	19
4.4.1 QUOI ? : les articles 1 et 2 .....	19
4.4.2 COMMENT ? : les articles 3 à 13 .....	19
4.4.3 COMBIEN ? : l'article 14 .....	20
4.5 Les annexes .....	21
<b>Partie 1 Analyse de l'état initial de l'environnement</b> .....	<b>23</b>
<b>1 Situation du territoire communal</b> .....	<b>25</b>
<b>2 L'environnement et le cadre de vie</b> .....	<b>27</b>
2.1 Le milieu physique .....	27
2.1.1 Le climat et la qualité de l'air .....	27
2.1.2 Le relief .....	31
2.1.3 Approche géologique et pédologique .....	32
2.1.4 Données sur l'hydrogéologie, l'hydrographie et la gestion de l'eau .....	32
2.2 Le milieu naturel .....	40
2.2.1 Analyse de l'état initial : un milieu naturel très artificialisé .....	40
2.2.2 La flore .....	40
2.2.3 La faune .....	44
2.2.4 Les fonctionnalités écologiques .....	45
2.2.5 Zones d'intérêt écologique .....	46
2.3 Le paysage .....	51
2.3.1 Analyse des différents ensembles paysagers de la commune .....	51
2.3.2 Le patrimoine paysager, historique et archéologique .....	58

2.4 Risques, nuisances et pollutions .....	65
2.4.1 Les risques naturels et technologiques.....	65
2.4.2 Les nuisances sonores .....	72
2.4.3. La sécurité incendie .....	75
2.4.4 Les autres risques.....	77
2.4.5 La gestion des déchets.....	78
<b>Partie 2 Diagnostic communal .....</b>	<b>81</b>
<b>1 Démographie.....</b>	<b>83</b>
1.1 Le contexte démographique .....	83
1.1.1 La population de la Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais » en 2008 .....	83
1.1.2 Principales évolutions démographiques .....	84
1.1.3 Conclusion .....	92
<b>2 Les activités économiques.....</b>	<b>93</b>
2.1 La population active.....	93
2.1.1 Le taux d'activité .....	93
2.1.3 Les catégories socio-professionnelles.....	94
2.2 L'organisation générale de l'emploi.....	97
2.2.1 Données de cadrage.....	97
2.3 L'organisation des activités et le tissu des entreprises.....	100
2.3.1 Le tissu des entreprises .....	100
2.3.2 La localisation des entreprises et les zones d'activités.....	101
2.3.3 Les commerces et services .....	105
2.4 L'activité agricole .....	107
2.4.1 Présentation générale.....	107
2.4.2 Occupation agricole du sol.....	108
2.4.3 L'activité agricole.....	109
2.4.4 Les exploitations agricoles.....	114
2.4.5 Le devenir de l'agriculture sur Tresses .....	115
<b>3 Formes urbaines et habitat.....</b>	<b>117</b>
3.1 Morphologie urbaine.....	117
3.1.1 Un tissu urbain caractéristique des communes périurbaines .....	117
3.1.2 Les particularités de la « forme urbaine » : trois principaux ensembles distincts.....	117
3.1.3 Conclusion .....	120
3.2 Caractères du bâti .....	121
3.2.1 Le bâti traditionnel.....	121
3.2.2 Le bâti contemporain .....	122
3.2.3 Conclusion .....	123
3.2 Habitat et logement .....	124
3.2.1 Données de cadrage.....	124
3.2.2 Les caractéristiques du parc de logements de Tresses.....	126
3.2.3 La dynamique de la construction récente .....	130
3.2.4 Le logement locatif social à Tresses.....	134
3.2.5 Les politiques en faveur de l'habitat.....	138
3.2.6 Les gens du voyage.....	141
3.2.7 Synthèse habitat et logements.....	142



<b>4 Infrastructures, déplacements et transports .....</b>	<b>143</b>
4.1 Mobilité et déplacement.....	143
4.1.1 L'équipement automobile.....	143
4.1.2 L'évolution de la mobilité depuis 1999.....	144
4.2 Le réseau viaire .....	145
4.2.1 Le contexte .....	145
4.2.2 Le réseau de voirie sur la commune.....	146
4.3 L'accidentologie.....	150
4.3.1 Caractéristiques générales .....	150
4.3.2 Localisation .....	151
4.3.2 En conclusion.....	151
4.4 Les transports collectifs .....	153
4.4.1 Les transports collectifs routiers .....	153
4.4.3 Les transports scolaires .....	155
4.5 Les cheminements doux.....	155
4.5.1 Les pistes cyclables .....	155
4.5.2 Les itinéraires de randonnées pédestres.....	155
4.6 Les réseaux divers .....	155
4.6.1 Le réseau électrique .....	156
4.6.2 Le réseau de gaz .....	156
4.6.3 Les communications numériques .....	157
<b>5 Les équipements et services publics .....</b>	<b>159</b>
5.1 Les services à caractère administratif .....	159
5.2 Les services sociaux et socio-éducatifs .....	160
5.2.1 L'accueil des jeunes enfants.....	160
5.2.2 Les autres services .....	160
5.3 La « couverture santé » : les établissements hospitaliers et médico-sociaux de la commune.....	161
5.3.1 La « couverture santé » .....	161
5.3.2 Les établissements médico-sociaux .....	161
5.4 Les établissements scolaires.....	162
5.4.1 Les établissements primaires .....	162
5.4.2 Les établissements secondaires.....	162
5.5 Les équipements culturels et sportifs et les structures associatives et culturelles....	163
5.5.1 Les équipements culturels et de loisirs .....	163
5.5.2 Les équipements sportifs.....	163
5.5.3 La vie associative et culturelle.....	163
<b>Partie 3 Choix retenu pour établir le PADD.....</b>	<b>165</b>
<b>1 Les hypothèses de développement.....</b>	<b>167</b>
1.1 Le cadre général.....	167
1.2 Le calcul au niveau communal .....	169
<b>2 Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)....</b>	<b>173</b>
2.1. Rappel du contexte réglementaire .....	173

2.2. Les grands thèmes .....	173
2.2.1 La protection et la valorisation du territoire communal .....	174
2.2.2 Un développement urbain plus diversifié et maîtrisé .....	177
2.2.3 La poursuite du développement des espaces économique.....	179
2.2.4 Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, d'infrastructures et d'équipements publics.....	181
<b>3 Justification des Orientations d'Aménagement .....</b>	<b>183</b>
3.1. Les principes .....	183
3.2. La mise en œuvre .....	183
<b>4 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et autres dispositions réglementaires .....</b>	<b>185</b>
4.1 Les obligations de compatibilité du P.L.U. avec le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine .....	185
4.1.1 Le respect des orientations des pièces écrites du Schéma Directeur .....	186
4.1.2 Le respect des indications spatialisées de la carte de Destination Générale des Sols .....	191
4.2. Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » .....	194
4.3 Le SDAGE .....	195
4.3.1 La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau .....	195
4.3.2 Le dispositif SDAGE – SAGE prévu par la loi .....	195
4.3.3 Le contenu du SDAGE.....	196
4.3.4 Articulation du PLU avec le SDAGE .....	196
4.3.5 Le SAGE « Nappes Profondes de Gironde » et l'articulation du PLU avec le SAGE .....	197
4.3.6 Le futur SAGE de « l'estuaire la Gironde et des milieux associés » et l'articulation du PLU avec le SAGE.....	197
4.4 Les autres documents .....	198
4.4.1 Les Servitudes d'utilité publique .....	198
4.4.2 Les projets d'intérêt général.....	199
<b>Partie 4 Justification du projet .....</b>	<b>201</b>
<b>1 Le contenu du P.L.U. ....</b>	<b>203</b>
1.1 La zone UA : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement... 204	
1.1.1 Caractère et vocation de la zone .....	204
1.1.2 Principales dispositions du règlement.....	205
1.2 La zone UB : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement... 206	
1.2.1 Caractère et vocation de la zone .....	206
1.2.2 Principales dispositions du règlement.....	206
1.3 La zone UE : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement... 207	
1.3.1 Caractère et vocation de la zone .....	207
1.3.2 Principales dispositions du règlement.....	207
1.4 La zone UY : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement... 208	
1.4.1 Caractère et vocation de la zone .....	208
1.4.2 Principales dispositions du règlement.....	209
1.5 La zone 1 AU : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement 209	
1.5.1 Caractère et vocation de la zone .....	209
1.5.2 Principales dispositions du règlement.....	214
1.6 La zone 1 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement 214	
1.6.1 Caractère et vocation de la zone .....	214
1.6.2 Principales dispositions du règlement.....	217

# SOMMAIRE GENERAL

1.7 La zone 2 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	217
1.7.1 Caractère et vocation de la zone	217
1.7.2 Principales dispositions du règlement	218
1.8 La zone A : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	219
1.8.1 Caractère et vocation de la zone	219
1.8.2 Principales dispositions du règlement	220
1.9 La zone N : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	220
1.10 Les Emplacements Réservés	221
1.11 Les Espaces Boisés Classés	222
1.11.1 Les principes	222
1.11.2 Description	222
1.11.3 Conclusion	223
1.12. Les protections édictées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	224
<b>2 Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage</b>	<b>225</b>
2.1 Les superficies du zonage	225
2.2 Les évolutions par rapport au POS	227
2.3 Les capacités d'accueil du P.L.U.	229
2.3.1 Calcul pour les zones urbaines (UA et UB)	229
2.3.2 Calcul pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU)	230
2.3.3 Évaluation de la capacité totale	230
<b>Partie 5 Evaluation des incidences des orientations du plan local d'urbanisme</b>	<b>233</b>
<b>1 Une orientation clairement établie</b>	<b>235</b>
<b>2 Evaluation des incidences des projets du P.LU.</b>	<b>237</b>
2.1 Le devenir des espaces naturels et agricoles	237
2.2 Les autres points de sensibilité générale	238
2.2.1 La gestion des eaux	238
2.2.2 La protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti	240
2.3 Synthèse – conclusion	242
<b>Conclusion</b>	<b>245</b>
<b>Equipe d'étude</b>	<b>247</b>





# Préambule

---

<b>1</b>	<b>Objet de la révision du POS de Tresses en vue de le transformer en PLU .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Déroulement de la procédure .....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Contenu du rapport de présentation .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Composition du dossier de PLU .....</b>	<b>17</b>



L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme lorsque celui-ci doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 1 Objet de la révision du POS de Tresses en vue de le transformer en PLU

### 1.1 Rappel des procédures antérieures

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur de Tresses a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **4 juillet 1979**. Ce document a, par la suite, connu de plusieurs évolutions.

Évolution	Date d'approbation
Révision générale	05/09/1991
Modification n°1	16/09/1993
Modification n°2	30/06/1999
Révision Simplifiée n°1	13/10/2010

**Il est également important de rappeler que le P.O.S. de Tresses a, à nouveau, été révisé dans sa totalité et transformé en P.L.U. approuvé le 11 avril 2007.**

**Toutefois, ce P.L.U. a été annulé pour vice de forme par le Tribunal Administratif de Bordeaux, le 6 mars 2010 entraînant pour la commune un retour au P.O.S. immédiatement antérieur (du 5 septembre 1991).**

L'approbation du P.O.S. en vigueur étant intervenue avant l'entrée en application de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains » (SRU), modifiée par loi du 12 juillet 2010 « portant engagement national pour l'environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), le document d'urbanisme conserve sa spécificité quant à son contenu qui reste régi par les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Il produit toutefois les mêmes effets qu'un P.L.U. et obéit au même régime juridique.

La révision du P.O.S. et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été prescrite immédiatement après l'annulation du précédent P.L.U., par délibération en date du **30 mars 2010** par le conseil municipal conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Tresses appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au Canton de Floirac et fait partie de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais ainsi qu'au Syndicat Mixte du Pays Cœur Entre-deux-Mers.

Par ailleurs, la commune est incluse dans l'aire du **SYSDAU** et à ce titre, le P.L.U. doit être compatible avec le **Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 26 septembre 2001**. Notons que le Schéma Directeur valant SCOT est actuellement en cours de révision pour être transformé en SCOT (approbation fin 2012).

## 1.2 Les motifs de la révision

L'objet de la présente révision est de revenir aux grands choix d'aménagement qui avaient sous-tendus le P.L.U. annulé par le Tribunal Administratif.

En effet, il convient que ce n'est pas le P.L.U. lui-même qui a été annulé, mais la délibération l'approuvant. Et, bien que le Tribunal se soit arrêté sur une question de forme, **il ne s'en est pas moins prononcé sur le fond en rejetant tous les arguments avancés par les plaignants.**

Ainsi, au vu de ces conclusions, la municipalité n'a pas souhaité faire appel de la décision du Tribunal, mais au contraire entend s'appuyer sur cet argumentaire pour valider ses choix initiaux dans le cadre de cette nouvelle procédure de révision.

Quoi qu'il en soit, il s'agissait de faire évoluer un certain nombre de dispositions pour mieux tenir compte de la réalité locale et des évolutions législatives (lois « Grenelle 1 » et « Grenelle 2 »)

Les principaux objectifs de la révision peuvent donc se résumer ainsi :

- Définir un projet de développement global tenant compte des nouvelles dispositions législatives et des dispositions prises dans le cadre du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.
- Maintenir un équilibre harmonieux entre le développement économique de la commune, son aménagement et la protection de l'environnement naturel et agricole.
- Tenir compte des évolutions récentes en matière de démographie, de façon à garantir au mieux l'accueil des nouvelles populations, en préservant un cadre de vie de qualité.
- S'appuyer sur les principes d'organisation d'un territoire communal fortement structuré, d'une part, par un axe urbanisé majeur Mélac / Tresses centre, selon une orientation Sud-Ouest / Nord-Est, c'est la « *diagonale urbaine* », et d'autre part, par une continuité d'espaces naturels selon une orientation Nord / Sud qui recoupe la première. C'est la « *diagonale verte* » dont la commune veut à la fois renforcer la lisibilité et la continuité.

Au final, le principal enjeu pour la commune est donc de se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle de manière maîtrisée en équilibrant rénovation urbaine et création de nouveaux quartiers afin de ne pas dilapider les espaces constructibles dont elle dispose et de conduire un développement durable respectueux des risques et des espaces naturels sensibles.





## 2 Déroutement de la procédure

### 2.1 Les études de la présente révision

On rappellera que la municipalité avait déjà lancé, 10 avril 2008, une révision du précédent P.L.U. avant même son annulation afin d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser à la construction immédiate et faire évoluer un certain nombre de dispositions pour mieux tenir compte de la réalité locale, tout en améliorant la sécurité juridique du dossier.

Malgré les aléas contentieux évoqués précédemment, le travail réalisé dans cadre de cette révision devenue nulle et non advenue avec l'annulation du P.L.U., restait valide sur le plan technique.

Les études ont donc été activées en avril 2010 et dès octobre une première écriture du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) était exposé aux Personnes Publiques Associées en octobre 2010. Après sa validation, il était présenté à la population communale lors d'une réunion publique, le 17 novembre 2010. Celle-ci avait été précédée par la distribution dans chaque boîte aux lettres d'un document de 4 pages résumant les grands principes du P.A.D.D..

Ce P.A.D.D. a ensuite été soumis à un débat sans vote en Conseil Municipal le 20 novembre 2010.

L'année 2011 a ensuite été consacrée à l'affinement du zonage (définition de nouvelles zones à urbaniser dans les « dents creuses » les plus importantes du tissu bâti pour mieux en maîtriser le devenir) en tenant compte des dernières avancées législatives (notamment pour le « *pastillage* » en zone agricole A, en s'appuyant sur la possibilité d'y réaliser des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* »).

Le zonage et Les esquisses d'orientations d'aménagement étaient ainsi présentés à la population lors d'une nouvelle réunion publique le 11 juillet 2011.

Le dernier trimestre de 2011 a permis la finalisation technique du dossier de P.L.U..

### 2.2 La consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de P.L.U. a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du **18 janvier 2012**. Il est ensuite soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration.

### 2.3. L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., a été soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires, du lundi 21 mai au vendredi 22 juin 2012. Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport à la municipalité le 23 juillet 2012.

## 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, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **17 octobre 2012**.



### 3 Contenu du rapport de présentation

#### 3.1 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.*

**1. Il expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1.

**2. Il analyse l'état initial de l'environnement.**

**3. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.** Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.

**4. Il évalue les incidences des orientations du Plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

#### 3.2 La construction de présent rapport

##### 3.2.1 Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Tresses ont 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.**

Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques on a procédé à une **comparaison systématique avec les autres communes de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais.**

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.

### 3.2.2 Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Tresses 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 PLU sur l'environnement et les mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur.



## 4 Composition du dossier de PLU

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

### 4.1 Le rapport de présentation

L'objet du présent rapport est détaillé dans le paragraphe précédent.

Il est accompagné de **deux annexes**, facultatives au vu du Code de l'Urbanisme, mais qui permettent de suivre l'élaboration du document :

- **L'avis des personnes Publiques Associées**, formulé après leur consultation du dossier, qui sera joint lors de l'enquête publique.
- **L'avis du Commissaire Enquêteur**, rédigé après l'enquête publique (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).

### 4.2 L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité

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 (article 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 (PADD), lui-même.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 4.2.1 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 P.L.U..
- 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 **quatre grandes thématiques**, illustrées chacune par une carte d'orientation :
  - Le développement résidentiel,
  - L'économie,
  - L'environnement,
  - Les déplacements, stationnement et équipements d'intérêt public.

## 4.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour vocation d'**illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communale, présentée dans le PADD.

- Elles décrivent 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<sup>1</sup>.
- 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.
- Elles sont également accompagnées de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

## 4.3 Les pièces graphiques du règlement d'urbanisme

Le dossier comporte un plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup>.

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.
  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- **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

<sup>1</sup> « [...] mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

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<sup>1</sup>.
- 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.

### 4.4 La pièce écrite du règlement 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.

#### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 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**

---

<sup>1</sup> Les emplacements réservés (au sens du 8° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement (uniquement en zones urbaines), dans le respect des objectifs de mixité sociale et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain, dans les conditions et délais précisés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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<sup>1</sup>, semi-continu<sup>2</sup> ou discontinu<sup>3</sup>, marges de fond de parcelle). Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres 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 (complétés par l'Article 14) 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 régit 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.

### 4.4.3 COMBIEN ? : l'article 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport : 
$$\frac{\text{Surface de Plancher (maximum)}}{\text{Surface du terrain}}$$

La définition de la Surface de Plancher est donnée à l'article L 112-1 du Code de l'Urbanisme<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

<sup>2</sup> C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

<sup>3</sup> C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

<sup>4</sup> La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.



Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés sur le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies par le Groupe de Travail du PLU.

### 4.5 Les annexes

Le PLU inclut également des annexes qui sont des éléments obligatoires dès lors qu'elles ont un contenu (article R.123-13 du Code de l'Urbanisme) :

- Le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique. Ces documents ne créent aucune réglementation. Ils reprennent simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le PLU et en rappellent la portée juridique. Ils doivent être tenus à jour. Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.
- La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues.
- Les annexes sanitaires qui reprennent, quant à elles pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du PLU.
- Les Plans de Prévention des Risques.
- Les Plans de périmètres particuliers (ZAC, Droit de Préemption urbain, Risque d'exposition au plomb...).
- Les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.





# Partie 1

## Analyse de l'état initial de l'environnement

---

1 Situation du territoire communal .....	25
2 L'environnement et le cadre de vie.....	27



## 1 Situation du territoire communal

La commune de Tresses, appartenant à la Communauté de communes des « *Coteaux Bordelais* », occupe une position charnière à la limite entre les zones urbanisées denses de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) à l'Ouest et les communes à dominante plus rurale de l'Entre-deux-Mers à l'Est. Cette situation géographique privilégiée contribue à l'attractivité de la commune et explique en partie le développement rapide de l'urbanisation qu'elle a connu et de la pression foncière qui continue à s'exercer sur son territoire.

Son territoire s'étend sur 11,5 km<sup>2</sup> et compte 4 027 habitants en 2008. Avec une densité de 349 habitants par km<sup>2</sup>, Tresses peut être encore considérée comme une commune périurbaine peu dense.

Tresses n'a pas échappé au processus classique d'évolution de la plupart des communes périurbaines. Au cours du dernier demi-siècle elle a vu sa population multipliée par 4, passant de 1 130 habitants en 1968 à 4 027 habitants en 2008, elle est ainsi passée du statut de commune à dominante rurale relativement isolée et faiblement peuplée à celui de véritable commune périurbaine à proximité de l'agglomération bordelaise.

Même si cette croissance a connu un léger infléchissement depuis 20 ans, elle demeure encore soutenue, mais jusqu'alors à un rythme maîtrisé permettant un bon accompagnement par les équipements et les services collectifs.

Le territoire communal se structure selon une organisation spatiale spécifique. On peut considérer, en effet, deux axes majeurs de développement :

- Une dynamique spatiale aux abords de la RD 936 où se développe en priorité l'activité économique.
- Le développement de l'habitat a été orienté depuis de nombreuses années selon un axe Mélac – centre bourg. Ce centre, situé au cœur du territoire communal et éloigné des nuisances sonores des voies à grand trafic, rassemble un nombre important d'équipements.

Le reste du territoire, c'est-à-dire près des deux tiers de sa superficie, est occupé par le terroir des vignobles AOC « *Bordeaux et Bordeaux Clairet et premières côtes de Bordeaux et Bordeaux* », qui bénéficie dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise de mesures de protection fortes.

Enfin, si le cadre physique et le milieu jouent leur rôle dans l'organisation du territoire communal, on notera qu'ils ne présentent pas un caractère d'exception ou une sensibilité particulière (pas d'inventaires ou de protections réglementaires), même si on ne sous-estimera pas le rôle de ce qu'il convient d'appeler aujourd'hui la « *nature ordinaire* ».

La validation des objectifs communaux déjà portés par les documents précédents, ainsi que la définition de nouvelles zones à urbaniser, s'appuieront donc sur ces différents constats et seront établis que dans le respect du projet de développement durable décidé par les élus locaux.





## 2 L'environnement et le cadre de vie

### 2.1 Le milieu physique

#### 2.1.1 Le climat et la qualité de l'air

##### 2.1.1.1 Le climat

Les données suivantes ont été communiquées par le Centre Départemental Météo France de la Gironde. Elles concernent le poste climatologique de Mérignac, distant d'environ 20 km de la commune.

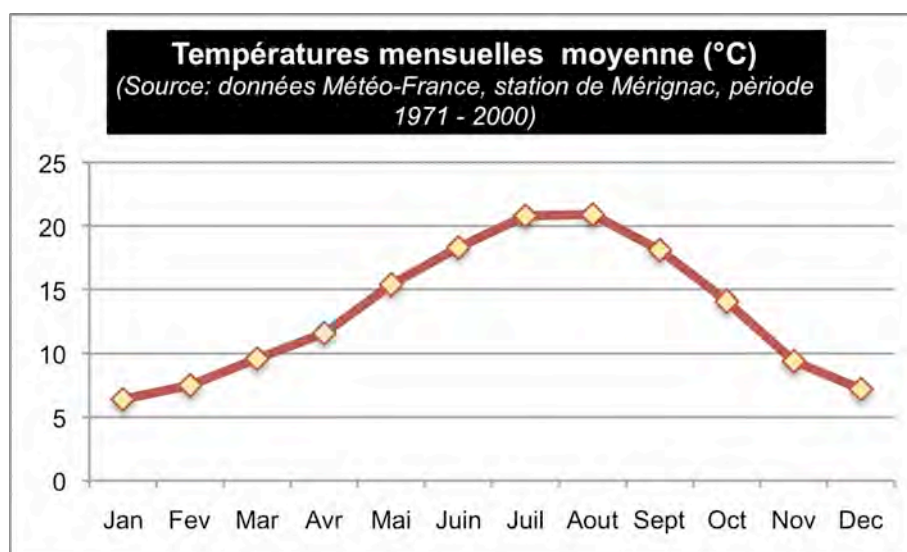
**Le climat bordelais est de type atlantique (tempéré océanique)**, c'est-à-dire humide mais doux, aussi bien en hiver qu'en été. En étant situées dans la zone des flux d'Ouest, la région bordelaise subit ainsi une forte influence maritime mais déjà de teinte méridionale par leur situation.

Les saisons sont relativement bien marquées, même si les extrêmes restent exceptionnels. L'hiver dure à peine trois mois, des phénomènes de redoux apparaissent dès la fin janvier. Du mois de décembre à mars, la Gironde est frappée par les passages successifs des perturbations d'Ouest et de Sud-Ouest.

En été, les orages accompagnés de grêle apportent de violentes averses locales. L'automne marque le retour à une profonde instabilité. Le temps se dégrade au cours de la deuxième décennie du mois d'octobre, les pluies deviennent plus persistantes.

##### a) Températures

Les températures mensuelles moyennes ne passent jamais sous la barre des 6°C, avec des minimales moyennes qui restent au dessus de 0 °C (2,8°C).



Les maximales moyennes sont atteintes en juillet et en août, avec environ 21°C, les maximales quotidiennes moyennes atteignent alors 27 °C.

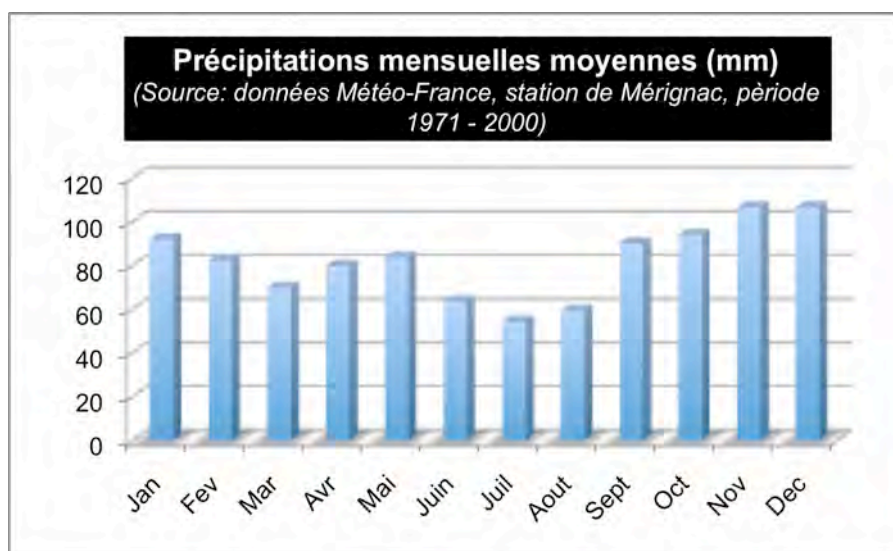
Le département présente donc des températures moyennes relativement douces avec un écart annuel qui reste faible.

### b) Précipitations

**Les pluies sont fréquentes**, réparties sur toute l'année même si elles sont plus abondantes pendant la période hivernale. L'Été et l'Automne restent des périodes sèches.

Les hauteurs de précipitations oscillent entre 54 mm en Juillet et 107 mm en Novembre.

Néanmoins, la région bordelaise conserve **un caractère pluvieux moyen**, en raison de l'influence de l'Océan (150 jours pluvieux/an).



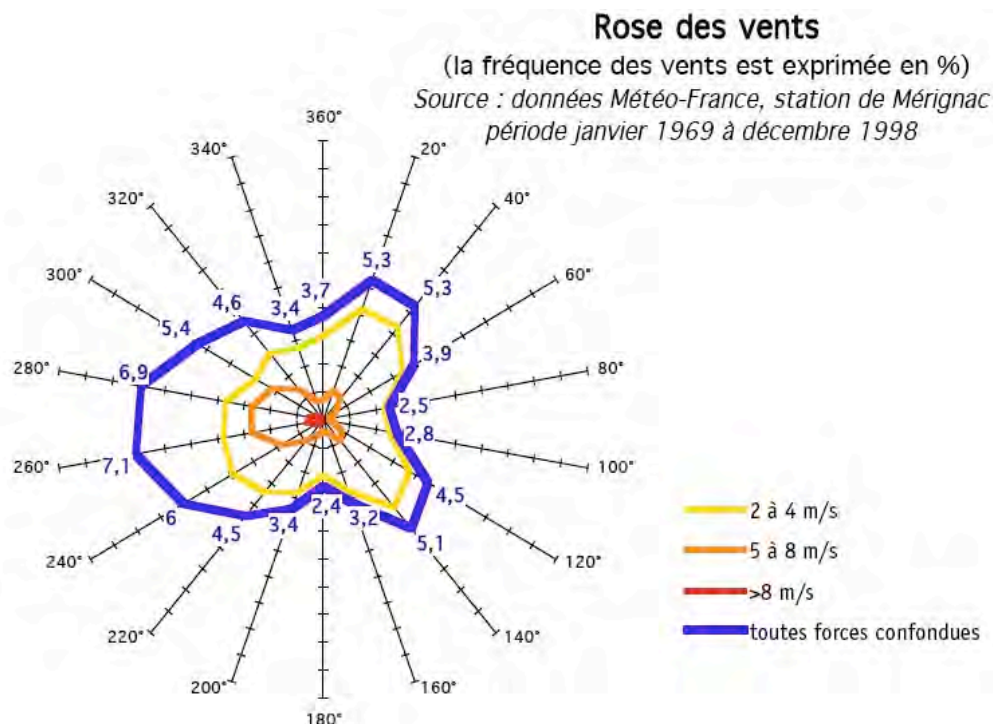
Ces précipitations, de l'ordre de **960 mm/an**, sont significatives et se traduisent généralement par trois phénomènes principaux :

- L'humidification des matériaux, limitant naturellement les émissions de poussières, et les risques d'incendie.
- L'infiltration pouvant influencer le régime hydraulique local des nappes superficielles.
- Le ruissèlement des eaux de pluies pouvant une nouvelle fois entraîner une variation du régime hydraulique, mais cette fois au sein du réseau hydrographique de surface.

### c) Vents

L'influence océanique est importante, les vents dominants viennent principalement de l'Ouest. Le secteur d'étude est une zone dont la vitesse moyenne reste faible (de 3 à 4 m/s)





On signalera enfin, que la Gironde est l'un des départements français qui a été le plus sévèrement touché par l'ouragan Martin du 27 décembre 1999.

### 2.1.1.2. La qualité de l'air

Même si l'on ne dispose pas de données propres à la commune, on peut affirmer que **l'ensemble des paramètres caractérise un air de bonne qualité sur la commune Tresses**. Le caractère périurbain de son territoire et l'absence d'activités émettrices de pollution de l'air constituent autant de facteurs favorables.

Les seules informations disponibles permettent de qualifier globalement la qualité de l'air au niveau de l'agglomération bordelaise.

**L'organisme en charge de la production des données sur la qualité de l'air en Aquitaine est l'AIRAQ** (association agréée).

Pour caractériser la qualité de l'air, le Ministère en charge de l'environnement, l'ADEME et les associations de surveillance ont développé un indicateur : **l'indice ATMO**.

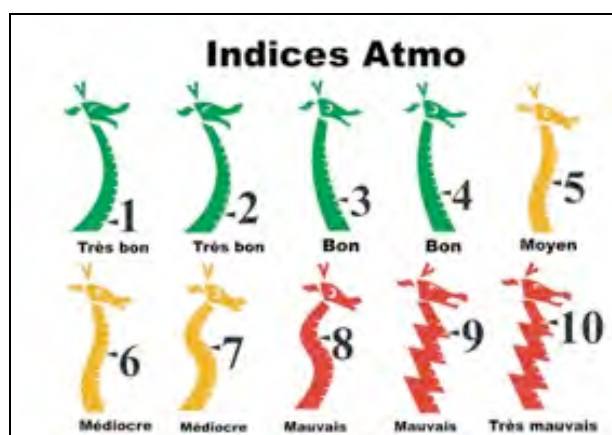
Il note la **qualité de l'air quotidienne d'une agglomération de plus de 100 000 habitants, sur une échelle qui va de 1 (indice très bon) à 10 (indice très mauvais).**

Cet indice ne permet pas de mettre en évidence des phénomènes localisés de pollution, mais **qualifie une pollution globale de fond.** Il tient compte des niveaux du dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), du dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), de l'ozone (O<sub>3</sub>) et des particules fines (PM10).

L'indice final est le plus élevé des 4 sous indices, calculés de 0 à 24 h.

Les données de base pour le calcul journalier de chaque sous-indice sont :

- La moyenne des concentrations maximales horaires observées pour le SO<sub>2</sub>, le NO<sub>2</sub> et l' O<sub>3</sub>,
- La moyenne des concentrations journalières observées pour les particules fines.

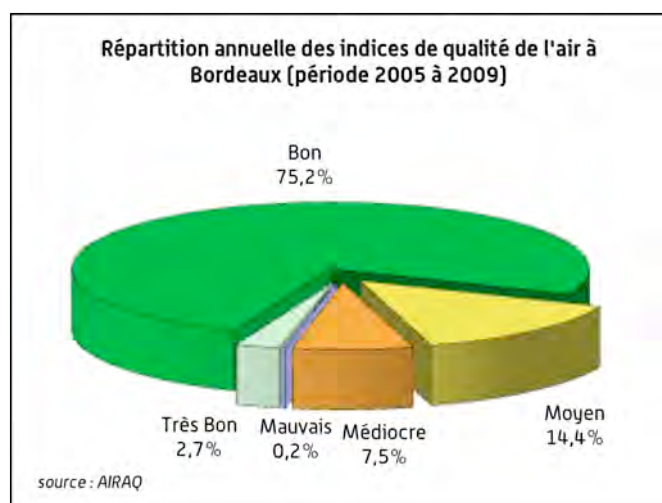
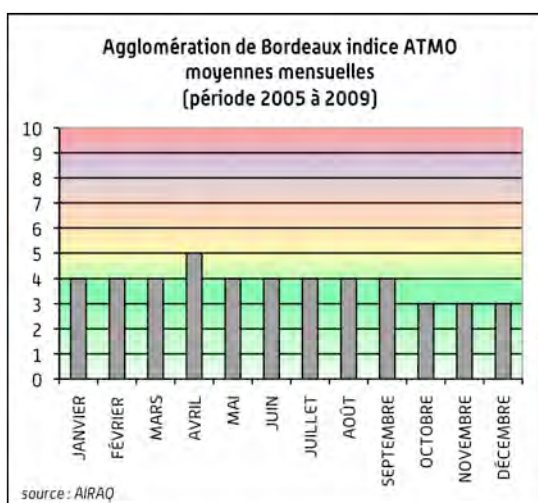


Indice	SO2	NO2	O3	PM10
1	0 à 39	0 à 29	0 à 29	0 à 9
2	40 - 79	30 - 54	30 - 54	10 - 19
3	80 - 119	55 - 84	55 - 79	20 - 29
4	120 - 159	85 - 109	80 - 104	30 - 39
5	160 - 199	110 - 134	105 - 129	40 - 49
6	200 - 249	135 - 164	130 - 149	50 - 64
7	250 - 299	165 - 199	150 - 179	65 - 79
8	300 - 399	200 - 274	180 - 209	80 - 99
9	400 - 499	275 - 399	210 - 239	100 - 124
10	>= 500	>=400	>=240	>=125

Données en µg/m<sup>3</sup>.

Sur l'agglomération bordelaise, l'indice ATMO est calculé à partir des stations urbaines de fond du *Grand Parc, Talence, Bassens, Floirac*, et des stations périurbaines de fond de *Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Ambès et Léognan*, mais également de trois autres stations examinant l'incidence du trafic automobile sur l'air : *Mérignac, Bastide et Gambetta*

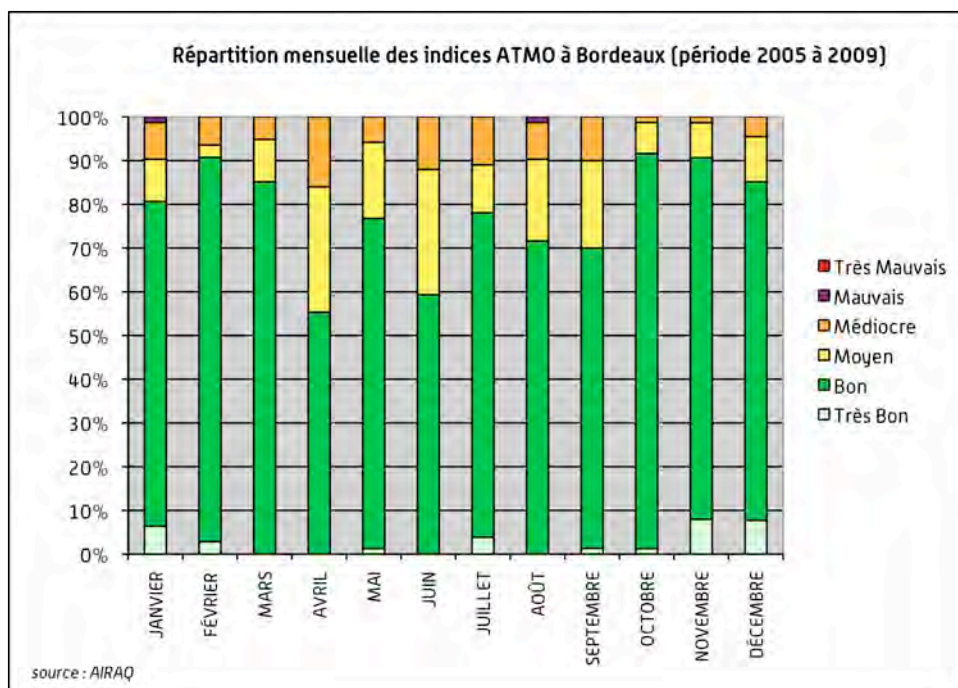
Les graphiques suivants présentent la **variation de l'indice ATMO de l'agglomération bordelaise au cours des 5 dernières années (période 2005 à 2009)** : moyennes mensuelles, et répartition annuelle des indices.



Ainsi, la qualité de l'air peut être qualifiée de globalement « bonne », sur l'ensemble de l'année.

Toutefois, on observe une **altération de la qualité de l'air, entre avril et septembre**, où la qualité de l'air est « médiocre » ou « mauvaise », entre 20 et 45 % des jours, comme l'illustre le graphique ci-dessous.

Cette altération saisonnière est essentiellement due à la circulation automobile qui, combinée au rayonnement solaire, entraîne la formation d'ozone.



### 2.1.2 Le relief

La commune de Tresses est largement implantée sur un vaste plateau à la charnière entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne et les coteaux de l'Entre-deux-Mers d'une altitude moyenne de 65 mètres.

**Le modelé du relief est relativement peu affirmé** et les points hauts se retrouvent à la fois à l'extrême Sud de la commune (84 m près de « Fontemille ») et au Nord-Est (84 m près de « Périnot »).

Ces terrains sont principalement entrecoupés, du Sud au Nord, par les vallées des ruisseaux de « l'Espiout » et de « Borie », du ruisseau « Le Desclaud » et du ruisseau « Le Moulinat » qui forment localement des points bas. Le point le plus bas est situé dans le vallon de « l'Espiout » au Sud de la commune (35 m).

### 2.1.3 Approche géologique et pédologique

#### 2.1.3.1 La géologie

La commune de Tresses s'inscrit dans les terrasses alluviales anciennes de la Garonne et de la Dordogne, précédant les plateaux calcaires de l'Entre-deux-Mers.

Les **calcaires à Astéries**<sup>1</sup> de l'Oligocène Moyen (Stampien) qui forment le socle de ces terrasses, d'une épaisseur moyenne de 50 mètres, affleurent de part et d'autre du lit majeur argileux du ruisseau « *Le Desclaud* ». Ce calcaire plus ou moins grossier, issu des transgressions marines du tertiaire, a été découvert sous l'action érosive du « *Desclaud* ». Il est localement très fissuré.

À l'Ouest du « *Desclaud* », ces formations tertiaires sous-jacentes sont recouvertes par une couche **sédimentaire fluviale du Pléistocène** (Quaternaire), largement attribuables aux divagations des cours successifs de la Garonne au cours du Quaternaire. Cette formation de 5 à 7 m d'épaisseur, composée de sables argileux, de graviers et de galets est souvent recouverte par des dépôts limoneux.

À l'Est, la formation sédimentaire affleurante est constituée de limons et argiles sableuses colluvionnées. Son épaisseur dépasse les deux mètres et peut atteindre 6 m.

#### 2.1.3.2 La pédologie

La nature et la qualité des sols sont bien sûr directement liées aux caractéristiques des formations géologiques affleurantes. C'est la raison pour laquelle on peut différencier deux grands types de sols.

- Les colluvions d'origine mixte et les formations attribuables à la Garonne avec leur substratum de graves et d'argiles, qui amènent des sols podzolisés sableux et caillouteux en position haute et des sols hydromorphes sableux noirs sur argile, dans les creux où la nappe est bloquée par l'imperméabilité de la profondeur.
- Le substratum calcaire tertiaire, principalement constitué par les divers faciès du calcaire à Astéries, qui donne naissance à des sols bruns calcaires souvent lourds et fréquemment peu profonds.

### 2.1.4 Données sur l'hydrogéologie, l'hydrographie et la gestion de l'eau

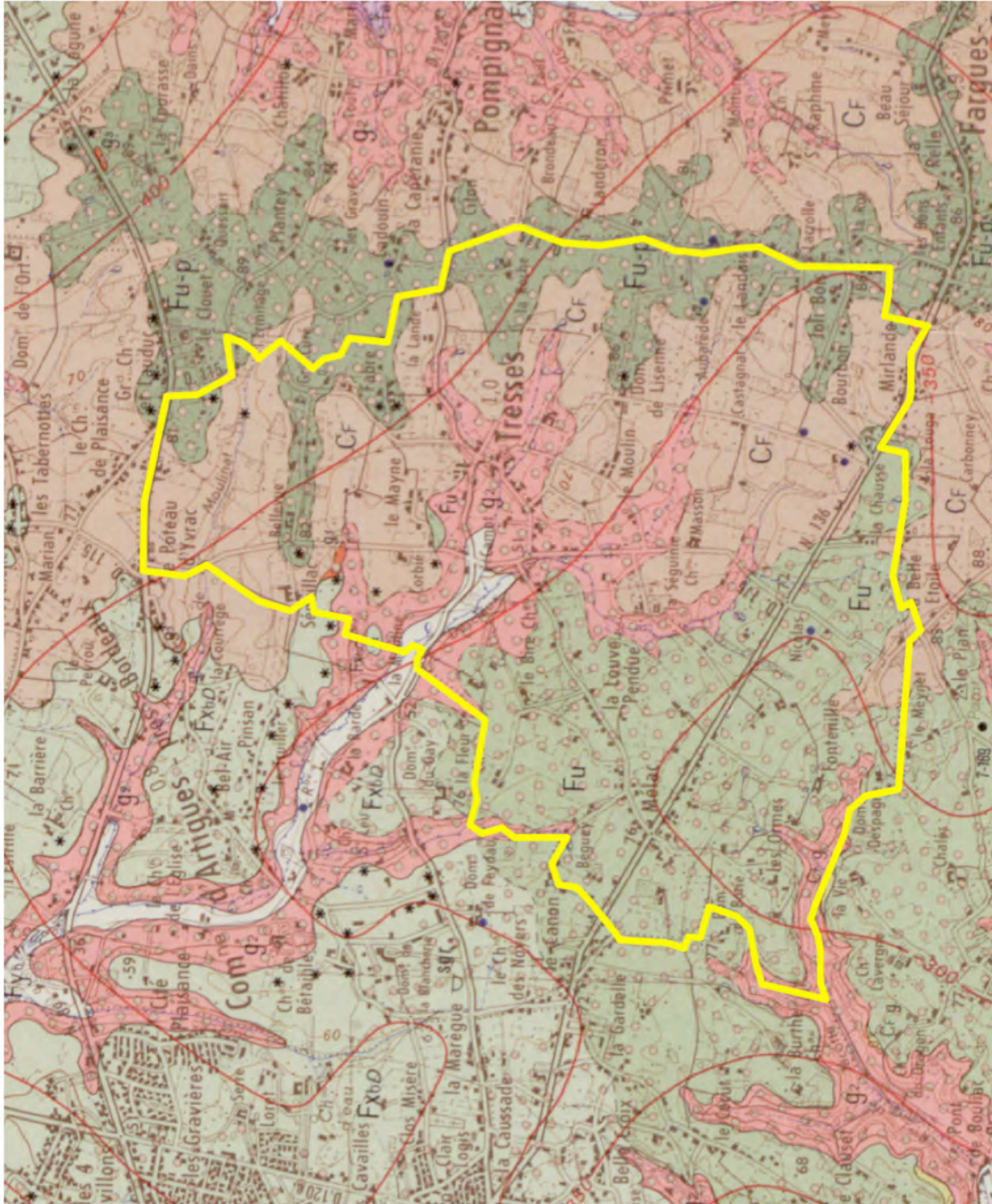
#### 2.1.4.1 Hydrogéologie


L'hydrogéologie locale est caractérisée par trois principaux ensembles aquifères<sup>2</sup> : l'aquifère alluvial des graviers sous-flandriens, les formations du plateau calcaire et les nappes profondes.

<sup>1</sup> Les Astéries sont des étoiles de mer dont les débris très nombreux caractérisent cette formation.

<sup>2</sup> Un **aquifère** est une couche de terrain, suffisamment poreuse (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement) qui alimente des ouvrages de production (puits ou captage en eau potable ou pour l'irrigation).





	Sables argileux, graviers et petits galets (formations fluviatiles Quaternaire)		Argiles des « Mattes » (formations fluviatiles Quaternaire)
	Sables argileux et graviers (formations fluviatiles Quaternaire)		Argiles à nodules calcaires, calcaires lacustres (Oligocène supérieur)
	Limons et argiles sableuses (Quaternaire)		

### a) Les Nappes des alluvions du Quaternaire ancien de l'Entre-deux-Mers

Les « argiles à graviers » constituent un aquifère aux caractéristiques hydrauliques médiocres, alimenté par la surface et superposé aux calcaires stampiens. Les débits susceptibles d'être extraits par puits ou forages sont toujours extrêmement limités.

Les variations inter-saisonnières du niveau de la nappe sont importants et peuvent dépasser 5 mètres selon les points.

La nappe est principalement exploitée pour **des usages agricoles et plus marginalement pour des besoins industriels**. On y rencontre quelques ouvrages pour l'AEP. Ils peuvent cependant satisfaire à des besoins domestiques lorsque les calcaires stampiens se trouvent à une profondeur trop importante pour être économiquement captés.

### b) Les nappes liées au plateau calcaire

Elles font partie des nappes semi-profondes du Miocène, des calcaires oligocènes (Stampien) et du complexe aquifère Eocène.

D'un point de vue hydrogéologique, les formations de surface sont le siège d'une nappe superficielle perchée peu productive, fortement influencée par la topographie, qui donne naissance à des sources<sup>1</sup> confirmant la présence de cette nappe dont le niveau d'eau par rapport au terrain naturel a été relevé en mai 2010 vers 4,50 m de profondeur.

Les calcaires à Astéries sont également le siège d'un réservoir aquifère qui s'écoule vers la Garonne et dont les marnes et argiles du Sannoisien constituent le mur. L'eau circule dans des circuits karstiques d'inégale importance et de répartition aléatoire, ce qui entraîne des perméabilités très variables. La nappe est de type libre ou parfois semi-captif sous les argiles à graviers.

### c) Les nappes profondes

Les nappes profondes se situent au niveau des aquifères du Crétacé supérieur, des sables infra-éocènes et du Cénomaniens/Turonien. Les nappes profondes sont protégées par des formations à dominante argileuse et marneuse de l'Eocène inférieur, dont la puissance est de 100 à 150 mètres en moyenne.

Le système aquifère multicouche de l'agglomération bordelaise, d'une épaisseur supérieure à 1 000 m, comporte de nombreuses nappes élémentaires dans les différentes formations poreuses perméables du Quaternaire, du Tertiaire (Miocène, Oligocène, Eocène, Infra-éocène) et du Secondaire (Crétacé supérieur et Jurassique terminal) ; toutes renferment de l'eau douce de qualité souvent excellente, certaines (calcaires stampiens et sables inférieurs du Bordelais notamment) sont abondamment exploitées pour les besoins en eaux industrielle et potable de la Communauté urbaine de Bordeaux en particulier; d'autres (nappe du Cénomano – Turonien et du Portlandien) constituent des réservoirs d'eau chaude susceptibles d'être captés pour le chauffage géothermique.

La principale problématique provient de **sa surexploitation en région bordelaise**.

<sup>1</sup> Comme la source captée alimentant un lavoir et une mare au Sud-Est de l'église de Tresses. Son débit, bien qu'irrégulier est relativement abondant et alimentant un petit émissaire, le « ruisseau du Domaine de Palot », rejoignant le « Desclaud ».

En raison de sa qualité chimique et de sa vulnérabilité, elle bénéficie d'une **surveillance renforcée**.

Il est également important de rappeler que l'ensemble du réseau est soumis au **SAGE « Nappe profonde en Garonne »**. Ce document est présenté dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation, dans la partie « *articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et autres dispositions réglementaires* ».

#### d) Captages

D'après les données fournies par le Système d'Information Géographique des Eaux Souterraines en Aquitaine (SIGES Aqui), **un seul forage est recensé sur la commune**. Il s'agit d'un forage à usage industriel dont l'utilisateur est l'entreprise de transports VEYNAT.

### 2.1.2.2 Hydrologie

La commune est drainée par un émissaire principal, traversant la commune en son centre, selon une direction Sud-Est / Nord-Ouest, le ruisseau « *Le Desclaud* ». Il s'agit d'un affluent de rive droite du ruisseau « *Le « Guâ* », lui-même affluent de rive droite de la Garonne en aval de Bordeaux.

« *Le « Guâ* » prend sa source au niveau de la RD 936, au Nord de la commune de Carignan-de-Bordeaux, à l'altitude approximative de 80 mètres recueillant les fossés de drainage des environs.

Ensuite, sur la commune de Tresses, il est alimenté par les ruisseaux « *Le Fontaudin* » et « *Le Moulinat* » avant de confluer avec le ruisseau « *Le Mulet* » et de former le ruisseau « *Le Guâ* », au lieu-dit « *Sautout* » à la limite Nord-Ouest de la commune d'Artigues-près-Bordeaux.

Le « *Guâ* » fédère un bassin versant d'environ 55 km<sup>2</sup> et traverse des zones fortement urbanisées (Tresses, Artigues-près-Bordeaux, Cenon, Lormont, Carbon-Blanc) sur la majeure partie de son tracé, avant de traverser les basses terres humides des palus de Saint-Louis-de-Montferrand. Son parcours est d'environ une vingtaine de km entre sa source et son débouché sur la Garonne, au niveau de Saint-Louis-de-Montferrand.

La partie amont (sur le plateau) du « *Guâ* » et de ses affluents possède un potentiel de développement important du milieu aquatique et du peuplement piscicole (il existe une association de pêche sur Artigues). Par contre, sur la partie aval au niveau des palus de la Presqu'île, il est largement artificialisé : tantôt terrassé, tantôt maçonné, ce dernier tient lieu de simple émissaire des eaux pluviales. Tout habitat favorable au développement de la vie aquatique a ainsi disparu.

Le débit que peut recevoir « *Le Desclaud* » avant débordement varie d'environ 2,5 m<sup>3</sup>/s dans la partie amont (zone d'activités de « *Cantaludette* ») à 7 m<sup>3</sup>/s dans la partie aval (Pont du Chemin de Mézac).

Ces ruisseaux sont affectés de débordements locaux, constatés ces dernières années sur plusieurs sections actuellement sous-calibrées en regard de leur rôle et qui ne bénéficiant pas des capacités permettant de répondre aux besoins inhérents aux forts orages. **Afin de répondre à ces désordres, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du**



Ruisseau du « *Guâ* »<sup>1</sup> a entrepris depuis plusieurs années des aménagements des ruisseaux concernés. Ils sont appelés à se poursuivre et, à cet effet, des emplacements réservés ont été portés sur le plan de zonage du PLU pour permettre les projets envisagés.

On notera, pour être complet, que la limite communale Sud suit le cours des ruisseaux de « *l'Espiaut* » et de « *Borie* », affluent de « *La Jacotte* » qui se jette directement dans la Garonne.

### 2.1.2.4 La production d'eau potable

En matière d'Adduction d'Eau Potable, la commune de Tresses fait partie du **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Carbon-Blanc** (SIAO). La gestion de son réseau est assurée par la Lyonnaise des Eaux. Le réseau est interconnecté avec les communes de Bassens, Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Carbon-Blanc, Montussan, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Pompignac et Yvrac.

#### a) La ressource en eau

L'eau distribuée par le syndicat provient de six forages profonds (269 m à 335 m) situés sur les communes de Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Carbon-Blanc, Pompignac, Saint-Loubès et Yvrac et captant la nappe de l'Eocène.

Le réseau apparaît correctement dimensionné pour satisfaire aux besoins de la population actuelle et répondre à d'éventuelles extensions à court/moyen terme.

Ces forages captent l'Eocène moyen et l'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation.

#### c) La qualité des eaux

Les analyses réalisées en 2010 permettent de conclure que l'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation :

- Excellente qualité bactériologique.
- Une eau considérée comme moyennement minéralisée<sup>2</sup>.
- Une assez forte concentration de fluor (de 1,44 mg/l).
- Une concentration en nitrate qui reste modérée.
- Une présence de pesticide conforme à l'exigence qualité (0,1 µg par litre et par substance) ou inférieure au seuil de détection analytique.

<sup>1</sup> Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du ruisseau « *Le Guâ* », créé le 11 décembre 1969, œuvre depuis plus de 35 ans pour la sécurité des populations, dans le respect de l'environnement et dans le cadre d'une véritable politique de développement durable, pour lutter contre les inondations et l'entretien des berges. Situé sur le bassin versant du ruisseau « *Le Guâ* » et de ses affluents, le Syndicat regroupe 13 communes (Saint Louis de Montferrand, Ambarès-et-Lagrave, Bassens, Carbon-Blanc, Saint Eulalie, Saint-Loubès, Yvrac, Montussan, Lormont, Artigues-Près-Bordeaux, Cenon, Floirac et Tresses) dont 8 sont situées sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Ses compétences concernent l'aménagement hydraulique et l'entretien du « *Guâ* » et les actions, la gestion des niveaux d'eau du ruisseau, l'entretien de son lit, des berges et des ouvrages.

<sup>2</sup> La minéralisation est la mesure de la concentration en calcium et en magnésium de l'eau.



La qualité de l'eau distribuée sur l'ensemble du syndicat est donc très bonne. Le taux de conformité est de 100% sur les 250 résultats d'analyses réalisées en 2010.

#### d) La distribution

La longueur totale du réseau sur le syndicat est de 551,4 km, dont 50,08 km sur Tresses au 31 décembre 2010.

12 363 branchements sont recensés sur l'ensemble du syndicat. Ils desservent 23 497 clients domestiques et 106 clients non domestiques (collectivités et entreprises) pour un volume total consommé de 3 802 224 m<sup>3</sup> en 2010.

Sur Tresses même, le nombre d'abonnés a sensiblement augmenté. Il est de 1 718 fin 2010.

### 2.1.2.5 Le traitement des eaux usées

En matière d'assainissement collectif, la commune est entièrement dépendante des communes voisines.

En effet, La plus grande partie du réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, est **raccordé sur la station d'épuration d'Ambarès-et-Lagrave** appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Le quartier de « *Jolibois* », à la pointe Sud-Est de la commune, est quant à lui raccordé à la station de Fargues-Saint-Hilaire,

#### a) Le zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Générale des Collectivités Territoriales, « *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* ».

De plus, conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales elles doivent délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif dont les conclusions sont prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'étude du zonage d'assainissement a pour but de définir quels sont les secteurs de la commune qui doivent être équipés par un réseau d'assainissement collectif et les secteurs qui sont compatibles avec l'assainissement individuel<sup>1</sup>. Il en découlera un programme d'équipements en assainissement ainsi qu'une estimation des coûts d'investissement et de fonctionnement engendrés.

**Ce zonage d'assainissement a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005.**

Sur la base d'investigations croisées (documentaires et de terrain, dont sondage à la tarière, tests d'infiltration, ...) les terrains ont été classés selon quatre critères (méthode SERP) :

- La perméabilité du terrain/sol.

<sup>1</sup> Les collectivités délimitent après enquête publique, 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.

- La profondeur minimale des nappes phréatiques.
- La profondeur du substratum rocheux.
- La pente de la parcelle.

En quatre classes d'aptitude :

- CLASSE I : Aptitude globalement satisfaisante.
- CLASSE II : Aptitude bonne à localement moyenne.
- CLASSE III : Aptitude moyenne à médiocre.
- CLASSE IV : Aptitude nulle.

Sur la base de ces paramètres, la définition de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a conduit à préconiser quatre types différents de filières en fonction de la classe des sols :

- **Les sols limono-argileux sur argile-limoneuse** : ces sols imperméables ne présentent pas de nappe superficielle ni de roche dure et compacte à moins de 2 m de profondeur. Cette unité de sols est jugée non apte à l'épandage souterrain. Ceci conduit à prescrire un **filtre à sable drainé**.
- **Les sols gravelo-argileux**. Ce sont des sols gravelo-argileux compacts imperméables. Cette unité de sol est également jugée non apte à l'épandage souterrain. **Des filtres à sables drainés** seront prescrits pour l'installation de l'assainissement non-collectif.
- **Les sols argileux sur calcaire**. En surface, ce type de sol de couleur brunâtre présente une couche de terre végétale argileuse d'une dizaine de centimètres. Ensuite, la fraction organique disparaît pour laisser place à une argile brunâtre emballant vers 60 cm des débris calcaires. Ce type de sol n'est pas apte à l'épandage souterrain, sa capacité épuratrice étant trop faible. En conclusion, **un terre filtrant drainant** ou **un filtre à sable drainé avec fracture du rocher** seront nécessaires lors d'une demande d'installation d'assainissement non-collectif.

Le tableau synthétise, pour les trois unités de sol rencontrées sur le territoire communal de Tresses, les dispositions à retenir :

UNITES DE SOL	NATURE	APTITUDE	FILIERE PROPOSEE
1	Sol limono-argileux sur argile limoneuse	Classe III	tertre d'infiltration
2	Sol gravelo-argileux	Classe III	Filtre à sable drainé
3	Sol argileux sur calcaire	Classe IV	Terre filtrant drainé ou filtre à sable drainé avec fracture du rocher

Afin de contrôler le bon fonctionnement de ces installations, conformément aux dispositions réglementaires un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été créé par la Communauté de communes des « Coteaux du Bordelais ».

### b) Les équipements d'assainissement collectif

Au 31 décembre 2011, le nombre de clients était de 1 718 contre 1 532 en 2009 et 1 513 en 2008, ce qui représente une progression significative de 12,1 % entre 2009 et 2011.

Ce nombre d'abonnés a donc faiblement évolué au cours des dernières années.

#### Le réseau

Ce réseau, de type séparatif, est relié à la station d'épuration de « *Sabarèges* » sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

Il est constitué de 28,30 km de canalisations et de cinq postes de refoulement :

- « *Les Airelles* ».
- « *Clos de Lemy* ».
- « *Les Peupliers* ».
- « *Peychon* ».
- « *ZA de Tresses* ».

#### Les stations d'épuration

**Rappelons que la commune ne possède pas son propre système d'assainissement indépendant.** Les effluents collectés sont acheminés principalement vers la station d'épuration de « *Sabarèges* » à Ambarès-et-Lagrave dépendant de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Il s'agit d'une station à procédé de biofiltration. Les boues sont digérées puis déshydratées sur site et enfin évacuées pour être incinérées. Sa capacité nominale est après extension et mise en conformité en 2006, est de 116 700 équivalents habitants.

Les habitations du quartier de « *Jolibois* », en limite Sud-Est de la commune, sont raccordées au réseau et à la station de Fargues-Saint-Hilaire

### 2.1.2.6 Les eaux pluviales

**Au titre de l'assainissement « pluvial »**, aucun plan exhaustif du réseau d'eau pluviale n'existe sur la commune. Rappelons toutefois, que la commune de Tresses, étant située sur le bassin versant hydraulique du « *Guâ* », est gérée par le syndicat intercommunal du « *Guâ* ».

Celui-ci gère les projets de protection contre les inondations sur le territoire communal progressivement réalisés sur le ruisseau « *Le Desclaud* ». et deux de ses affluents : le « *ruisseau du domaine de Palot* » et « *La Rouille* ».

Le P.L.U. prévoit à cet effet plusieurs emplacements réservés destinés à la création de bassins d'étalement des crues, l'un à l'Est du bourg le long du « *ruisseau du domaine de Palot* », l'autre le long de la RD 243E3 et des ruisseaux du « *Desclaud* » et de « *La Rouille* », au Nord de « *La Séguinie* ».



## 2.2 Le milieu naturel

### 2.2.1 Analyse de l'état initial : un milieu naturel très artificialisé

Le territoire de la commune de Tresses apparaît totalement marqué par l'action humaine. L'agriculture est principalement représentée par des prairies, en régression, et la viticulture au Nord et à l'Est de la commune. L'urbanisation occupe une part grandissante de l'espace.

Les espaces naturels ou semi-naturels de la commune sont de deux types :

- - Les prairies, encore assez très bien représentées.
- - Les boisements, qui ne sont plus souvent que relictuels<sup>1</sup>.

L'absence de secteurs de très fort intérêt écologique sur la commune se traduit d'ailleurs par l'absence de recensement (ZNIEFF<sup>2</sup>, ZICO<sup>3</sup>, Natura 2000) ou de protection réglementaire (arrêté de biotope, ZPENS<sup>4</sup>).

### 2.2.2 La flore

#### 2.2.2.1 Les boisements

On distingue deux sortes de boisements sur la commune:

- - Les boisements linéaires.
- - Les boisements non linéaires.

#### a) Les boisements linéaires

Ils présentent également deux types : d'une part les haies, d'autres part les « ripisylves ».

#### Les haies

Elles sont relativement peu nombreuses sur le territoire communal et bordent pour la plupart des voies de circulation. Celles, délimitant le parcellaire, ont quasiment disparu.

Elles se composent pour la strate arborescente du Chêne pédonculé, du Robinier, voire du Châtaignier.

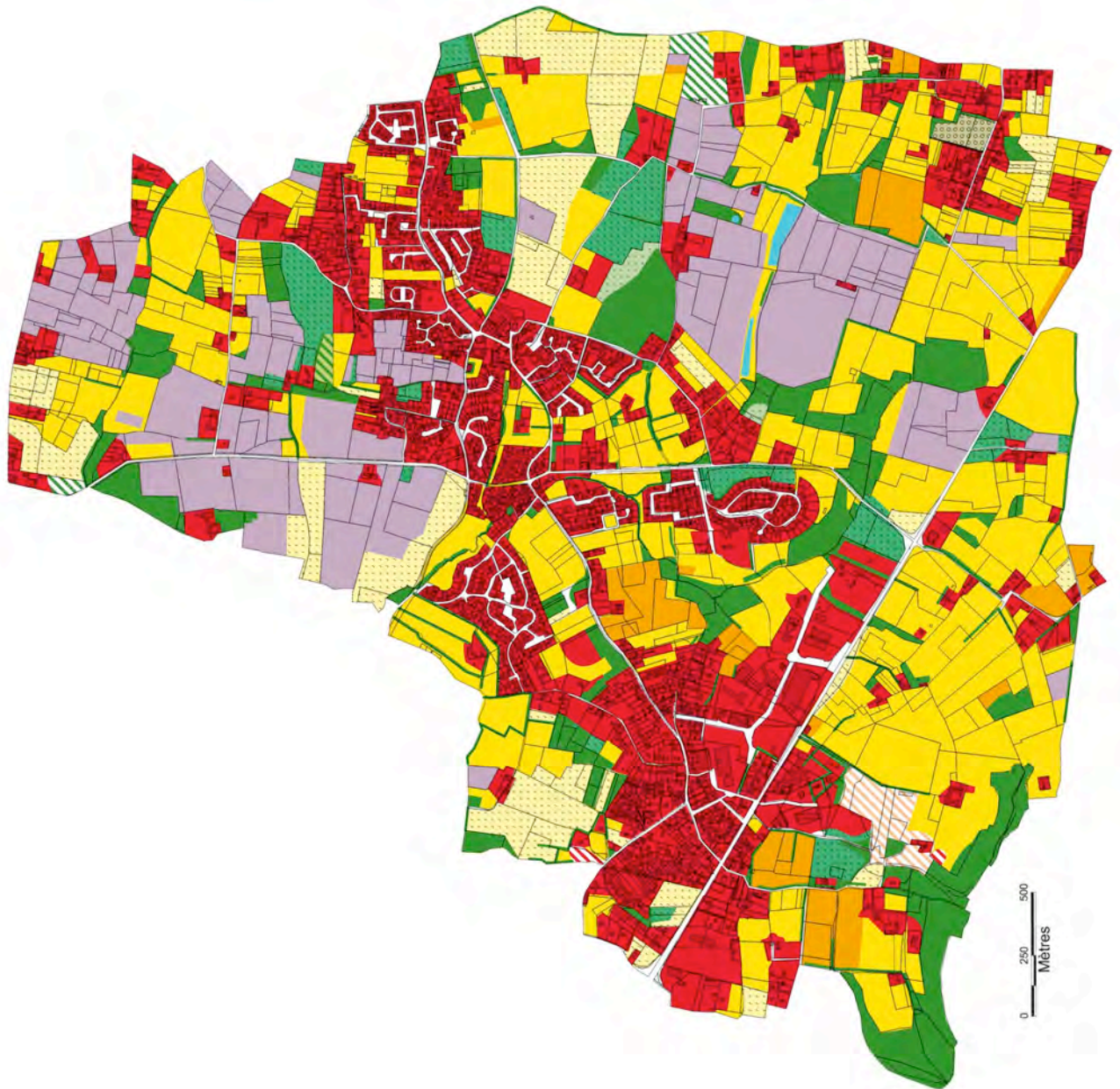
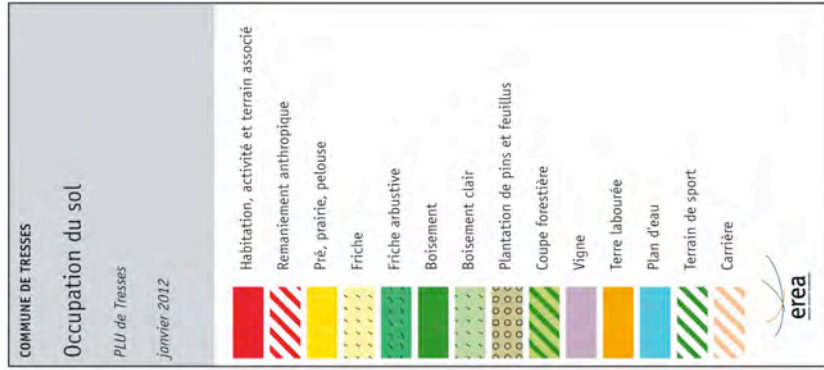
<sup>1</sup> Qualifie une espèce ou un habitat anciennement plus répandu et ayant persisté grâce à l'existence très localisée de conditions stationnelles (notamment climatiques) favorables.

<sup>2</sup> Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

<sup>3</sup> Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

<sup>4</sup> Zone de Prémption des Espaces Naturels Sensibles.





### Les ripisylves

Appelées également boisements ripariaux, les ripisylves sont les boisements qui se développent sur le bord des cours d'eau. Ils appartiennent généralement à la série du bord des eaux, c'est-à-dire à celle de l'Aulne et du Saule, mais souvent aussi à celle du Chêne pédonculé.

La strate arborescente est constituée par l'Aulne glutineux et/ou le Chêne pédonculé et/ou le Robinier, parfois accompagnés du Frêne et du Peuplier commun.

La strate arbustive se compose de Saules, du Prunellier, du Sureau et de la Ronce.

La composition de la strate herbacée évolue à mesure que l'on s'élève sur rive (espèces hygrophiles, mésohygrophiles, mésophiles<sup>1</sup>). On peut citer, parmi les espèces les plus communes : l'Iris jaune, la Salicaire, le Gouet maculé, l'Ortie et le Lierre.

Les ripisylves se retrouvent sur les bords :

- Du ruisseau de « *l'Espiaut* » et de son affluent, le ruisseau de « *Borie* », qui constituent les limites Sud-Ouest de la commune. Le boisement est ici bien développé, dominé par l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé et des Saules.
- Du ruisseau « *Le Desclaud* », allant de la RD 936 à l'extrémité Nord-Ouest de la commune. Le boisement est, pour l'essentiel du linéaire, bien développé Le Chêne pédonculé domine, accompagné par l'Aulne, le Frêne et le Robinier.
- Du ruisseau de « *Fontaudin* », en limite Ouest de la commune. L'aulne domine, accompagné par le Robinier. Cette ripisylve est cependant relativement dégradée.
- Du ruisseau « *Le Moulinat* », qui traverse la partie Nord de la commune. Le Chêne pédonculé domine, accompagné par l'Aulne et le Robinier.

### **b) Les boisements non linéaires**

Les boisements non linéaires de la commune sont morcelés et couvrent généralement de petites surfaces. On recense trois bois de quelques hectares:

- Le bois, qui s'étend entre le lieu-dit « *Le Moulin* » et le « *Domaine de Lisennes* », sur environ neuf hectares. Il est formé par la chênaie-charmaie et la chênaie silicicole atlantique, où le Chêne pédonculé est accompagné par le Châtaignier.
- Un boisement d'environ trois hectares, au Nord-Ouest du lieu-dit « *Bourbon* ». Il est constitué par la chênaie silicicole atlantique, avec Chêne pédonculé et Châtaignier.
- Un boisement d'environ cinq hectares, au lieu-dit « *Sarpeau* ». Il est en majorité formé par une reprise sur coupe forestière.

Les autres boisements, en dehors de ceux de taille très réduite (ne dépassant pas 1 ha), se trouvent liés aux ripisylves des ruisseaux :

- De « *l'Espiaut* » et de « *Borie* ». En fait, ils font partie d'un massif boisé dont la plus grande partie se trouve sur la commune de Floirac et couvre le vallon de la « *Jacotte* ».

<sup>1</sup> Ces termes traduisent un degré croissant d'humidité, allant de mésophile (espèce recherchant des sols d'humidité moyenne) à hygrophile (espèce recherchant des sols très humides), en passant par mésohygrophile (espèce recherchant des sols humides).

- « *Le Desclaud* ». Ils se trouvent notamment au lieu-dit « *Beaudrous-Ouest* » et au Nord du lieu-dit « *Masson* ».
- « *Le Moulinat* ». Ils se trouvent au Nord-Est et au Nord-Ouest du lieu-dit « *Bellevue* ». Ce dernier boisement fait partie d'un massif boisé dont la plus grande partie se situe sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux.

Ces boisements sont, pour leur majorité, formés par la chênaie, parfois la chênaie-charmaie. Le Robinier, signe de dégradation anthropique, et lié à la viticulture, est souvent présent.

La composition floristique de la chênaie silicicole atlantique montre une strate arbustive qui accueille le Houx, la Ronce, le Fragon et la Fougère aigle. La strate herbacée se compose de graminées comme la Canche flexueuse, de la Germandrée à odeur d'ail, du Lierre et du Chèvrefeuille des bois.

La chênaie-charmaie, ici acidifère<sup>1</sup>, possède une strate arbustive composée du Fragon, de la Ronce et du Houx. La strate herbacée accueille le Lierre, l'Euphorbe des bois, la Stellaire holostée, le Gouet d'Italie et le Lierre terrestre,

### 2.2.2.2 Les prairies

Les prairies apparaissent encore très bien représentées sur la commune. Elles sont pour l'essentiel liées à l'agriculture ; certaines couvrent les parcs de propriétés.

On les rencontre notamment :

- Autour des lieux-dits « *Fontemille* » et « *La Chaux* », au Sud de la RD 936.
- Autour des lieux-dits « *Arbelbide* » et « *Lapeyre* », à l'Est de « *Bellevue* », au Nord de la RD 936.

Les différents degrés d'humidité déterminent plusieurs types de formations herbacées. En allant des plus humides, situées à proximité des cours d'eau, vers les plus sèches, on rencontre :

- Des prairies mésohygrophiles à Joncs. Elles se caractérisent par la présence du Jonc en panicule étalé, du Jonc des bois et de diverses graminées, en particulier des Agrostides.
- Des prairies mésohygrophiles à graminées. Des espèces plus mésophiles y apparaissent alors que diminue l'abondance des Joncs et des Agrostides. La Centaurée des prés et la Carotte sauvage sont très bien développées. On observe également le Dactyle et le Vulpin.
- Des prairies mésophiles à graminées. Elles se caractérisent par un important tapis graminéen à base de Pâturin commun, de Chiendent, de Fromental.
- Des prairies mésoxérophiles à graminées. Elles se caractérisent également par un important tapis graminéen.

### 2.2.2.3 Les friches

L'abandon de la pratique agricole sur certaines parcelles a permis le développement de friches. C'est le cas notamment aux lieux-dits « *Beyriney* » et « *Laroche* ».

1 : Préférant légèrement les sols acides.

Elles se composent d'espèces rudérales, c'est-à-dire caractéristiques des terrains vagues et des décombres, qui se joignent aux espèces prairiales. On peut notamment citer la Ronce, le Chiendent, le Grand Plantain, divers Chardons...

## 2.2.3 La faune

### 2.2.3.1 La faune des prairies et des cultures

Les cultures et les prairies fournissent des zones de nourrissage pour de nombreuses espèces. On y rencontre les hôtes habituels de ces espaces ouverts : la Pie, la Corneille, le Faucon Crécerelle.

Les prairies mésohygrophiles peuvent constituer en outre des zones de nidification pour des espèces comme le Bruant proyer, le Traquet pâtre et la Bergeronnette printanière.

Des mammifères fréquentent également ces milieux comme le Mulot, le Campagnol et des petits mustélidés tel que le Putois.

### 2.2.3.2 La faune des boisements

Sur le sol des boisements vivent des amphibiens et des reptiles. Mais c'est l'avifaune qui est particulièrement représentée :

- Par des passereaux sylvoles, comme la Mésange charbonnière, le Verdier, le Rouge-gorge, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Geai des Chênes...
- Par des Colombidés, comme la Tourterelle des bois et la Palombe.
- Par le Pic vert et le Pic épeiche, qui exploitent le développement des insectes xylophages, hôtes des arbres et du bois mort.
- Par des rapaces, comme la Buse variable.

Des mammifères fréquentent également le secteur. On peut citer le Lapin, le Renard ainsi que des micro-mammifères et les petits carnivores qui leur sont inféodés. Le Chevreuil et le Sanglier sont également présents.

### 2.2.3.3 La faune des zones humides

Une faune spécifique des milieux humides se retrouve sur les bords des cours d'eau. On peut citer :

- Des batraciens, comme la Grenouille verte, la Grenouille agile, le Crapaud commun, le Triton palmé.
- Des reptiles, comme la Couleuvre à collier, la Couleuvre vipérine.
- Des oiseaux, comme la Poule d'eau, des anatidés, comme le Canard Colvert.
- Des mammifères, en particulier des rongeurs, tels le Surmulot et le Ragondin.



## 2.2.4 Les fonctionnalités écologiques

Le fonctionnement écologique d'un écosystème résulte de l'existence et de l'interaction de plusieurs types d'espaces, de nature et de fonctions différentes :

- Les zones centrales (ou zones nodales).
- Les corridors écologiques (ou éléments de connexion).
- Les zones tampons.

Notons que les zones centrales et les corridors écologiques constituent **la base de la trame bleue et de la trame verte** qui va être dessinée sur le territoire.

### 2.2.4.1 Les zones centrales (ou zones nodales)

Ce sont des ensembles de milieux naturels ou subnaturels dont la taille et l'état de conservation sont suffisants pour héberger en permanence des populations d'espèces caractéristiques.

**Sur la commune, les zones centrales sont plutôt implantées en périphérie** : il s'agit des boisements liés au ruisseau de « *l'Espiaut* » au Sud et au ruisseau de « *Moulinat* » au Nord qui font partie d'un massif boisé dont la plus grande partie se trouve sur la commune de Floirac pour le premier, sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux pour le second.

La partie amont de la vallée du ruisseau « *Le Desclaud* », outre la fonction de corridor qu'assure le cours d'eau, constitue également un réservoir de biodiversité dans sa partie la plus boisée.

### 2.2.4.2 Les corridors écologiques (ou éléments de connexion)

Ces corridors permettent aux espèces de se déplacer entre divers milieux favorables. Leur rôle est ainsi très important.

Sur la commune, ces corridors sont constitués par la ripisylve des ruisseaux de « *l'Espiaut* » et de « *Borie* », du ruisseau « *Le Desclaud* » et du ruisseau de « *Moulinat* ». qui apparaissent les plus développées et présentant une réelle continuité. S'y ajoutent les boisements et les haies qui sont liés à la ripisylve.

A celles-ci s'ajoute, à un degré moindre car composés d'ensembles plus dégradés, la ripisylve du ruisseau de « *Fontaudin* » et les boisements et haies qui y sont liés.

### 2.2.4.3 Les zones tampons

Ces espaces isolent les zones d'intérêt écologiques de l'urbanisation et limitent les perturbations indésirables sur les divers éléments du réseau écologique.

Sur la commune, si les prairies ne possèdent pas de valeur écologique particulière, elles n'en constituent pas moins des milieux d'accueil pour la faune (territoire de chasse notamment) et jouent un rôle important de tampon entre les activités humaines et les secteurs d'intérêt écologique.

## 2.2.5 Zones d'intérêt écologique

### 2.2.5.1 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 (par exemple : corridors écologiques – voir carte des fonctionnalités écologiques).

### 2.2.5.2 Intérêt écologique des formations de la commune

L'étude du milieu naturel met en évidence un contexte très artificialisé. Les formations naturelles ou semi-naturelles de la commune sont de deux types :

- Les prairies, encore très bien représentées.
- Les boisements, beaucoup moins représentés.

L'absence de secteurs de très fort intérêt écologique sur la commune se traduit d'ailleurs par l'absence de recensement ou de protection réglementaire.

#### a) Les secteurs de forte valeur écologique

Cependant, certaines formations présentent **un intérêt écologique qui peut être fort**. Il s'agit en fait de la ripisylve des ruisseaux de « *l'Espiaut* » et de « *Borie* », du ruisseau « *Le Desclaud* » et du ruisseau de « *Moulinat* ». S'y ajoutent les boisements et les haies qui sont liés à la ripisylve.

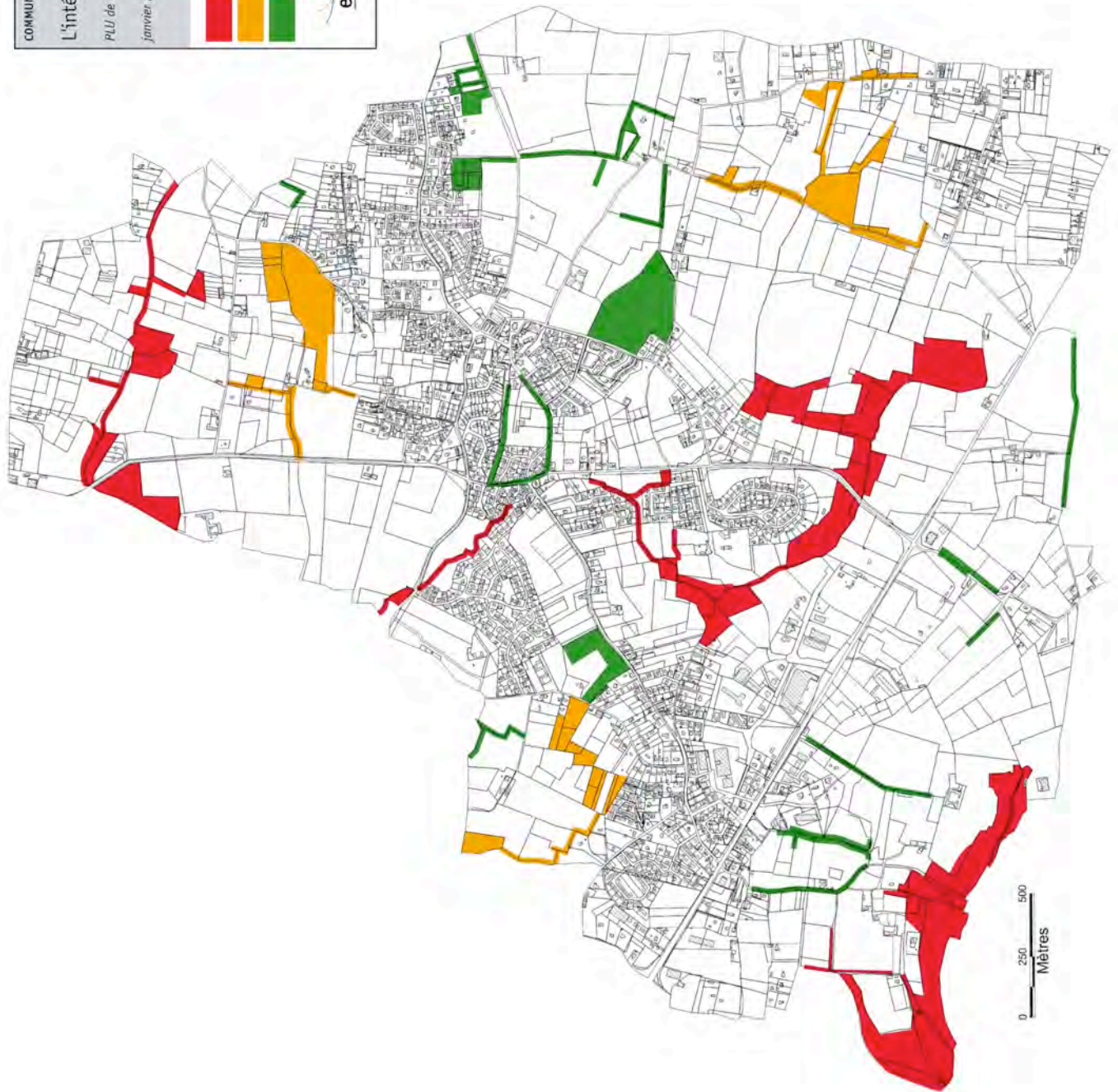
Il convient de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, des ripisylves et aussi des haies (et donc des secteurs bocagers), tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou « *écotones* » (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...)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

La continuité entre la ripisylve, les boisements et les quelques haies, augmente les possibilités de déplacement de la faune (effet corridor) déjà favorisées par la ripisylve.

Il faut noter que les boisements liés au ruisseau de « *l'Espiaut* » et au ruisseau de « *Moulinat* » font partie d'un massif boisé dont la plus grande partie se trouve sur la commune de Floirac pour le premier, sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux pour le second. Le massif situé sur Floirac, et couvrant le vallon de « *La Jacotte* », fait d'ailleurs l'objet d'un recensement en ZNIEFF de type 1 : n° 3651 0000 « *Vallon et coteaux du château de la Burthe* ».

**COMMUNE DE TRESSES**  
**L'intérêt écologique**  
 PLU de Tresses  
 janvier 2012

- Intérêt écologique fort
- Intérêt écologique assez fort
- Intérêt écologique moyen

### b) Les secteurs d'assez forte valeur écologique

D'autres formations possèdent quant à elles un **intérêt écologique assez fort**. Ce sont :

- La ripisylve du ruisseau de « *Fontaudin* », les boisements et haies qui y sont liés. L'ensemble de ces boisements se montre soit dégradé, soit de qualité moyenne, ce qui explique leur valeur inférieure à celle des boisements des autres ruisseaux.
- Les boisements non linéaires d'une taille assez importante, en relation avec des haies (effet de lisière et effet corridor). Il s'agit du boisement au Nord-Ouest du lieu-dit « *Bourbon* » et de celui au lieu-dit « *Sarpeau* ». Ce dernier, bien qu'en majorité formé par une reprise sur coupe forestière, présente une variété de milieux intéressante.

### c) Les secteurs de valeur écologique moyenne

Enfin, certaines formations possèdent une **valeur écologique moyenne**. Il s'agit :

- Des boisements non linéaires d'une taille assez importante, isolés.
- Des boisements non linéaires d'une taille moindre en relation avec des haies.
- Des haies de faible linéaire ou situées en bord de route.

Il faut enfin rappeler que si les prairies du territoire communal ne possèdent pas de valeur écologique particulière, elles n'en constituent pas moins des milieux d'accueil pour la faune (territoire de chasse notamment). En outre, elles peuvent jouer un rôle important de tampon entre les activités humaines et les secteurs d'intérêt écologique.

### 2.2.5.3 Aspect administratif et réglementaire

Rappelons qu'en raison de l'absence de secteurs de très fort intérêt écologique sur la commune aucun recensement (ZNIEFF<sup>1</sup>, ZICO<sup>2</sup>, Natura 2000) ou protection réglementaire (arrêté de biotope, ZPENS<sup>3</sup>) n'est relevé dans la commune.

#### a) Les Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

**Notons toutefois que les inventaires inscrivent la ZNIEFF de type 1<sup>4</sup>, n°3651 0000 « Vallon et coteaux du château de la Burthe » sur le territoire de la Commune de Tresses. Il s'agit, en tout état de cause, d'une erreur, puisque la cartographie montre sans équivoque que celle-ci se situe à l'Ouest de la rocade de Bordeaux sur les communes de Floirac et de Bouliac.** Quoi qu'il en soit, elle se situe en aval des ruisseaux

1 Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

2 Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

3 Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles.

<sup>4</sup> Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

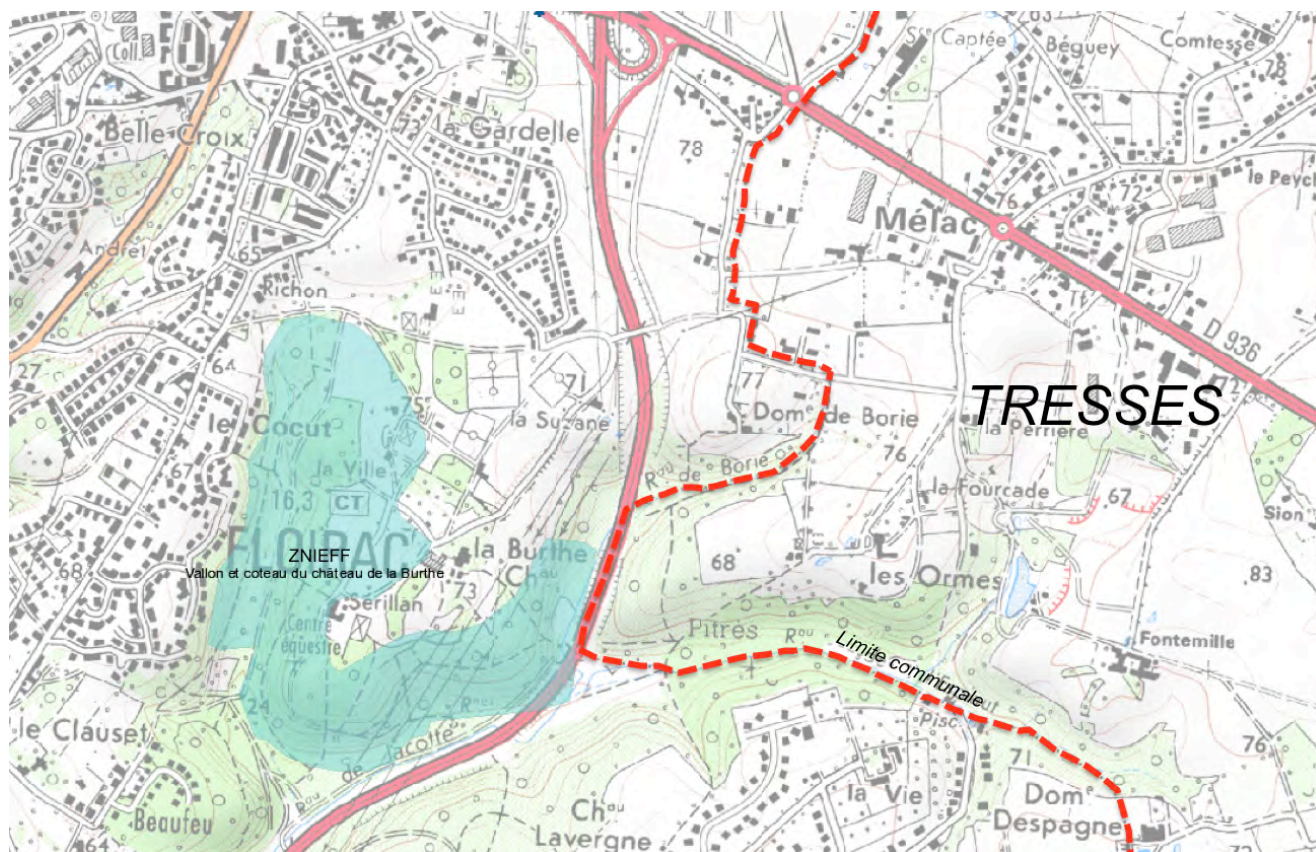
C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain, certifiées par les comités scientifiques indépendants. Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité. Il en existe deux types :

- Type 1 : il identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.
- Type 2 : il identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.



de « *l'Espiaut* » et de « *Borie* », affluent de « *La Jacotte* » et peut être, partiellement, sensible à de risques de pollution des eaux en amont.

### Localisation de la ZNIEFF « Vallon et coteaux du château de la Burthe »



Extrait de la cartographie CARMEN de la DREAL Aquitaine

#### b) Les zones humides

Le **SDAGE Adour Garonne**<sup>1</sup> recommande aux commissions locales de l'eau d'initier des programmes de restauration, de protection et de gestion des zones humides, entendues comme des écosystèmes aquatiques et zones humides remarquables.

Ces programmes comprennent notamment une cartographie des écosystèmes, une identification des boisements riverains susceptibles d'être protégés et un inventaire des zones humides.

<sup>1</sup> Voir Partie 3 « Choix retenu pour établir le PADD », chapitre 4.3 « Le SDAGE ».

Ainsi les **zones humides**<sup>1</sup> du territoire du **SAGE de « l'estuaire la Gironde et des milieux associés »** ont été cartographiées à l'échelle 1/25 000<sup>ème</sup> en prenant en compte les évolutions réglementaires.

**L'inventaire du SAGE a conclu à l'absence de zones humides sur le territoire de la commune de Tresses.**



---

<sup>1</sup> On entend par **zone humide** les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (article L 211-1 du Code de l'Environnement).

Les **critères à retenir** pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation. Un arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article et établit notamment les listes des types de sols et des plantes (article R 211-108 du Code de l'Environnement). L'arrêté du 24 juin 2008 énumère les sols (12 types), les espèces indicatrices des zones humides (801 taxons) et les habitats (581 taxons) ainsi que les modalités d'utilisation de ces nomenclatures. Enfin une circulaire du 25 juin 2008 précise les modalités d'application de ces textes; elle indique notamment que l'application stricte de la méthodologie définie par l'arrêté n'est requise que pour l'application stricte de la police de l'eau.

Les zones dites « **zones humides d'intérêt environnemental particulier** » sont celles dont le maintien ou la restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, ou une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique particulière. Dans ces zones, il peut être établi un **programme d'actions** visant à les restaurer, les préserver, les gérer et les mettre en valeur de façon durable (article L 211-3 du Code de l'Environnement). Ces programmes d'actions sont régis par les articles R 114-1 à R 114-10 du Code Rural (décret du 14 mai 2007) concernant l'agriculture de certaines zones soumises à des contraintes environnementales.

## 2.3 Le paysage

### 2.3.1 Analyse des différents ensembles paysagers de la commune

#### 2.3.1.1 Principes d'analyse

La loi « Paysages » du 8 janvier 1993 pose le principe que « *les paysages français constituent un patrimoine commun. [...] L'Etat, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages* ».

Les paysages français ont non seulement une valeur esthétique, mais « *constituent aussi, par leur richesse et leur diversité, un atout économique exceptionnel* ». Ce qui est particulièrement vrai à Tresses.

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera 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 :

- culturellement (mode d'occupation du sol avec une part dominante d'espaces urbanisés et la présence d'espaces agricoles plus rares.
- naturellement (éléments de géographie tels que le relief lié au dessin des cours d'eau, la végétation, 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.

Après avoir rappelé les grands traits du paysage communal, on repérera les points de vue intéressants ou particuliers sur le territoire de la commune. Ceux-ci ont été identifiés à la suite d'un parcours systématique du territoire en ayant pour souci de ne retenir que ceux dont la fréquentation par le public et/ou les habitants est reconnue.

Tout le travail de découverte approfondie réside en la recherche de points hauts (pour les vues générales), des routes principales (pour comprendre l'organisation) et de chemins plus reculés (pour un regard plus intime).

#### 2.3.1.2 Les caractéristiques paysagères du territoire communal

La commune de Tresses est composée de paysages naturels et ruraux de grande qualité, cependant, ceux-ci apparaissent fragilisés par le développement urbain.

Une urbanisation périurbaine récente très importante tend à obérer l'identité communale. Il faut aussi souligner à ce propos le rôle particulier joué par les infrastructures de transport qui sont, à la fois, support et coupure du paysage.

La manière de découvrir la commune sert déjà d'indicateur. En effet, venant de Bordeaux, on emprunte nécessairement la RD 936 en premier lieu. Elle offre la première vision de la commune. Puis, on utilise l'une ou l'autre des voies perpendiculaires de manière à parvenir au centre bourg.

### 2.3.1.3 L'organisation paysagère

C'est l'organisation sur le territoire communal des grandes caractéristiques décrites précédemment qui donne sa spécificité morphologique au paysage de Tresses.

Celle-ci se fonde sur l'articulation, entre elles, de **grandes entités paysagères**. Ces dernières peuvent se définir comme un espace visuel qui s'identifie par un signe, un caractère dominant de son paysage.

Plus précisément, trois grandes entités paysagères contribuent à créer l'identité visuelle de la commune :

- D'une part, une unité paysagère singulière autour de la RD 936.
- D'autre part, une deuxième entité paysagère regroupant les parties urbanisées de la commune.
- Enfin, une zone rurale, celle de « l'arrière Tresses ».

#### a) Le paysage vu autour de la RD 936

Directement reliée à la rocade, cette voie constitue la vitrine de la commune, dominée par l'activité artisanale et industrielle.

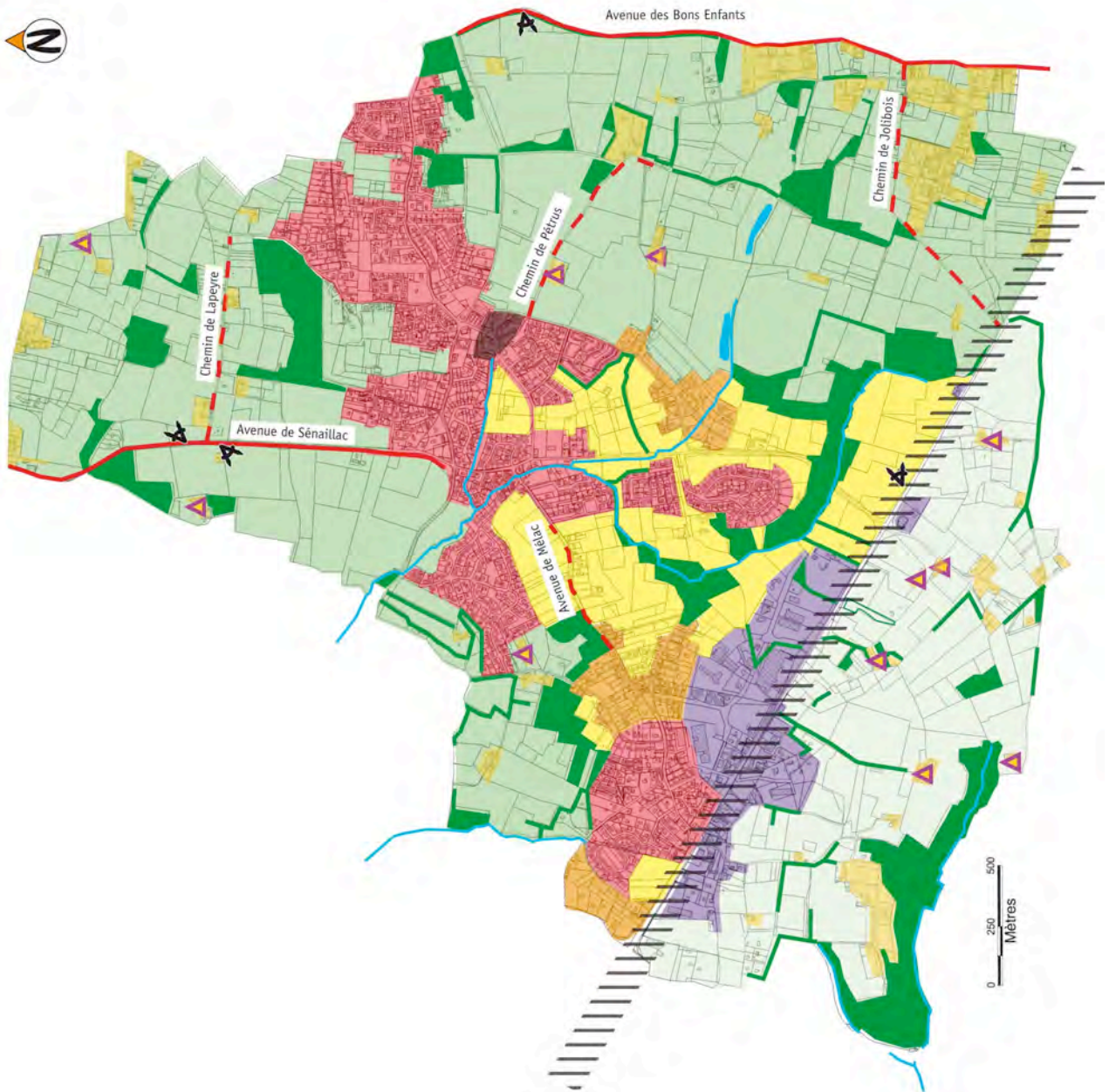
Cette grande ligne droite dont le profil en long ondule doucement est marquée par la présence, de part et d'autre, d'un ensemble hétéroclite de bâtiments aux volumétries et qualités très contrastées. Ils sont accompagnés de nombreuses enseignes publicitaires tout aussi variées de tailles et de couleurs.

Une série de carrefours giratoires ponctue le tracé. Le premier, à l'Ouest, marque la frontière communale, mais c'est le second, vers Fargues-Saint-Hilaire, qui sert véritablement d'entrée de ville sans toutefois être suffisamment caractérisé (il est entouré d'habitat pavillonnaire). Le troisième est spécialisé pour l'accès à la zone industrielle que l'on devine en arrière. Un mail d'accès tente de lui conférer un caractère plus particulier, mais son aménagement n'est pas terminé, malgré les importants volumes de l'entreprise POMONA, récemment implantée. Le dernier enfin, en pleine zone rurale, est marqué surtout par l'entreprise isolée (pour l'instant) de pierres et marbrerie. Il permet l'accès à la grande traverse de la commune qui rejoint la RD 115 au Nord.

Si le long du parcours, le champ visuel est peu profond, il demeure quelques coupures où la vue peut s'échapper vers le Nord, du côté du bourg. Les champs, encore présents, sont occupés par d'anciennes fermes que l'on sent menacées par les nouvelles entreprises qui s'en approchent.

À l'inverse, la partie Sud, tout au moins dans sa deuxième moitié vers Fargues-Saint-Hilaire, apparaît encore rurale et le bord de voie est ponctué par d'anciens portails d'accès aux grandes propriétés, la plupart condamnés pour difficultés de sortie. On y trouve aussi quelques traces d'arbres d'alignement de l'ancienne route (platanes).





Plus précisément, on peut y distinguer trois séquences depuis Bordeaux :

- Une séquence urbaine liée à l'activité.
- Une séquence mixte rurale et d'activité future.
- Enfin une séquence entièrement rurale.

Rappelons que la RD 936 est classée voie à grande circulation au sens du code de la voirie routière et est soumise à une interdiction de construire dans une bande mesurée à partir de l'axe de la voie (75 mètres) au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>. Cette interdiction peut toutefois être levée dans le cadre d'une étude relative aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages.

C'est dans ce but que la commune a fait réaliser, en 1991, une étude paysagère de cette traverse (atelier de Paysage G. BARSACQ), pour requalifier l'ensemble, qui devrait « recoudre les morceaux » et réintroduire de l'unité dans son parcours. **Dans le cadre de la révision du PLU, il n'a pas été jugé utile de remettre en cause les orientations de cette étude, introduites dans le POS précédent. Elles ont donc été conservées en l'état. C'est pour cette raison que cette étude est jointe au présent dossier de P.L.U..**

#### b) Les parties urbanisées

La perception la plus frappante lorsque l'on parcourt le territoire urbain de Tresses, c'est cet effet de « *poches d'habitations* », comme autant de quartiers autonomes. En effet, les routes principales permettent de voir l'entrée des différents lotissements et résidences constituant le tissu de la commune, mais s'écarter de la route conduit à entrer dans un domaine semi-privé. Il n'existe pratiquement pas de rues, sauf dans le centre même, qui se distingue de ce système.

#### Des secteurs diffus

Plusieurs grands secteurs diffus émergent, nébuleuses constituées soit de lotissements, soit de constructions se greffant le long des voies. Ces secteurs sont entrecoupés de parcelles encore vierges, souvent en friche, et de quelques boisements.

Le paysage des lotissements est en général plus structuré, plus organisé par leur voirie de desserte, alors que le reste des constructions procure le sentiment d'un certain désordonné. De très récentes résidences apparaissent et se greffent, elles aussi, sur la Voie Communale n° 3 menant au centre bourg depuis Mélac.

1 La Loi "Barnier" du 2 février 1995 a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme. Cet article a deux objectifs principaux :

- Lutter contre les désordres urbains le long des voies.
- Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies les plus importantes.

L'article L.111-1-4 stipule en particulier que :

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...]"*

Au final, le développement récent de la construction apparaît assez général et sa dispersion marque visuellement l'ensemble du centre de la commune. Son principal vecteur en est la maison d'habitation que l'on retrouve le long de la quasi-totalité des voies.

#### Le centre bourg

Par contraste, le centre bourg est marqué par le soin apporté à l'organisation du bâti. À partir du bourg ancien, bien restauré, la commune s'est enrichie de bâtiments soit commerciaux, soit administratifs, le tout mêlé d'espaces verts, avec fontaine, qui en font un ensemble de grande qualité.

À ceci vient s'ajouter un patrimoine architectural intéressant comme l'église Saint-Pierre avec une curiosité constituée par l'énorme clocher fortifié dominant le chevet et aussi la propriété Mares et son allée plantée, aujourd'hui propriété communale. (Notons que cet édifice sert de point de repère pratiquement depuis n'importe quel point de vue de la commune).

Une autre particularité de ce centre ancien est d'être en contact direct avec l'espace agricole derrière son cimetière avec une vue sur une belle propriété, le Domaine de Palot.

Un autre site remarquable en limite d'urbanisation est constitué par un petit boisement au cœur duquel s'élèvent les ruines d'une tour ou d'un ancien moulin-à-vent avec les traces d'un ancien chemin fermé. Il fait d'ailleurs face à un autre boisement plus conséquent protégé par un EBC au précédent POS.

Cette particularité de voir conservés, aux portes mêmes du centre bourg, un caractère rural fort et une qualité d'espaces boisés, est un atout important pour l'image du bourg qu'il convient en tout état de cause de préserver. Le P.L.U. doit se déterminer dans ce sens.

#### **c) La zone rurale**

La RD 936 ayant sectionné cette grande entité, on peut noter que les caractères paysagers au Sud et au Nord de la RD 936 sont devenus sensiblement différents.

#### Au Sud de la RD 936

Le relief y est légèrement vallonné, avec une ligne de crête pratiquement parallèle à la route départementale se terminant sur la petite vallée du ruisseau de « *l'Espiaut* » en limite avec Bouliac et Carignan.

Cette partie de territoire se caractérise par des accès difficiles, discrets et un réseau de voies étroites, souvent fléchées en impasse), ce qui lui confère un caractère presque secret ou oublié.

Le bâti y est extrêmement varié, souvent dissimulé derrière un rideau de haies qui suivent les voies. On y rencontre aussi bien un restaurant, de l'habitat, des entreprises, des domaines agricoles, une ancienne carrière...

Les terres sont dominées par la présence des prés et de quelques champs de maïs, la vigne y est absente. À part un boisement à l'Ouest (« *La Fourcade* »), le paysage est surtout dominé par des haies arbustives entre parcelles et quelques arbres en alignement signifiant l'accès à une allée privée.

Il y a peu de constructions en cours, sauf peut-être côté Carignan sur une voie limitrophe.

Cette partie de territoire ne présente pas en définitive une identité visuelle très affirmée, seule la présence d'une grande propriété qu'on ne peut approcher (« *Fontemille* ») marque ce site. Ses attributs sont le confinement, la présence d'une végétation dense et un caractère rural encore marqué malgré la zone active toute proche, qui ne manque toutefois pas de charme en perception rapprochée au gré de la déambulation le long des voies.

#### *Au Nord de la RD 936*

C'est la partie la plus intéressante du territoire et la plus dynamique qui en fait un site très contrasté.

Son relief est plus mouvementé que la partie Sud. Elle est encadrée par deux lignes de crête. La première, orientée Nord-Sud, est en limite de commune avec Pompignac. L'autre lui est perpendiculaire à mi-chemin entre le bourg et l'ancienne RN 89, au nom évocateur de « *Bellevue* ».

Elle est aussi marquée par la vallée sinueuse du ruisseau « *Le Desclaud* » qui traverse la commune selon une direction Sud-Est / Nord-Ouest, ainsi que d'autres petits ruisseaux qui s'y jettent.

C'est un paysage composite qui s'offre à la vue depuis les différents points de vue où se mêlent ensembles bâtis et espaces viticoles largement développés. Le paysage viticole propose, à n'en pas douter, les images les plus riches de la commune. Il constitue un espace visuel « *jardiné* », rectiligne, très organisé et ordonné, où le regard est guidé par la trame rectiligne des rangs de vigne. Il est ponctué par des bosquets et un bâti viticole souvent de grande qualité dans les secteurs les plus ouverts ou encadré par les boisements qui apportent des contrastes de texture et de couleurs.

Parmi les itinéraires de découverte de cette vaste entité visuelle, deux voies apparaissent privilégiées :

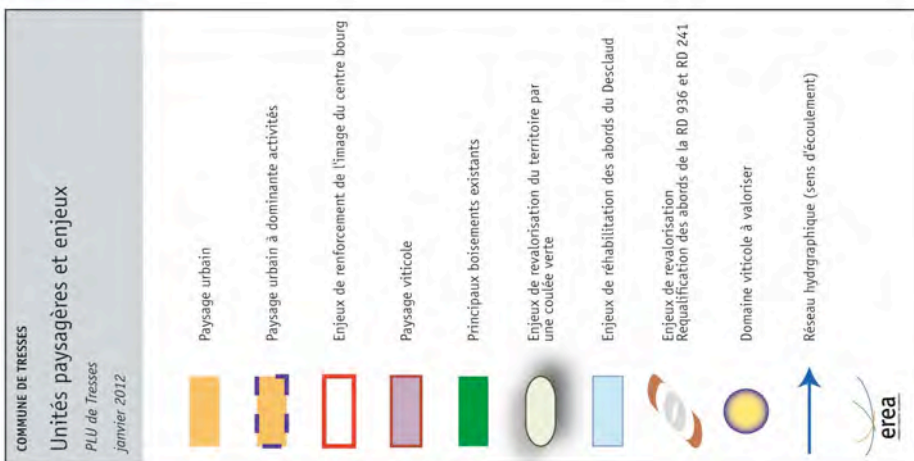
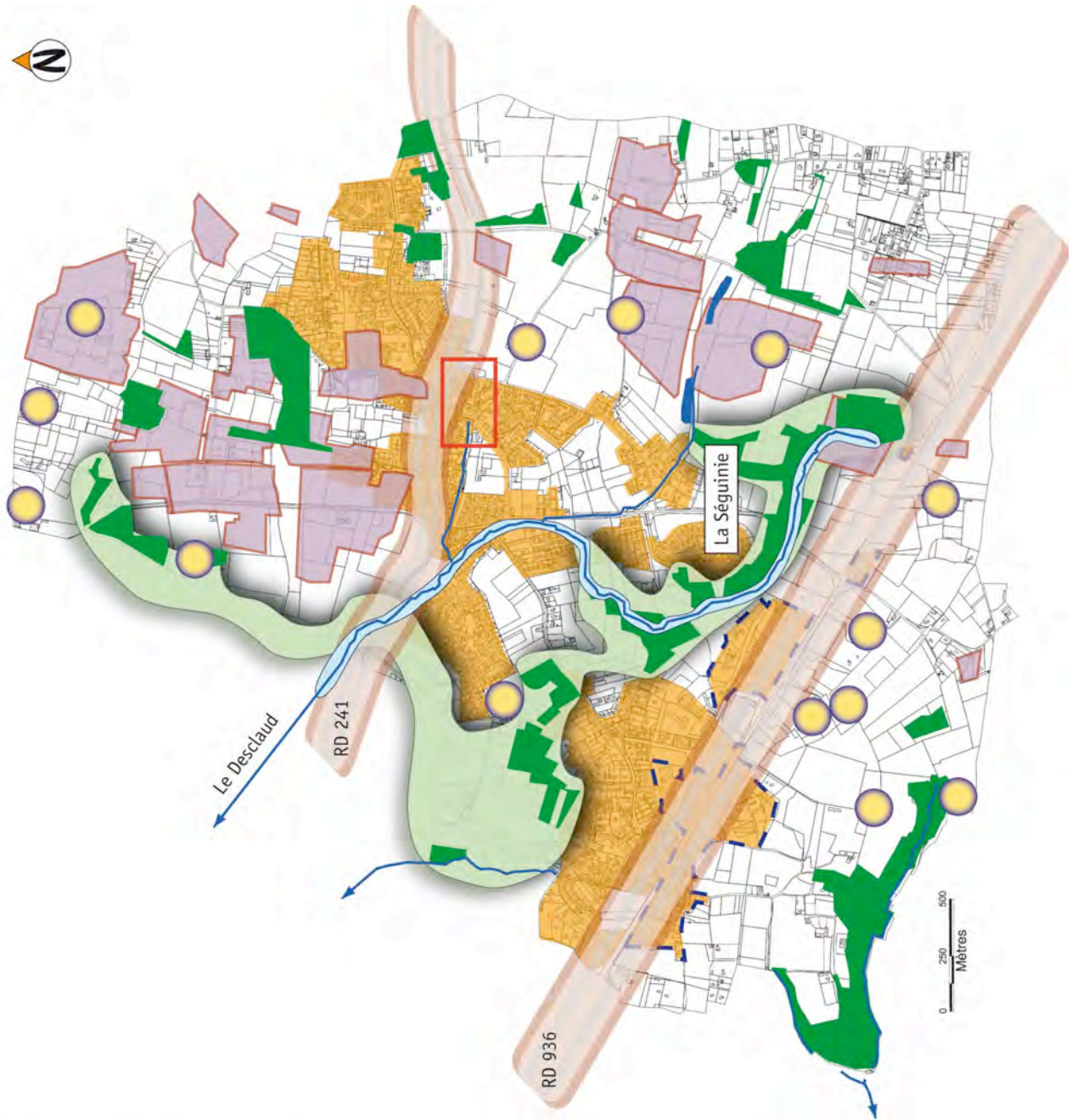
- - La RD 115, reliant le bourg à Artigues selon une direction Nord-Sud, a des qualités intéressantes : elle parcourt les points les plus hauts de la commune, ce qui nous permet d'avoir des vues lointaines embrassant tout le paysage. Se découvre alors un ensemble bocager vallonné caractéristique des territoires bordelais avec ses vignes, ses bois formant des écrans et annonçant de belles demeures, ses creux de vallons plus humides bocagers...
- - La route côté Fargues-Saint-Hilaire, constituant la limite de commune, propose une façon différente de percevoir les qualités du paysage de Tresses. Elle parcourt des espaces fermés (bois, clôtures d'habitation, haies mélangées...), mais elle permet également des échappées visuelles sur les parcelles voisines. Ce qui permet de ménager de véritables « *fenêtres* » sur la campagne et de découvrir l'identité paysagère véritable de Tresses : une ruralité forte sur les arrières.

#### ***2.3.1.4 L'organisation paysagère***

En conclusion, **le territoire communal, principalement au Nord, reprend les grandes caractéristiques paysagères naturelles de l'Entre-deux-Mers** qui peuvent se décliner ainsi :

- **Le vignoble**, composante emblématique de cette région.
- **Une couverture boisée** assez dense et variée.





- Une **topographie** à la fois ample et, par endroits, affirmée, offrant de nombreux points de vue.
- Un **patrimoine bâti traditionnel** digne d'intérêt.

Cet ensemble d'unités paysagères présente de **réelles qualités visuelles**.

Mais, **le développement d'une urbanisation pavillonnaire au contact direct de l'agglomération bordelaise est venu obérer en partie ces paysages originels** en leur faisant courir le risque de se banaliser et de perdre leur identité.

Cette urbanisation a notamment engendré un paysage assez disparate le long de la RD 936, qui ne suggère pas toujours la qualité du territoire de la commune.

La RD 936 est un ensemble qui se détache et qui a tendance à séparer deux territoires d'une même commune. Il convient donc d'avoir une attention particulière quant à son traitement, son aménagement futur qui se devra d'être cohérent, attractif et proposer aussi une qualité paysagère en tant que « *vitrine* » de la commune.

Un autre grand secteur mérite attention, celui formant un croissant au Nord des secteurs construits. Là, se situe la véritable identité de Tresses, faite de paysages ruraux doux mis en scène par des ouvertures ponctuelles. Les « *poches d'urbanisation* » sont à maîtriser de manière à ne pas miter l'espace.

Enfin, l'urbanisme actuel, diffusé sur une zone étalée du territoire, possède la qualité d'alterner quelques espaces boisés, ou d'être en contact avec des sites de qualité, comme cela a été montré. Ces espaces doivent être absolument maintenus, ils sont le gage de la qualité visuelle de la commune.

## 2.3.2 Le patrimoine paysager, historique et archéologique

### 2.3.2.1 Le patrimoine paysager et historique

Ce chapitre vient compléter les analyses précédentes sur le patrimoine paysager et bâti en détaillant les éléments bâtis d'intérêt bénéficiant ou non d'une protection réglementaire.

La commune de Tresses a peu de bâtiments emblématiques par leur architecture sur son territoire.

On peut toutefois distinguer un certain nombre de constructions dignes d'intérêt.

#### a) L'église Saint-Pierre, monument historique

Selon les informations transmises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Aquitaine, **l'église Saint-Pierre est le seul monument historique de la commune**.

Remarquable par son caractère imposant et son originalité, l'église Saint-Pierre de Tresses surprend le visiteur par ses deux clochers, dont l'un ressemble à un donjon.

Placée sous le vocable de saint Pierre, l'église de Tresses est construite à l'époque romane, avec une nef unique et un chevet plat. Au XIII<sup>ème</sup> siècle, pendant la guerre de Cent Ans, un puissant clocher fortifié est construit au-dessus du chœur, sous la forme d'une grosse tour carrée. Équipé de murs épais, d'un chemin de ronde, de créneaux et de merlons, d'échauguettes aux angles sur les contreforts et d'un hourdage, ce robuste clocher constitue un abri de défense et un poste de surveillance sans pareil aux alentours.

Complétée de bas-côtés aux XVI<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, l'église fait l'objet d'importantes restaurations vers 1838. Le clocher occidental, avec sa flèche néo-gothique polygonale, est construit en 1877.

**Le clocher fortifié est classé Monument historique (17 septembre 1964) et le reste de l'édifice est inscrit à l'inventaire de Monuments Historiques (16 juillet 1925).**

Afin de préserver les sites et monuments qui présentent un intérêt paysager, d'histoire ou d'art à préserver, deux degrés de protection 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).

Toutefois, en parallèle de la révision du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L. 621-2 alinéa 2 du Code du Patrimoine et à l'article R. 123-15 du Code de l'Urbanisme, il a été proposé par Monsieur le préfet de substituer un **Périmètre de Protection Modifié (P.P.M.)** à la servitude de 500 m. Ce P.P.M. apparaissait plus adapté aux enjeux locaux. Il a été défini en collaboration avec le STAP responsable de la démarche et ce dossier a été présenté à l'enquête publique en même temps que le dossier de P.L.U.. La municipalité a donné son accord au nouveau périmètre par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2010. Ce périmètre entrera en vigueur lors de l'approbation du PLU.

#### **b) Autres ensembles dignes d'intérêt non protégés au titre des monuments historiques**

On distinguera aussi **plusieurs autres constructions intéressantes situées en général sur les domaines agricoles**. Ces anciennes demeures constituent aussi des éléments de l'histoire locale.

- Le **château de « Biré »**, chartreuse du XVIII<sup>ème</sup> siècle.
- Le **domaine de « Fontemille »**, « *belle construction sans pavillons, ni tourelles, avec la chapelle et de beaux appartements* » du XVIII<sup>ème</sup> siècle.
- Le **domaine de « Sénailhac »**. Cette ancienne maison noble qui appartenait au XVIII<sup>ème</sup> siècle à la famille de Sénailhac dont elle a conservé le nom. Ce château se compose de quatre corps de bâtiments entourant une cour carrée. Le plus important, qui est un logis de maître, est un rectangle flanqué de deux petites tourelles, précédé d'une véranda. Les autres corps de bâtisses sont les servitudes surmontées de deux larges pavillons carrés.



COMMUNE DE TRESSES

**Le patrimoine architectural**

PLU de Tresses  
Janvier 2012

Voie secondaire

- Eglise
- Château
- Moulin
- Lavoir
- Domaine






- Le **château de « Lisennes »** du XVIII<sup>ème</sup>. « *Château viticole et résidence campagnarde pour une noblesse de robe depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle, le château de Lisennes à Tresses conserve son architecture de chartreuse du XVIII<sup>ème</sup>. Il s'apparente à ces nombreuses demeures en forme de chartreuse que l'on rencontre souvent dans la région. Il est formé d'une maison de maître, accompagnée de deux ailes en retour d'équerre formant une cour, réservées à un usage agricole ou au logement des domestiques et ouvriers. La façade postérieure, qui donne sur le jardin, s'ouvre sur un perron à trois côtés. L'élévation est à un rez-de-chaussée, surmonté d'un demi-étage carré éclairé par de petites baies rectangulaires. La porte centrale est en plein cintre, et les fenêtres sont cintrées en segment. On notera également l'imposante grille en fer forgé de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, aujourd'hui symbole de ce château viticole figurant sur les étiquettes des bouteilles* ».
- Le domaine de « **Palot** » dont des parties datent du XVII<sup>ème</sup>. Le domaine se compose de nombreux bâtiments de communs, et d'un château à l'architecture régulière : le corps de logis rectangulaire est flanqué de deux importants pavillons carrés et marqué en son centre par une tour carrée dans-œuvre, en très légère saillie.
- Le château de « **La Séguinie** » datant de 1861. « *Propriété viticole et demeure construite pour un industriel local, le château de La Séguinie à Tresses montre une riche architecture éclectique caractéristique de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Construite en pierre de taille et couverte en ardoise, la maison est élevée sur un plan rectangulaire, et cantonnée de tourelles octogonales. L'élévation des façades à deux niveaux est marquée par les baies en segments à agrafes, dans le goût du XVIII<sup>ème</sup> siècle, mais aussi par des pilastres d'esprit Renaissance, ou des lucarnes terminées par des semblants de pinacles évoquant le gothique. Très éclectique, cette architecture n'en est pas moins harmonieuse. Le château de la Séguinie abrite désormais le siège de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais, ainsi que de nombreuses associations culturelles et diverses* ».

Mais on peut aussi noter un **patrimoine moins ancien de qualité** :

- Les **bâtiments de la mairie et de l'école**. Très remaniés à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, les bâtiments de la mairie et de l'école de Tresses laissent encore imaginer leur architecture de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'ensemble est construit en 1880. Le groupe se divise en trois parties avec, au centre, le local municipal à étage qui sépare, de part et d'autre, les écoles de filles et de garçons à un seul niveau. Ce n'est qu'en 1975 et 1979 que l'école primaire fait l'objet d'un nouvel agrandissement conséquent. La mairie de Tresses a subi des travaux de rénovation dans les années 1980, avec notamment l'adjonction d'un porche à piliers de brique.
- Une maison bourgeoise avec toit à la mansarde en ardoise où apparaît un mélange de pierres et de briques (« *Bel Air* »).
- On peut aussi citer une petite propriété avec un toit à 4 pentes en ardoise (rue du Maine).

En ce qui concerne le **petit patrimoine**, il faut noter :

- Un **pigeonnier** en bordure du chemin de « *Lapeyre* ».
- L'**ancien moulin à vent de « La Trimouille »**. Aujourd'hui simple tour dépourvue de toiture, cet ancien moulin à vent rappelle le souvenir de l'organisation agricole et économique sous l'Ancien Régime. Déserté au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, le moulin de

la Trimouille, élément de patrimoine rural, est aujourd'hui abandonné à la végétation.

- **Le lavoir, chemin de « Pétrus ».** Belle et simple construction maçonnée en pierre de taille, il paraît plus ancien que la plupart des lavoirs subsistants. Construit en pierre de taille, il dispose d'un toit à deux pentes couvert de tuiles canal permettant aux lessiveuses d'être abritées des intempéries. Le petit bâtiment est en bon état de conservation. Son bassin a été refait au XX<sup>ème</sup> siècle.

Autre caractère de la commune dans ce domaine : la quantité de portails monumentaux souvent accompagnés de belles allées plantées, le long de la RD 936. Ils ne sont pas tous en bon état, ce qui est relativement préjudiciable pour l'image de la commune.



*Le clocher fortifié de l'église Saint-Pierre*



*Le château de la Séguinie*



*Le château de Sénailhac*



*Le château de Lisennes*

### **2.3.2.2 Le patrimoine archéologique**

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

Le Service Régional de l'Archéologie (S.R.A.) mentionne les lieux suivants :

- Liste des **zones sensibles** :
  - 1- Eglise Saint Pierre, Eglise, cimetière – vestiges du Moyen Age.
  - 2- « Le Mayne », « Corvier » – Mobilier – vestiges préhistoriques, Gallo-romains, haut Moyen Age et Moyen Age.

- 3- « Mélac », « La Perrière » – Sépultures – Antiquité tardive, église (ancienne) – Moyen Age.
- 4- « Massan », « Bibonne-Sud » – vestiges gallo-romains.
- Pour mémoire :
  - Une voie ancienne (médiévale ?) a été repérée dans le secteur de « Castagnat », « Berthous » et « Delord ».
  - Plusieurs toponymes antiques existent le long et au sud de l'actuelle RD 936.
  - Des découvertes de mobilier préhistorique ont été faites en plusieurs points de la commune (secteurs de « Lisennes », « Fabre », « Palot », « Daureille », « Bourdieu » et « Fonderode »).

La protection des sites archéologiques actuellement recensés sur le territoire de la commune relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme.

Le Code du Patrimoine dans ses articles L 114-3 à L 114-6 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.). Il est rappelé que le Code du Patrimoine par son article L 531-14 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite, soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie.

Par ailleurs, conformément à l'article R 111-3-2 du code de l'urbanisme, un permis de construire peut-être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation d'un site archéologique.

Le Code du Patrimoine définit l'archéologie préventive dans son article L 521-1 et fixe les opérations à mettre en œuvre. Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 confie au Préfet de Région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive (article 13) et édicte les procédures administratives et financières en la matière.

Ces prescriptions, qui s'imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation et, naturellement, à l'Institut National de la Recherche Archéologique Préventive, ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.





COMMUNE DE TRESSES

Localisation des sites archéologiques

PL.U. de Tresses

Janvier 2012



Site archéologique  
(le numéro renvoi au commentaire du texte)



0 250 500  
Mètres



## 2.4 Risques, nuisances et pollutions

### 2.4.1 Les risques naturels et technologiques

Sur la commune de Tresses, les risques naturels et technologiques apparaissent relativement limités. Un seul risque est, en effet, mentionné dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde (DDRM).

Quoi qu'il en soit, afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire d'identifier les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

Au delà du DDRM, on peut identifier six catégories de risque sur la commune.

Quatre risques naturels :

- Le risque « *retraits-gonflement* » de sols relevé par le DDRM.
- Le risque « *inondation* ».
- Le risque « *remontées de nappes* ».
- Le risque sismique.
- Le risque « *tempête* ».

Auxquels s'ajoutent les risques industriels.

#### 2.4.1.1 Le risque « *retraits-gonflement* » 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 de 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...

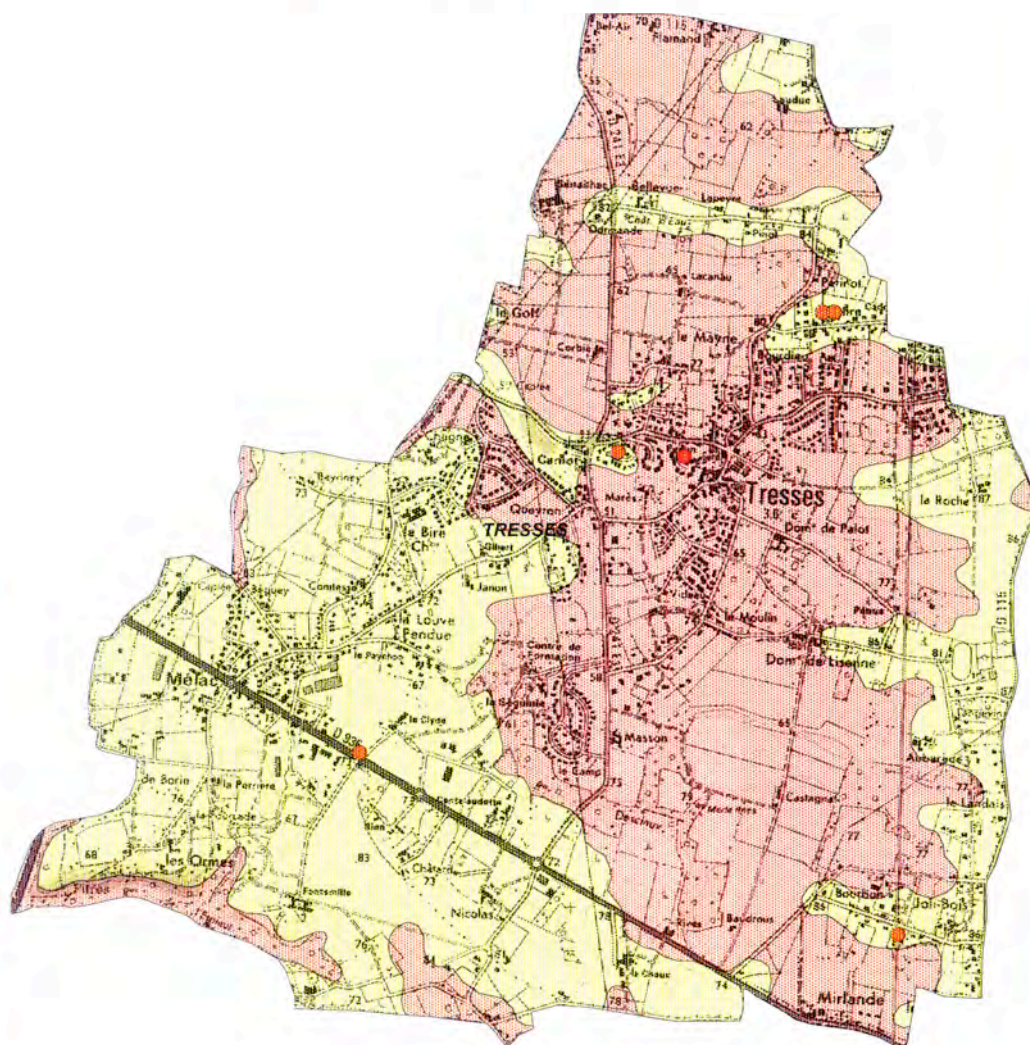
**La commune de Tresses est assez largement concernée par la présence de ce risque. L'étude d'aléas réalisée fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a mis en évidence deux types de sensibilité pour la commune :**

- **Moyen : 52,9 %.**
- **Faible : 47,1 %.**



## Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Gironde

### Commune de TRESSES



#### Niveau d'aléa

Aléa\_faible

Aléa\_moyen

Aléa\_fort

● Sinistres\_reconnus



Porter à connaissance - Octobre 2009 - DDE 33 / STSR  
[stsr.dde-Gironde@developpement-durable.gouv.fr](mailto:stsr.dde-Gironde@developpement-durable.gouv.fr)

On recense également 6 sinistres liés à ce risque, localisés sur tout le territoire communal, aux lieux-dits :

- « *Périnot* » (2 sinistres).
- « *Perrin* ».
- « *Carnot* ».
- « *La Clayde* » (le long de la RD 936).
- « *Joli Bois* ».

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 mètres des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).

#### 2.4.1.2 Le risque inondations

La commune n'apparaît pas dans le Dossier Départemental des Risques Naturels (DDRM) comme faisant partie des communes concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau et elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRi).

Toutefois, **les services de l'Etat mentionnent 6 épisodes différents d'inondation recensés sur le territoire communal (2 en 1983, un en 1987, 1988, 1999 et 2009).**

Il convient donc d'examiner l'origine de ces événements et de localiser les secteurs inondés afin d'en tenir compte dans l'établissement du P.L.U..

Ces événements sont liés à de forts orages qui entraînent des débordements locaux du ruisseau « *Le Desclaud* » et deux de ses affluents : le « *ruisseau du domaine de Palot* » et « *La Rouille* », sur plusieurs sections actuellement sous-calibrées en regard des débits constatés qui ont eu tendance à augmenter ces dernières décennies sous l'effet de l'imperméabilisation croissante engendrée par l'urbanisation.

**Les zones de submersion se limitent cependant aux abords immédiats des ruisseaux concernés** et il n'a pas été possible de les cartographier car aucun relevé précis n'existe, tandis que les épisodes ne dépassent jamais plus que quelques heures.

**Rappelons qu'afin de répondre à ces désordres, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Ruisseau du « *Guâ* » a entrepris depuis plusieurs années des aménagements des ruisseaux concernés. Ils sont appelés à se poursuivre et, à cet effet, des emplacements réservés ont été portés sur le plan de zonage du PLU pour permettre les projets envisagés.**

Outre les ouvrages déjà réalisés (à « *Camot* » à proximité de la limite communale avec Artigues-près-Bordeaux), le P.L.U. prévoit en effet plusieurs emplacements réservés

destinés à la création de bassins d'étalement des crues, l'un à l'Est du bourg le long du « ruisseau du domaine de Palot », l'autre le long de la RD 243E3 et des ruisseaux du « Desclaud » et de « La Rouille », au Nord de « La Séguinie ».

### 2.4.1.3 Le risque remontées de nappes

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air (qui constituent la zone non saturée) elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car les précipitations sont les plus importantes. A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : **c'est l'inondation par remontée de nappe.**

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

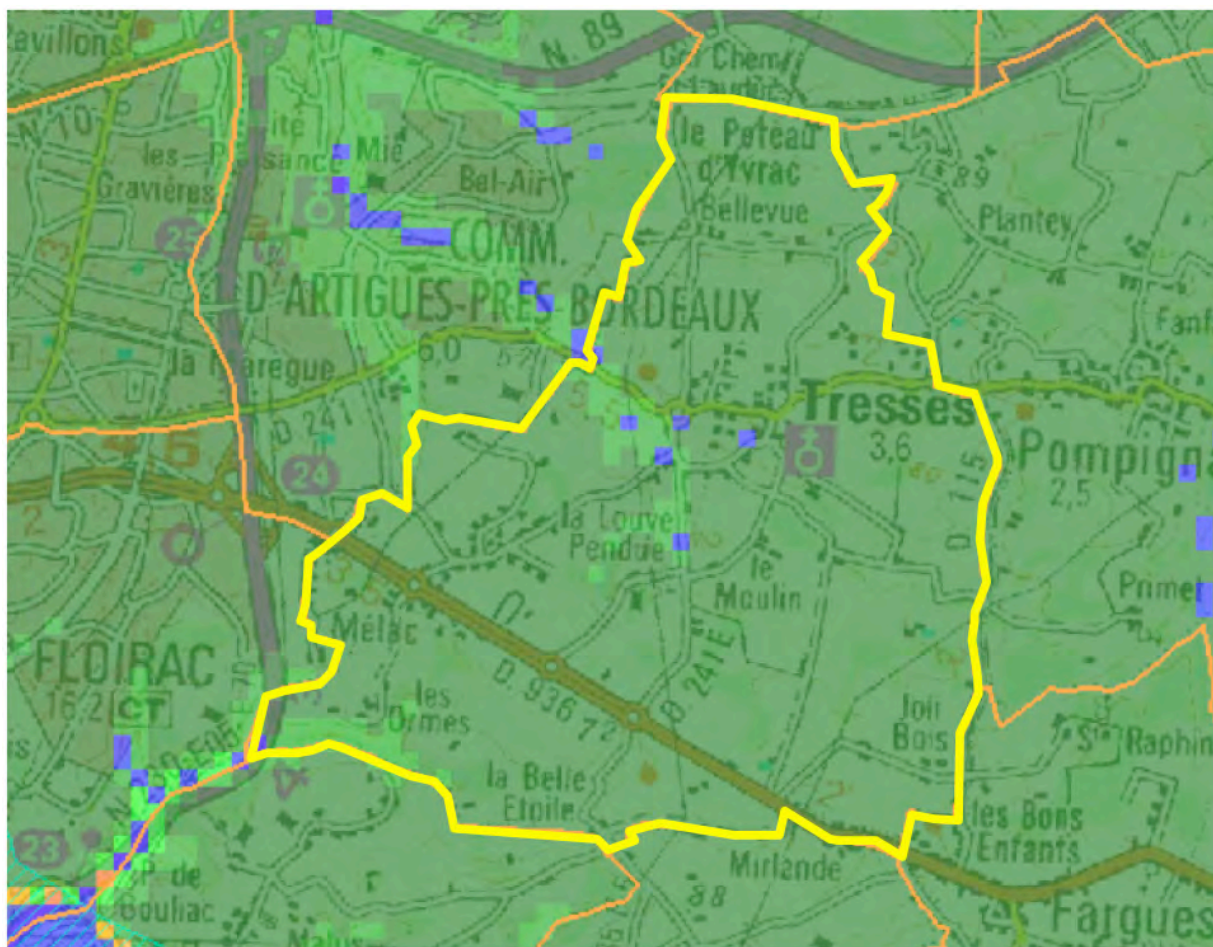
- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- Fissuration d'immeubles.
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- Dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer.
- Remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage.
- Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation.
- Pollutions.

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

Sur la commune de Tresses, le risque d'inondation liée à la remontée de nappes phréatiques apparaît limité et **circonscrit sur la partie aval du vallon du ruisseau « Le Desclaud », entre « La Séguinie » et sa sortie de la commune.** Ici, la nappe est par endroits sub-affleurante.

Notons que le risque ne concerne que quelques constructions riveraines existantes, le reste des terrains étant classés inconstructibles ou consacrés à des ouvrages de régulation des débordements du ruisseau.





#### Légende des remontées de nappes

	Nappe sub-affleurente
	Sensibilité très forte
	Sensibilité forte
	Sensibilité moyenne
	Sensibilité faible
	Sensibilité très faible
	Non réalisé

#### 2.4.1.4 Le risque sismique

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à *risque normal* », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible).
- 2° Zone de sismicité 2 (faible).
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée).

- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne).
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

Avec cette nouvelle réglementation, **la région bordelaise est classé en zone de sismicité faible, y compris le territoire de Tresses.**

#### 2.4.1.5 Le risque « tempête »

##### a) Tempêtes

Les tempêtes sont de violentes perturbations atmosphériques qui se traduisent par des vents violents et, généralement, des précipitations intenses. Météo France parle de vents tempétueux lorsqu'il y a présence de rafales dépassant les 100 km/h. En météorologie marine, la tempête est définie par un vent de force 10 ou plus, c'est-à-dire supérieur à environ 90 km/h.

**Département littoral, la Gironde est exposée aux différents ouragans d'origine océanique.**

La tempête du **27 décembre 1999** a occasionné de très importants dégâts et les coups de vent de début 2007 ont provoqué dans plusieurs communes des dommages tels que les élus ont sollicité la reconnaissance d'état de catastrophe naturelle.

La présence de ce risque s'accompagne de **mesures de construction** :

- Le **respect des normes de construction en vigueur**, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « *règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions* » mis à jour en 2000).
- La **prise en compte** (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords).
- Les **mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits** (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

**Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou en vigueur sur la commune.**

##### b) Orages

Le risque orageux peut être apprécié à l'aide du « *niveau kéraunique* ». Celui-ci correspond au nombre de jours par an où l'on entend gronder le tonnerre. Il constitue un indicateur global permettant d'identifier des secteurs plus « *orageux* » que d'autres.

Quand le niveau kéraunique dépasse 25 (plus de 25 jours d'orage par an), la région est considérée comme zone à risque de foudre.

D'après les données disponibles fournies par Météo France, le niveau kéraunique sur la commune était de 25,4 jours d'orages par an entre 1981 et 1990. **Le risque de foudre peut alors y être qualifié d'élevé.**

### 2.4.1.6 Le risque industriel

**Le risque industriel majeur** est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Un recensement des sites industriels et de services (actif ou anciens) potentiellement pollués a été effectué sur la commune de Tresses. **Ce territoire, du fait de son passé où l'industrie occupe peu de place, présente un nombre très limité de sites potentiellement pollués.**

Les sources statistiques de la base de données BASIAS, identifiant les sites potentiellement pollués, trois sites sont identifiés sur la commune :

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse	Etat d'occupation du site
ORTIZ	Station service ELF	80 de Avenue Branne	En activité
GILLET Alain	« Tresses Récupération Auto »	Lieu dit « Le Flamand »	Activité terminée
Station service TOTAL	Station service	RD 936	En activité

*Identification des sites potentiellement pollués – Source: Basias 2011*

Sur le territoire de la commune de Tresses, les services de la DREAL mentionnent l'implantation de **quatre établissements visés par la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumis au régime de l'autorisation :**

Etablissement	Adresse	Activité principale	Autorisation
GILLET Alain	33370 TRESSES	Récupération non ferreux	Arrêté préfectoral du 4 novembre 1977
SAPAMO	« Domaine de Bel Air » 33370 TRESSES	Récupération non ferreux	Arrêté préfectoral du 17 octobre 1990
TRESSES RECUPERATION AUTO SARL	« Le Flamand » 26 avenue du Périgord 33370 TRESSES	Dépôts de ferraille	Arrêté préfectoral du 27 juin 1995 Arrêté préfectoral complémentaire du 13 avril 2006 (agrément VHU pour une durée de 6 ans)
Ets PUJOS	« Le Flamand » 24 avenue du Périgord 33370 TRESSES	Regroupement d'ordures ménagères, DIB	Récépissé de déclaration du 4 juillet 1996

Ces données doivent être prises en compte pour délimiter les zones urbanisables et les justifications.

## 2.4.2 Les nuisances sonores

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire<sup>1</sup>.

« Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées ».

Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon les arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996, du 30 janvier 2003 et du 6 avril 2011 relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre, désignent sur la commune de Tresses les tronçons des RD 241 et 936 en catégories 2, 3 et 4 selon l'intensité des trafics et le caractère de l'environnement :

Tronçon	Nom de la route	Nouvelle dénomination	Débutant	Finissant	Commune	Tissu	Nb voies	Rp (%)	TMJA 2015	% PL	Vitesse	Ecoulement	LAeq jour (dBA)	Catégorie
RD241.7	RD 241		Sortie d'agglomération	Entrée d'agglomération	TRESSSES	Tissu ouvert	2	0	9163	3	90	Fluide continu	72	3
RD241.8	RD241		Entrée d'agglomération	RD241E3	TRESSSES	Tissu ouvert	2	0	10600	3	50	Fluide continu	68	4
RD241.9	RD241		RD241E3	Sortie d'agglomération	TRESSSES	Tissu ouvert	2	0	5698	4	50	Fluide continu	66	4
RD241.10	RD241		Sortie d'agglomération	Limite commune POMPIGNAC	TRESSSES	Tissu ouvert	2	0	5698	4	90	Fluide continu	70	4
RD936.2	RD936		Début limitation 90km/h	Début limitation 70km/h	TRESSSES	Tissu ouvert	2 x 2	0	23181	13	90	Fluide continu	78	2
RD936.3	RD936		Début limitation 70km/h	Sortie aggro MELAC	TRESSSES	Tissu ouvert	2 x 2	0	23181	13	70	Fluide continu	76	3
RD936.4	RD 936		Sortie aggro MELAC	Fin 2x2 voies	TRESSSES	Tissu ouvert	2 x 2	0	23181	13	90	Fluide continu	78	2
RD936.5	RD936		Fin 2x2 voies	Limitation 70km/h	TRESSSES	Tissu ouvert	2	0	23181	13	90	Fluide continu	78	2

(tableau annexé à l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011)

Notons également que la zone de bruit de la rocade de Bordeaux A 230 déborde sur le territoire communal sur sa bordure Sud-Ouest. Il en est de même pour celle de la RN 89 en limite Nord de la commune.

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme afin d'informer les futurs habitants qu'ils sont dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

<sup>1</sup> Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :

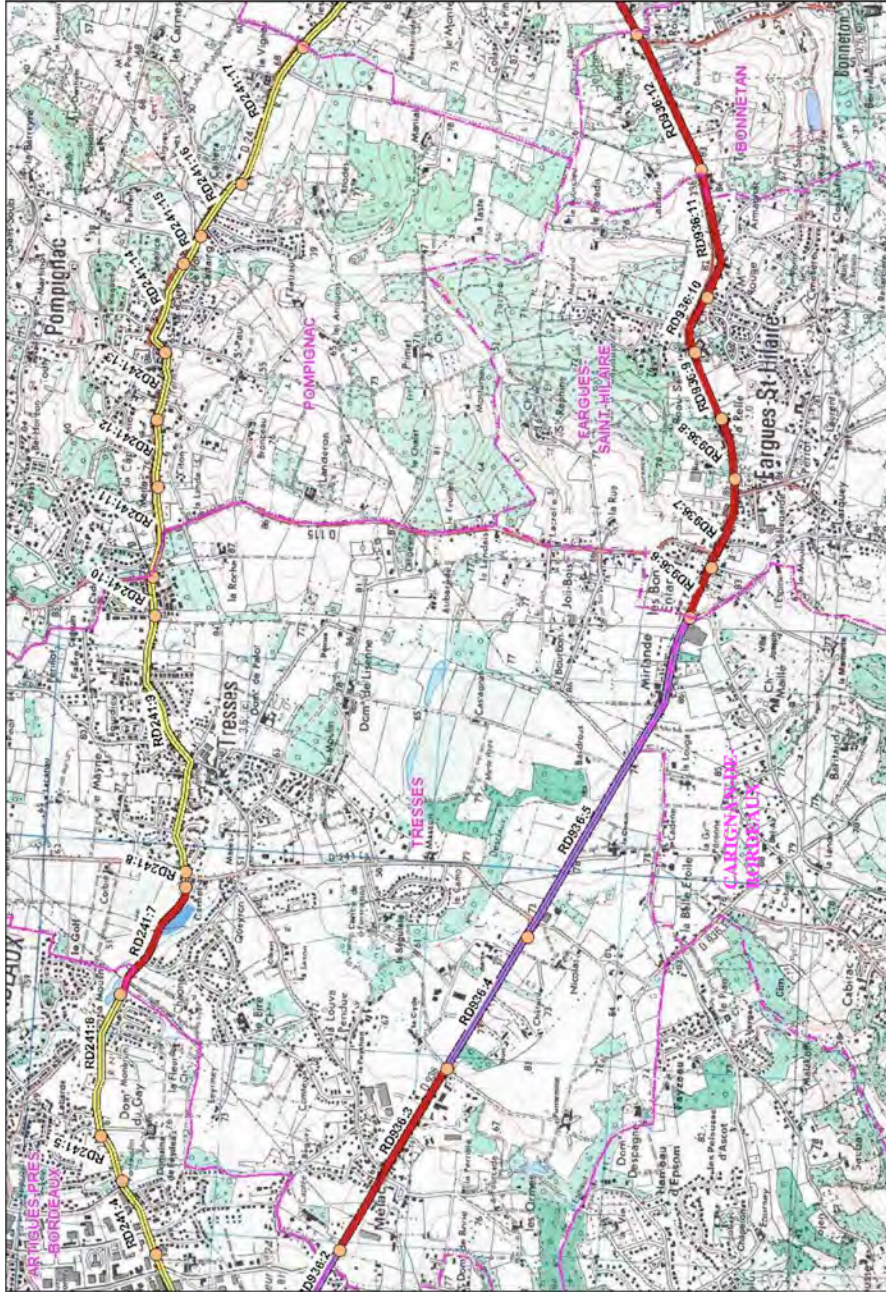
- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U »).



Classement sonore  
de voies interurbaines en Gironde  
Tableaux et cartes annexés  
à l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011

TRESSES



Limites communales

Réseau routier classé  
Classement par catégorie

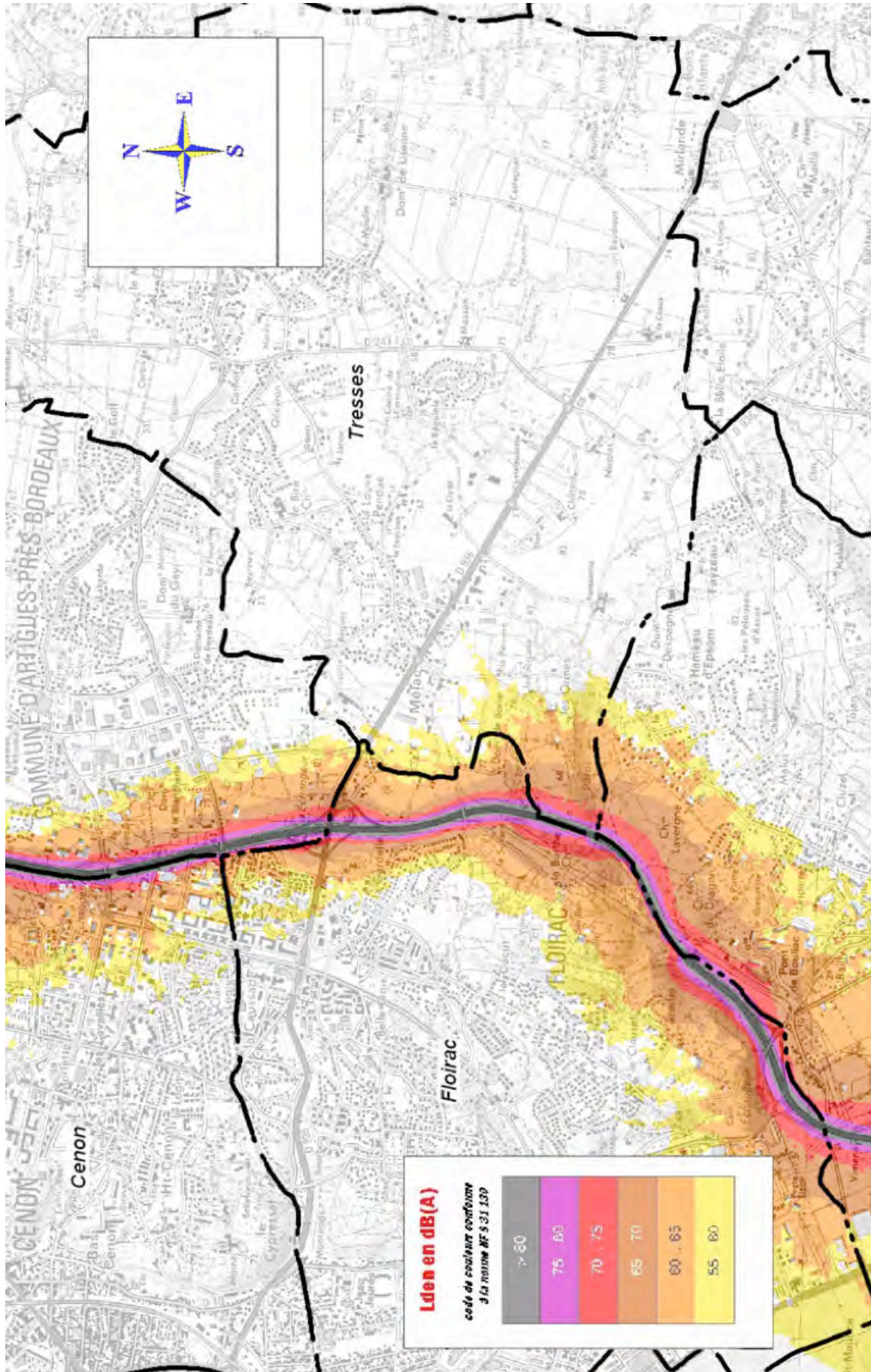
- Catégorie 5
- Catégorie 4
- Catégorie 3
- Catégorie 2
- Catégorie 1

Réseau routier non étudié

Limites sectionnelles  
Délimitation des tronçons classés

Catégorie de la voie	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	50 m
5	10 m





La bande de bruit de la rocade A 230

### 2.4.3. La sécurité incendie

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

#### 2.3.3.1. 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 décembre 1951, 20 février 1957 et 9 août 1967). L'aménagement de réserves d'eau peut compléter le dispositif si les débits se révèlent insuffisants.

#### 2.3.3.2. État des lieux des moyens de défense incendie

L'analyse des moyens de défense incendie restitue le travail effectué par le SDIS de la Gironde. Elle montre que **la défense incendie de la commune est d'une façon globale bonne, même si quelques quartiers présentent une couverture insuffisante.**

La commune de Tresses compte 66 Poteaux Incendie (PI)<sup>1</sup>. La carte ci-après localise chacun d'entre eux, assortis d'un périmètre de couverture de 150 m pour les poteaux répondant aux normes :

- 64 PI sont conformes à la réglementation et assurent une couverture incendie *ad hoc*.
- 2 PI ont été considérés comme « indisponibles » lors de la dernière visite de contrôle effectuée par le SDIS.

Les services du SDIS identifient également **plusieurs secteurs pour lesquels la défense incendie apparaît insuffisante pour l'existant** :

- Les « *Hauts de Tresses* » sont défendus par un poteau incendie de 65 mm considéré comme une prise accessoire.

**Les lieux-dits suivant ne disposent d'aucune défense incendie** pour un risque courant car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 m) :

- « *La Garenne* ».
- « *La Fourcade* ».
- « *La Chaumière* ».
- « *La Chartreuse* ».
- « *Aux Maynes* ».
- « *Lapierre / Mirlande* ».
- « *Castagnat* ».

<sup>1</sup> Résultat de l'évaluation des hydrants par le SDIS pour l'année 2010.





- « Bibonne / Berthous ».
- « Baudrous ».
- « Aubarède / Bourbon ».
- « Laroche ».
- « Beyriney / Comtesse ».
- « Corbier / Carnot ».
- « Sarpeau / Le Refuge ».
- « Fonderode ».
- « Sénailhac ».

Ainsi, il pourra être nécessaire de procéder à un renforcement, et/ou, au maillage du réseau de manière à obtenir des caractéristiques hydrauliques suffisantes ou de créer des points d'eau dont la capacité et la conception (aire de manœuvre, prise d'aspiration, etc...) devront être déterminées en accord avec la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours. **La commune va progressivement résorber ces insuffisances en défense incendie sur ces lieux dits, en liaison avec les services du SDIS.**

#### 2.4.4 Les autres risques

La liste des Arrêtés de catastrophe Naturelles sur les 25 dernières années dans la commune n'identifie que 12 événements essentiellement liés aux inondations et coulées de boues et aux mouvements de terrain (retraits-gonflements).

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	04/07/1983	04/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
Inondations et coulées de boue	07/05/1988	07/05/1988	02/08/1988	13/08/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005

<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
<b>Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Source : Prim.net - mise à jour : 02/06/2009

## 2.4.5 La gestion des déchets

La compétence « *élimination et valorisation des déchets* » est gérée par la Communauté de Communes des « *Coteau Bordelais* » pour les 7 communes qui constituent son territoire.

**Cette compétence est déléguée au SEMOCTOM** (Syndicat de l'Entre-Deux-Mers-Ouest pour la Collecte et le Traitement des ordures Ménagères).

### 2.4.5.1 La collecte des déchets ménagers et assimilés

#### a) La collecte en porte-à-porte

##### La collecte des ordures ménagères

La collecte des Ordures ménagères Résiduelle s'effectue deux fois par semaine en porte-à-porte, les Lundi et Jeudi, selon deux itinéraires distincts. Cette collecte est réalisée par l'intermédiaire d'un bac de 120, 240 ou 340 litres et « *caissettes vertes* » pour chaque foyer.

Les gros producteurs (café, restaurant, administration...) et les habitats collectifs ont des bacs roulants de 240 ou 340 litres.

**Le tonnage d'ordures collectées est de l'ordre de 315 kg/an/habitant.** Depuis 2007, il tend à diminuer sous l'effet de différentes actions engagées par la SEMOCTOM, notamment :

- Le développement du compostage individuel.
- La suppression de la collecte des déchets verts dans les ordures ménagères.

##### Les collectes sélectives

De même, les ménages de Tresses bénéficient d'une collecte sélective en porte-à-porte hebdomadaire (mercredi)

Dans ce but, chaque foyer est doté d'un bac à couvercle jaune pour les flaconnages plastiques, les boîtes métalliques, les briques alimentaires, cartonnettes et journaux magazines et d'un bac à couvercle vert pour les bouteilles, bocaux et pots en verre.

La collecte sélective s'organise autour d'un roulement selon les types de matériaux :

- Les flacons plastiques, les boîtes métalliques, les briques alimentaires, cartonnettes et journaux magazines sont collectés une fois tous les 15 jours.
- Le verre est collecté également tous les 15 jours en alternance avec les premiers.

#### b) La collecte par « Apport Volontaire »

Une partie de la collecte est basée sur l'**Apport Volontaire** qui permet d'une part une **implication directe** des citoyens dans le processus de recyclage, et d'autre part une **limitation des coûts** de mise en place et de fonctionnement.

L'organisation de l'**Apport Volontaire** s'appuie principalement sur **trois éléments**.

##### Un réseau de Points d'Apport Volontaire (PAV) de quartier

Ce réseau est composé des éléments suivants :

- Un conteneur pour le verre à la déchetterie de Tresses.
- Un conteneur pour le plastique à la déchetterie de Tresses.

##### Un réseau de déchetteries

Le territoire couvert par le SEMOCTOM dispose de 5 déchetteries. Ces 5 déchetteries sont ouvertes aux 85 communes adhérentes au SEMOCTOM.

#### Tresse accueille l'une de ces déchetteries.

Implantée sur un terrain de 2 400 m<sup>2</sup> dans la zone artisanale communale d'« Inay », la déchetterie du SEMOCTOM est en place depuis 2003 et fonctionne du lundi au samedi.

Six emplacements accueillent des conteneurs de 30 m<sup>3</sup> qui permettent la récupération :

- Des encombrants (vieux matelas, débris divers....).
- Des déchets verts.
- Des ferrailles (appareils ménagers contenant une majorité de métal ou tout autre objet métallique)
- Des cartons, magazines et journaux, bouteilles en plastique et en verre.
- Des piles et batteries.
- Des huiles de vidange.

Un employé assure le gardiennage et le bon fonctionnement de la déchetterie.

Les entreprises et artisans locaux y ont également accès, tout en s'acquittant d'une redevance pour leurs apports.

#### ***2.4.5.2 Le traitement, la valorisation et l'élimination des déchets ménagers résiduels***

Les ordures ménagères sont pour partie, stockées sur le site de Saint-Léon dans un premier temps, pour ensuite être incinérées à l'usine ASTRIA de Bègles (SOCIÉTÉ NOVERGIE).

L'usine ASTRIA, d'une capacité de traitement (valorisation énergétique) de l'ordre de 273 000 tonnes par an, a traité 28 290 tonnes en provenance du SEMOCTOM en 2006. La seconde partie des ordures ménagères est envoyée à l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) de Lapouyade.

Pour les déchets recyclables, le SEMOCTOM fait appel à des prestataires privés, ainsi qu'à l'association REV qui effectue un pré-tri sur le site de Saint-Léon.



# Partie 2

## Diagnostic communal

---

1 Démographie.....	83
2 Les activités économiques.....	93
3 Formes urbaines et habitat.....	117
4 Infrastructures, déplacements et transports .....	143
5 Les équipements et services publics .....	159



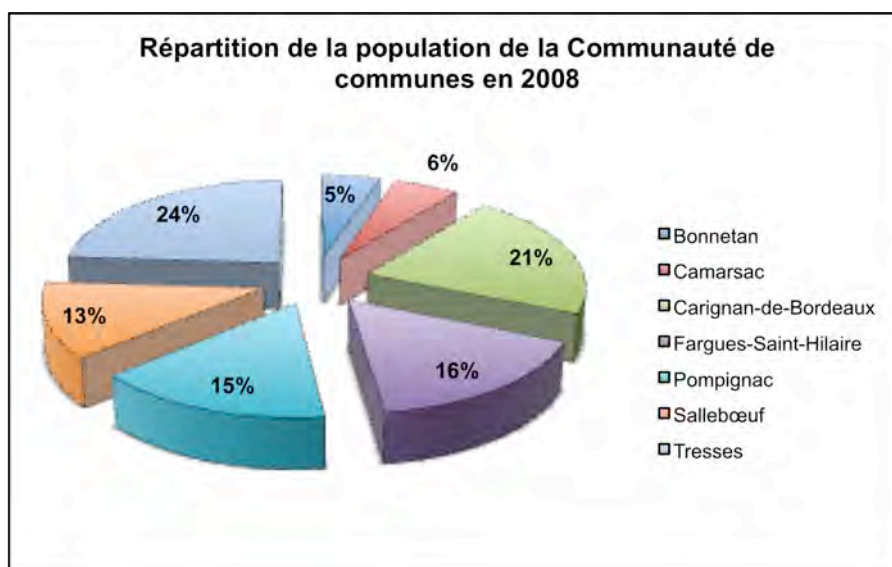


## 1 Démographie

### 1.1 Le contexte démographique

#### 1.1.1 La population de la Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais » en 2008

En 2008 la commune de Tresses compte 4 027 habitants, soit une densité de 349 hab/km<sup>2</sup>, ce qui permet d'affirmer que Tresses peut être encore considérée comme une commune périurbaine peu dense. La Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais » totalise 16 794 habitants.



Source : INSEE – RGP 2008

Cette communauté de communes, en grande partie dans la première couronne de l'agglomération bordelaise, connaît une répartition de la population assez déséquilibrée entre les 7 communes qui la composent puisque Trois d'entre elles, Tresses, Carignan-de-Bordeaux et Fargues-Saint-Hilaire, totalisent près de 62% de sa population.

Dans cet ensemble, bénéficiant de la plus grande proximité de Bordeaux et Tresses est la commune la plus importante avec 24% de la population communautaire.

## 1.1.2 Principales évolutions démographiques

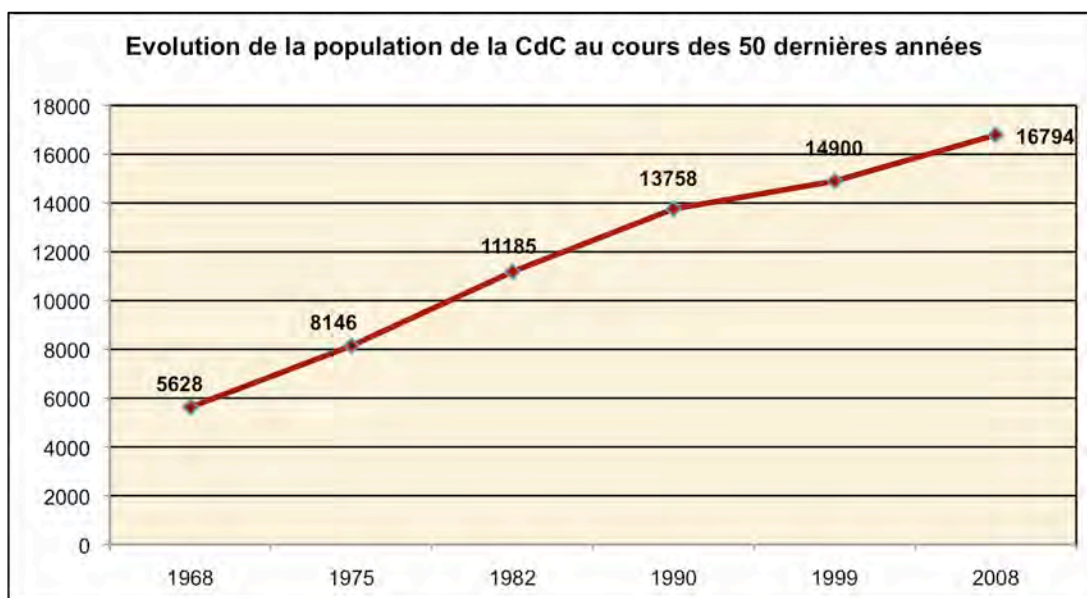
### 1.1.2.1 Les évolutions de population

#### a) La Communauté de Communes des « Portes de l'Entre-deux-Mers »

La Communauté de communes est un territoire à l'origine rural qui s'est aujourd'hui transformé en un territoire périurbain. L'arrivée massive d'une population d'origine urbaine dans les années 1970 a été l'étape cruciale de ce phénomène.

Ainsi, cet espace rural a été considérablement perturbé par la délocalisation massive d'une partie de la population de Bordeaux et de sa première couronne dans les années 1970. Ce phénomène a fortement marqué ce secteur de la rive droite de la Garonne, en raison de la qualité des paysages, de la proximité de Bordeaux et de la disponibilité foncière liée à la déprise agricole sévissant alors. Ainsi, plusieurs communes, et tout particulièrement Tresses en raison de sa proximité avec l'agglomération, ont vu leur population augmenter dans des proportions importantes.

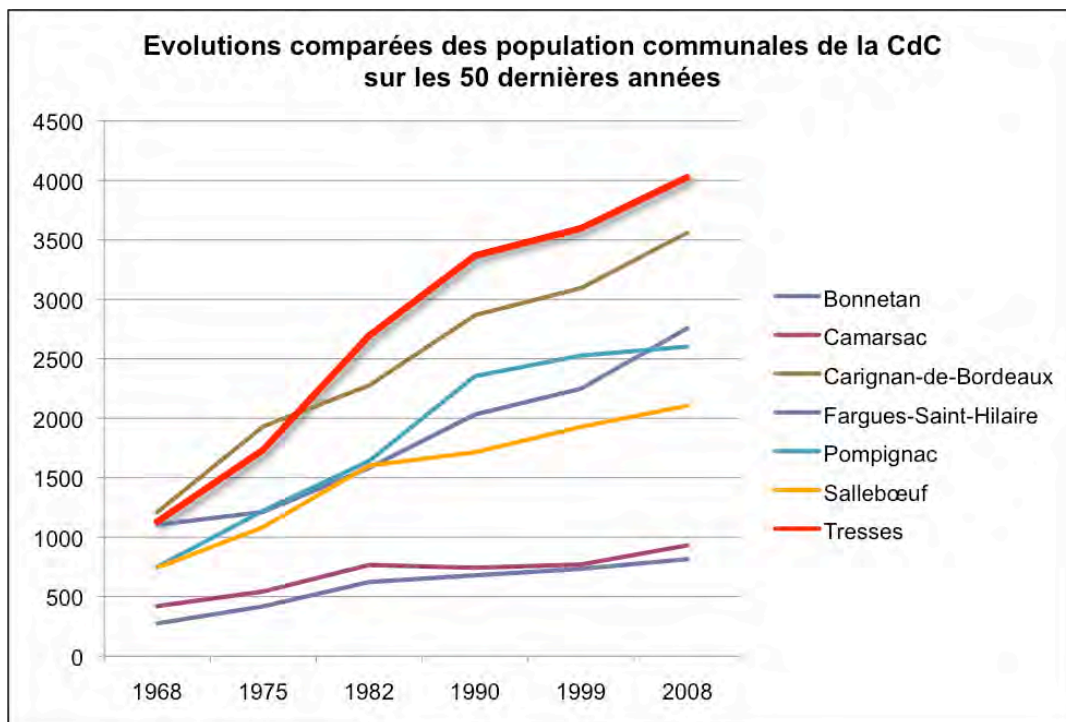
**La population de l'intercommunalité a ainsi multipliée pratiquement par trois entre 1968 et 2008, avec une reprise de la croissance dans les 10 dernières années.**



Source : INSEE – RGP 2008

Cette délocalisation peut, en partie, s'expliquer grâce au contexte économique des années 1970. En effet, la période des Trente Glorieuses se traduit par des revenus plus élevés, d'où le développement de la notion de propriété et la volonté de s'éloigner de la ville pour un cadre de vie plus agréable.

Dans le détail, les situations communales restent toutefois dissemblables.



Source : INSEE – RGP 2008

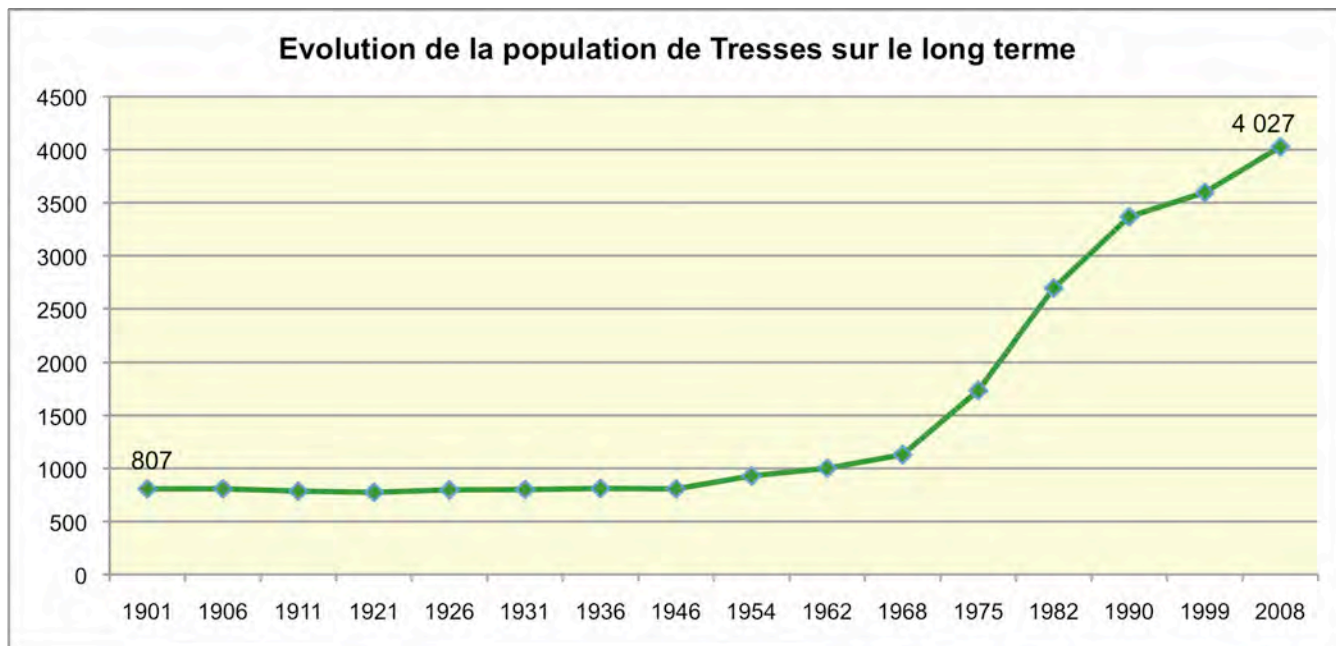
- **Tresses est incontestablement la commune où a joué le plus fortement le phénomène de périurbanisation qui a touché progressivement toute la Communauté de communes**, sa mutation s'est effectuée très rapidement et massivement au cours des années 1970 jusqu'aux années 1990. Après avoir marqué le pas à la fin du siècle, elle accélère de nouveau sa croissance au début des années 2000.
- Carignan-de-Bordeaux a connu le même scénario que Tresses, mais une dynamique un peu moindre. Ainsi, alors qu'elle était la commune la plus importante en 1968, elle passe au second rang derrière Tresses avec une différence de plus de 450 habitants.
- Les communes de Fargues-Saint-Hilaire, Pompignac et Sallebœuf forment un deuxième groupe assez homogène qui, partant d'un niveau de population proche des deux premières, ont connu du taux de croissance un peu plus faible les plaçant aujourd'hui entre 2 100 et 2 700 habitants.
- Enfin, les deux plus petites communes, Bonnetan et Camarsac, également les plus éloignées de l'agglomération ont enregistré des croissances beaucoup plus faibles et quasi linéaires.

#### b) Le cas de Tresses

Tresses n'a pas échappé au **processus classique d'évolution de la plupart des communes périurbaines**. Au cours des 50 dernières années, elle est ainsi passée du statut de commune à dominante rurale relativement isolée et faiblement peuplée (1 130 habitants en 1968) à celui de **véritable commune urbaine à proximité de**

**l'agglomération bordelaise** (autour de 4 050 habitants). Ainsi, de 1968 à 2008, sa population a été multiplié par 3,5 (+2 900 habitants).

Le graphique ci-dessous, établi sur plus d'un siècle, montre très clairement la véritable « cassure » des années 1970 entre ces deux statuts.

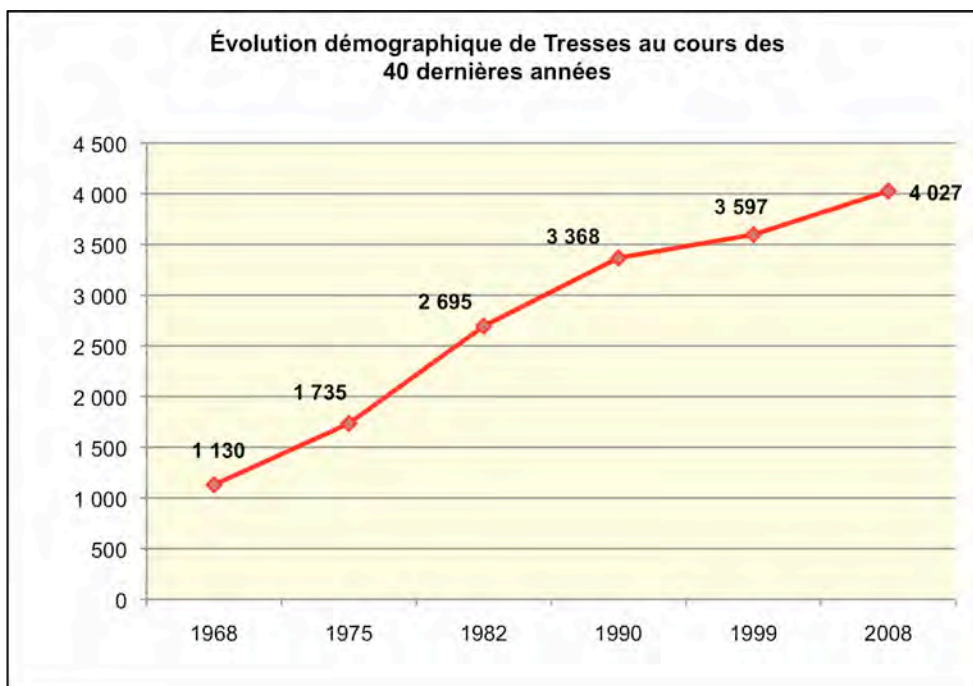


Source : INSEE et Wikipedia

Dans les dernières décennies, différentes phases d'évolution peuvent être distinguées :

- **De 1968 à 1982**, au cours de ces 14 ans, l'évolution démographique suit une courbe particulièrement qui fait plus que doubler la population, passant de 1 130 habitants en 1968 à 2 695 en 1982. L'influence de l'agglomération bordelaise se fait donc déjà fortement sentir et **entraîne une hausse très significative de la population**.
- **Sur 8 ans, entre 1982 et 1990**, la population communale connaît première décélération. Au cours de cette période, la population communale croît deux fois moins en valeurs relatives que lors de la période précédente (+24,9 %), correspondant toutefois à l'arrivée d'environ 700 nouveaux habitants.
- **Dans la dernière décennie du siècle**, on assiste à une nette accentuation du ralentissement de cette croissance, qui ne progresse plus que modérément (229 nouveaux arrivants sur 9 ans, entre 1990 et 1999, soit une augmentation de l'ordre de 6,8 %).
- **Une reprise relativement vigoureuse est cependant constatée au début des années 2000**. Ce sont ainsi 430 nouveaux arrivants qui sont relevés sur 9 ans, entre 1999 et 2008, soit une augmentation de l'ordre de 12 %.

**En tout état de cause, au vu des opérations programmées à court et moyen termes, cette dynamique soutenue devrait se poursuivre dans les prochaines années.**



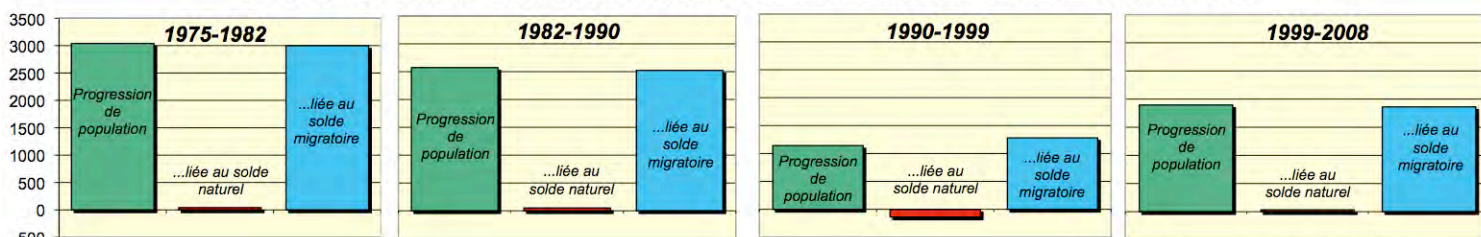
Source : INSEE – RGP 2008

### 1.1.2.2 Les mécanismes d'évolution

#### a) La Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais »

La Communauté de communes apparaît comme un territoire dynamique depuis 1975 avec une attractivité plus importante entre 1975 et 1982 que pendant les périodes suivantes.

#### Progression de population et attractivité sur la CDC des Coteaux Bordelais depuis 1975



Source : INSEE - RGP 1975-1982-1990-1999-2008

Cette forte progression de population jusqu'en 1975 est majoritairement liée à un solde migratoire important responsable de tout ou partie de la croissance.

Après 1990, la croissance démographique de la Communauté de communes diminue sensiblement en raison d'un solde migratoire en forte déflation, preuve ici encore que l'étalement de l'agglomération bordelaise a marqué le pas sur ces communes. Toutefois, la dernière décennie est l'occasion d'une réelle reprise de l'attractivité du territoire.

Le solde naturel reste quant à lui toujours très faible voire négatif lors de la dernière décennie du siècle dernier.



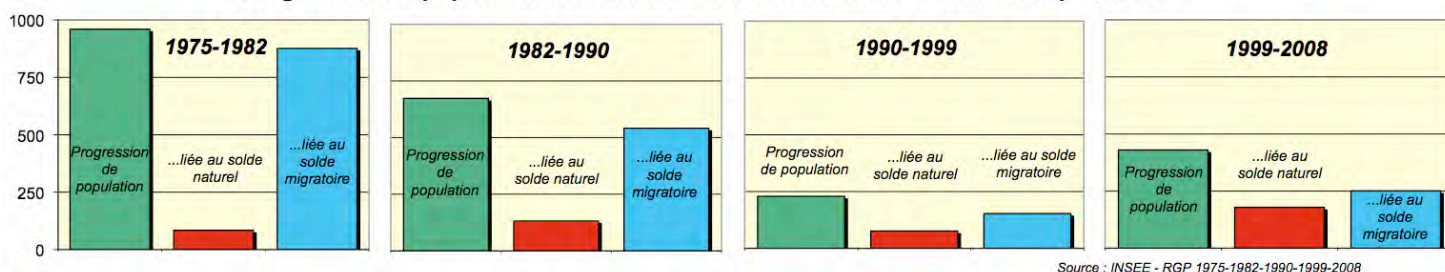
## b) Le cas de Tresses

Comme la Communauté de communes, Tresses conserve, depuis 1975, un solde migratoire important qui lui permet de voir sa population augmenter fortement, même si le rythme fléchit nettement sur les dernières périodes.

En effet, les autres communes ont profité des effets de la périurbanisation plus tardivement que Tresses, notamment entre 1982 et 1990 et connaissent aujourd'hui un regain de dynamisme.

Même si sur l'ensemble des périodes étudiées, le solde migratoire est responsable de plus des trois quarts de la croissance démographique de la commune, Tresses se distingue nettement de la Communauté de communes avec un solde naturel toujours positif et croissant au fil des décennies. Cela témoigne de la présence de familles jeunes.

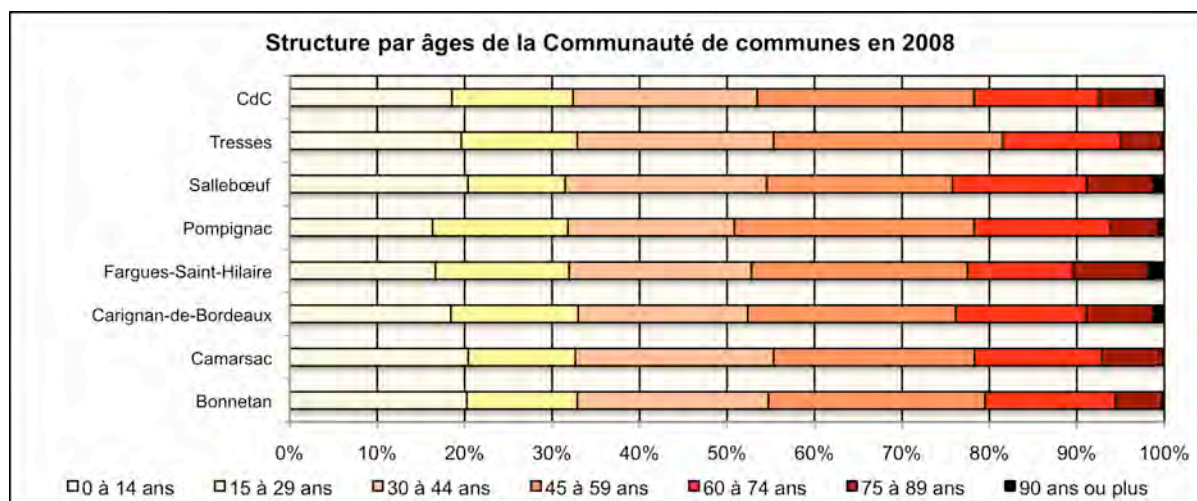
## Progression de population et attractivité sur la commune de Tresses depuis 1975



## 1.1.2.3 La structure par âge de la population

## a) La Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais »

Globalement, la Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais » abrite **une population relativement jeune**, assez caractéristique de ce type de zone proche d'une agglomération. **Le tiers de la population a moins de 30 ans** (soit plus de 5 440 personnes en 2008) alors que les personnes âgées de plus de 60 ans ne regroupent que 22 % de cette dernière (3 660 personnes).



Source : INSEE – RGP 2008

La structure par classes d'âge apparaît très homogène et les variations entre communes sont faibles. On relèvera cependant que :

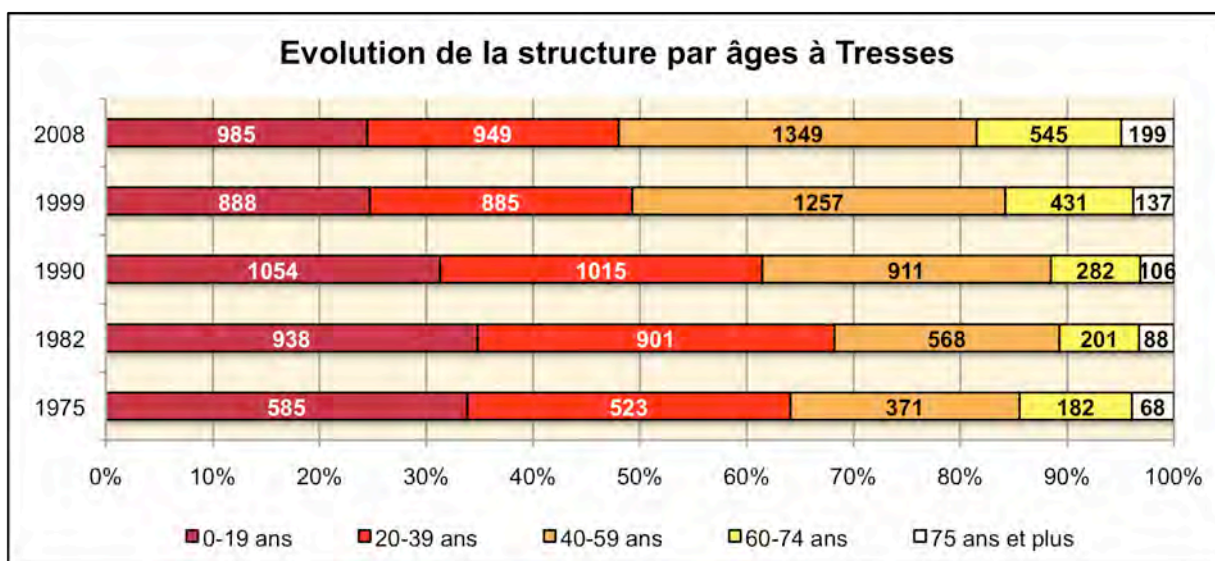
- **Tresses compte parmi les communes « les plus jeunes » de la Communauté de communes**, avec Carignan-de-Bordeaux et Bonnetan, témoignant d'un constant renouvellement de population au profit de ménages jeunes.
- Toutes les autres communes se tiennent « dans un mouchoir de poche » relativement proches de premières.

#### b) Le cas de Tresses

La population de Tresses apparaît dominée par la classe d'âge **des 20-59 ans qui représente la globalement la moitié des habitants sur la commune depuis 1975. Toutefois, le phénomène le plus marquant est la croissance ininterrompue, certes limitée, des plus de 60 ans qui sont passé de 14% de la population à 18% en 30 ans, tandis que les moins de 20 ans qui représentaient le tiers de la population en 1975, ne pèsent plus que pour un quart aujourd'hui.**

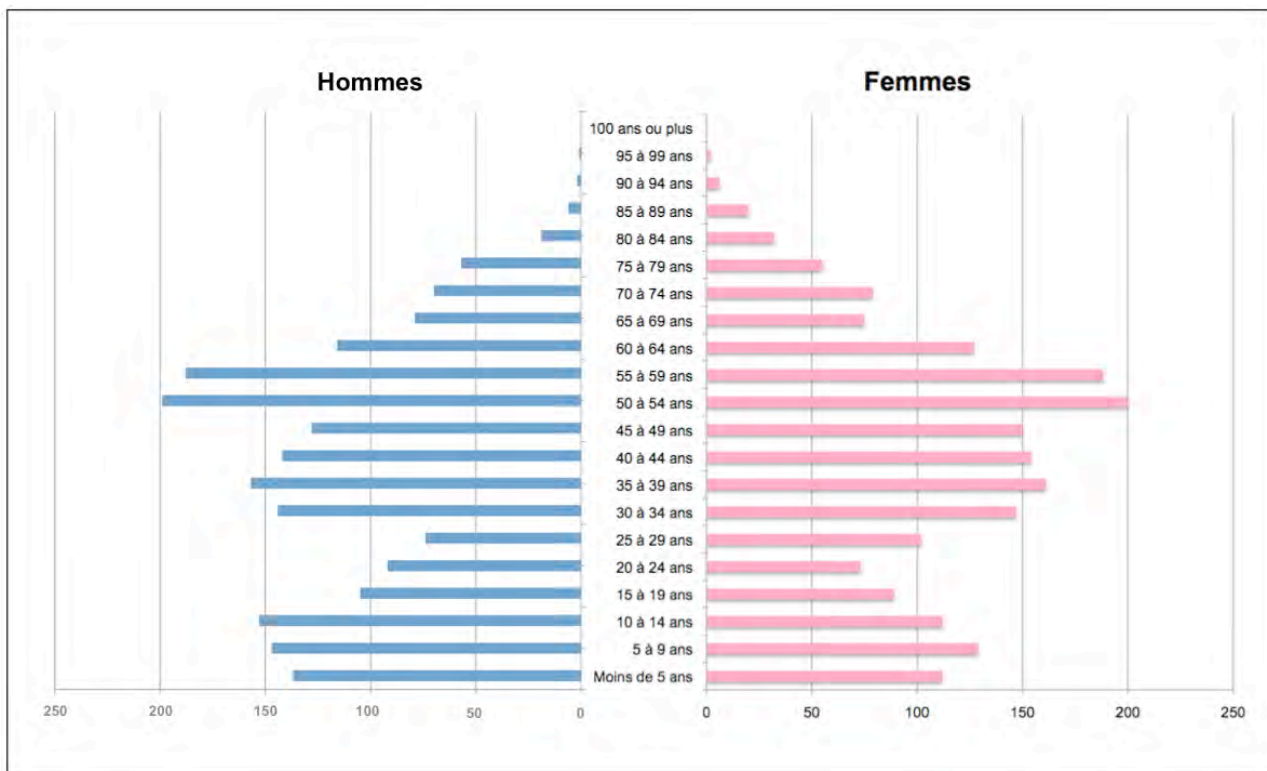
L'observation de la répartition de la population par classe d'âge distingue cependant deux périodes dissemblables :

- **En 1975 et 1982** : la commune apparaît particulièrement jeune, avec un taux de moins de 20 ans, remarquablement stable, un peu supérieur au tiers de la population entre 1975 et 1982 avec une population âgée (plus de 60 ans) qui baisse (de 14,5 % en 1975 à 10,7 % en 1982). C'est la manifestation de l'arrivée d'une population jeune avec enfants sur la commune.
- **Depuis 1990** : la tendance s'inverse au profit des plus de 60 ans qui augmentent pour atteindre aujourd'hui 18,5 % de la population contre à peine 11,5 % en 1990. Les jeunes ménages installés pendant la période de forte croissance ne sont pas toujours renouvelés et l'on assiste à un vieillissement progressif de la population. Les statistiques montrent en effet que la part de moins de 20 ans subit une évolution inverse à celle des plus de 60 ans, passant 31,3 % en 1990 à 24,5 % en 2008.



Source : INSEE – RGP 2008

Après avoir abrité une forte proportion de jeunes sur son territoire jusqu'au recensement de 1982, la commune de Tresses, connaît aujourd'hui une tendance au vieillissement, qui apparaît cependant encore réversible.



Source : INSEE – RGP 2008

La pyramide des âges de 2008 montre clairement un profil « en feuille de chêne », typique d'un vieillissement et d'un déficit de nouvelles générations. Elle illustre la problématique démographique de la commune et ses enjeux avec des déséquilibres structurels :

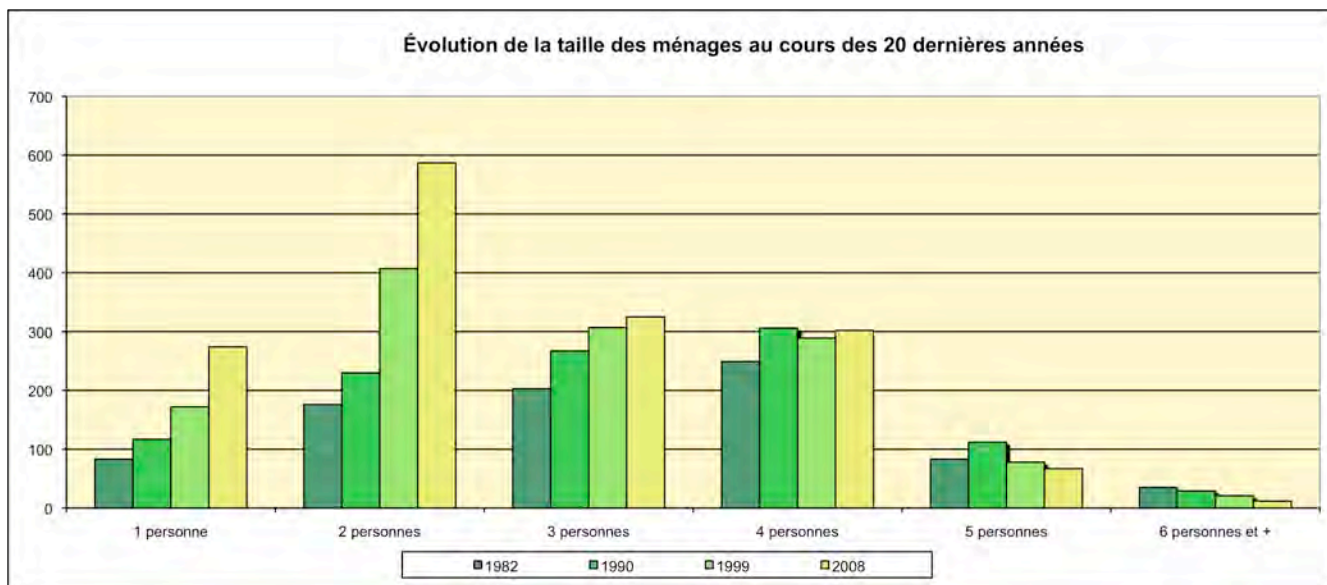
- Le déficit des jeunes de 15 à 30 ans, peut-être le signe d'un manque d'offre de logement adaptée à cette clientèle et une part croissante de plus de 60 ans.
- La surreprésentation de la tranche des baby-boomers de 50 à 60 ans qui accentuera rapidement la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans.
- Un certain déficit des naissances depuis 2000.

**Si la part des jeunes reste importante sur la commune, on peut cependant voir apparaître les signes d'une décélération évidente du dynamisme démographique qui pourrait déboucher, à moyen terme, sur une réelle perte de substance si les projets de développement communal ne favorisaient pas un certain renouvellement de la population de Tresses.**

### 1.1.2.4 La composition des ménages

En 2008, la commune de Tresses compte 1 566 ménages, en hausse de 23 % par rapport à 1999.

Cependant, la composition moyenne d'un foyer s'établit à 2,6 personnes, en baisse de 7,1 % par rapport à 1999.



Source : INSEE – RGP 2008

La taille des ménages connaît à Tresses une diminution constante depuis plus de 30 ans, passant de 3,2 personnes par ménage en 1982, à 3,1 en 1990 et à 2,6 en 2008.

Ce phénomène, tout à fait classique, résulte essentiellement du desserrement de la population et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales. **Ces ménages de petite taille (de 1 à 2 personnes) représentent aujourd'hui 55% des ménages** et sont en forte progression alors que les « familles » avec enfants sont classiquement représentées par les ménages de 3 à 4 personnes (35%).

Toutefois, le nombre de personnes par foyer reste relativement élevé sur la commune. Ainsi, alors que les tendances départementales, régionales et nationales tournent autour de 2,3 personnes par foyer en moyenne, Tresses affiche un nombre moyen sensiblement plus élevé (2,6). Ces résultats témoignent de la présence encore importante de couples avec enfants sur la commune.

	1982	1990	1999	2008
Tresses	3,2	3,1	2,8	2,6
Gironde	2,7	2,5	2,3	2,2
Aquitaine	2,7	2,5	2,3	2,2
France	2,7	2,6	2,4	2,3

Source : INSEE – RGP 2008

### 1.1.3 Conclusion

Globalement, la commune de Tresses bénéficie d'une situation démographique plutôt favorable qui lui permet d'asseoir sa position dans la Communauté de communes, au contact direct de l'agglomération bordelaise. Mais elle manifeste également de quelques difficultés assez classiques des communes périurbaines, marquées par un vieillissement progressif de sa population.





## 2 Les activités économiques

Cette analyse développe les éléments essentiels de l'activité économique à partir des Recensements Généraux de la Population (RGP) de 1999 et de 2008 ainsi que les études conduites pour la Communauté de communes et dans le cadre de l'élaboration du SCOT de l'« aire métropolitaine bordelaise ».

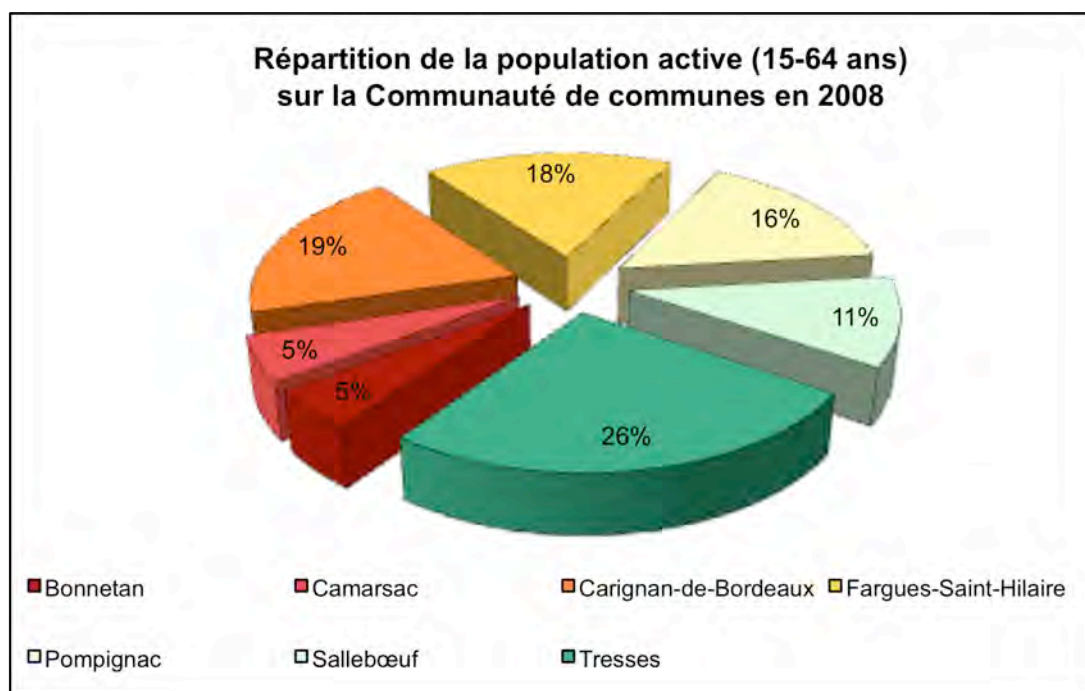
### 2.1 La population active

#### 2.1.1 Le taux d'activité

Le territoire de la Communauté de Communes de Tresses accueille une population active<sup>1</sup> de près de 8 080 personnes en 2008, ce qui représente un taux d'activité de 49 %. Tresses abrite un quart des actifs du territoire intercommunal.

Avec 2 083 actifs recensés en 2007, la commune affiche un taux d'activité de 52 % stable depuis, 1999.

La distribution de la population active suit assez logiquement la hiérarchie démographique. La Communauté de Communes de Tresses bénéficie d'une structure démographique favorable de la population active.



Source : INSEE – RGP 2008

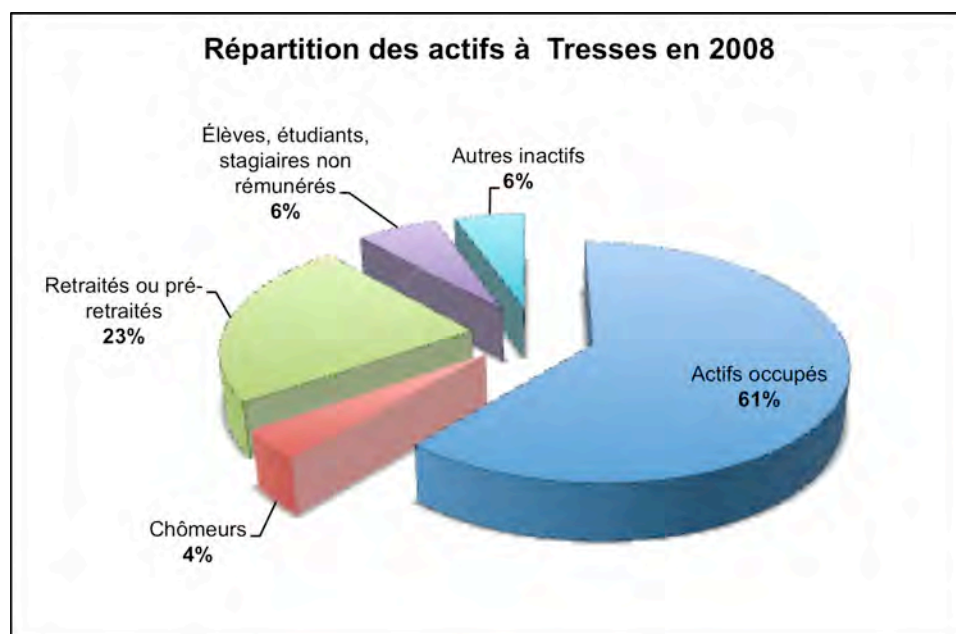
<sup>1</sup> Population de plus de 15 ans et de moins de 65 ans.

### 2.1.3 Les catégories socio-professionnelles

Les données issues du RGP de 2007 et fournies par l'INSEE fournissent la répartition de la population communale en Catégories Socio Professionnelles (CSP).

Cette méthode offre un classement large de la population qui va au-delà de la classe d'actifs, car sont comptabilisés en plus des effectifs salariés, les retraités, les scolaires, les agriculteurs et les chômeurs.

En 2007 sur Tresses, parmi la population dite « active », c'est-à-dire âgée de 15 à 64 ans, seuls deux tiers des personnes occupent un emploi (1 982 personnes). On notera la part des retraités ou préretraités proche du quart, alors que la population de chômeurs est bien inférieure aux moyennes départementale, régionale et nationale.

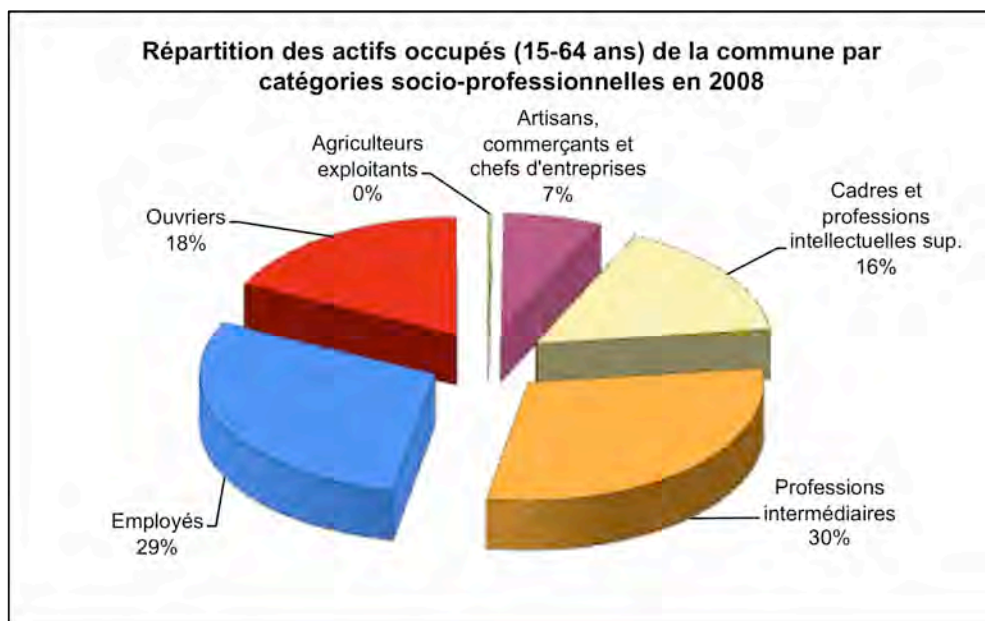


Source : INSEE – RGP 2008

L'analyse de la structure des catégories socio-professionnelles de cette population active sur la commune révèle :

- Une part importante d'employés (29 %), d'actifs exerçant dans le domaine des professions intermédiaires (30 %) et d'ouvriers (18 %). Ces trois catégories socioprofessionnelles représentent près de 77 % des actifs.
- La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise occupant une position intermédiaire en représentant 23 % des actifs de Tresses.
- La quasi disparition des agriculteurs qui, jusque dans les années 1970, représentaient la principale CSP de la population active communale.

Cette répartition témoigne de **l'essor progressif des fonctions tertiaires au détriment des fonctions primaires et secondaires.**

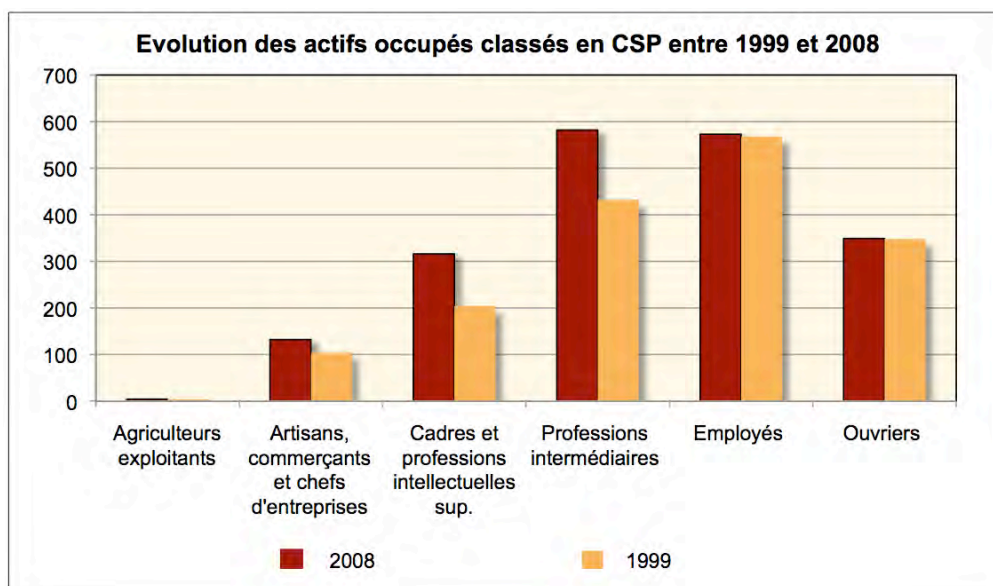


Source : INSEE – RGP 2008

Cette répartition des catégories socioprofessionnelles de la commune correspond globalement aux structures du bassin de référence, marquées par la prédominance des **classes moyennes**.

Toutefois, entre 1999 et 2007, quelques évolutions des catégories socio professionnelles sont intervenues :

- Une forte augmentation de 55 % du nombre des cadres et professions intellectuelles supérieures.
- L'accroissement de 35 % des professions intermédiaires.



Source : INSEE – RGP 2008

Ces évolutions au profit des classes moyennes supérieures, même si elles ne remettent pas encore en cause l'organisation sociale de la commune témoigne tout de même d'une évolution que connaissent une bonne partie des communes périurbaines de première couronne soumises au renchérissement du coût du foncier à bâtir.



## 2.2 L'organisation générale de l'emploi

### 2.2.1 Données de cadrage

#### 2.2.1.1 Tresses, principal pôle d'activités de la Communauté de communes

En 2006, les entreprises de Tresses proposaient 1 831 emplois, soit près de 45 % des emplois de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais ».

Ainsi, l'emploi n'est pas réparti de façon homogène sur le territoire et Tresses apparaît, de très loin le principal pôle d'emplois de ce secteur aux portes de l'agglomération bordelaise.

Seules, les communes de Carignan-de-Bordeaux et de Fargues-Saint-Hilaire accueillent un tissu d'entreprises significatif, mais près de trois fois moins développé qu'à Tresses.

Les autres communes n'accueillent que peu d'emplois comme l'indique le tableau suivant.

	Nombre d'emplois par commune en 2006	Part de l'emploi de la Communauté de commune
Bonnetan	104	2,5%
Camarsac	222	5,4%
Carignan-de-Bordeaux	591	14,4%
Fargues-Saint-Hilaire	586	14,3%
Pompignac	431	10,5%
Sallebœuf	342	8,3%
Tresses	1831	44,6%
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>4107</b>	<b>100%</b>

Source : Insee Statistiques locales, RGP 2008, EMP T5 - Emploi et activité

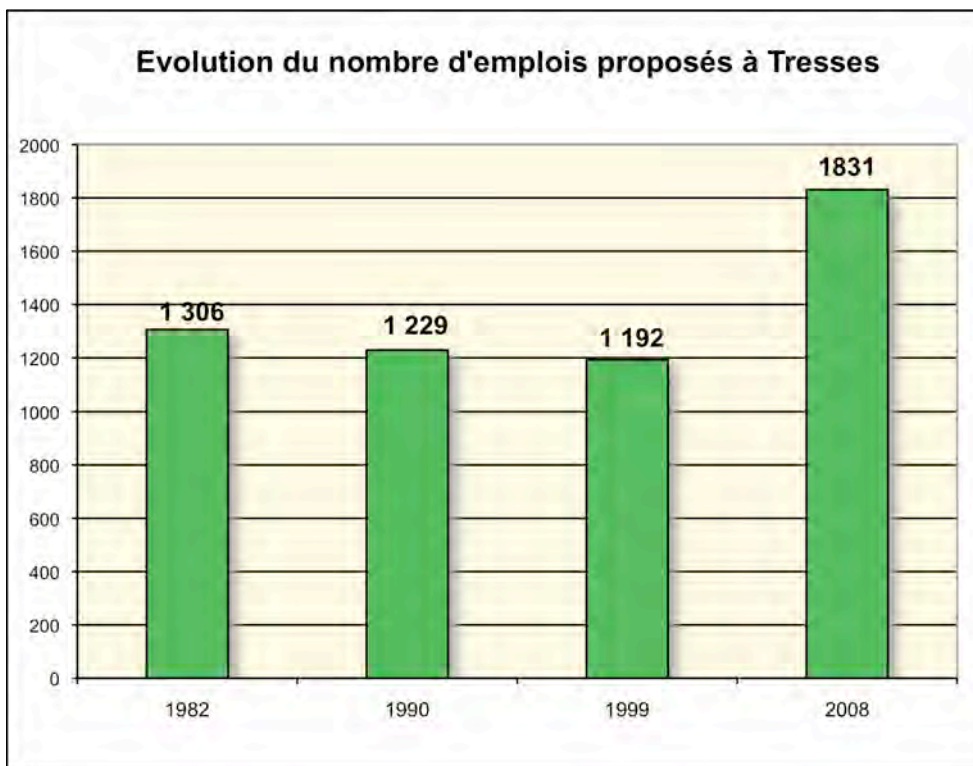
#### 2.2.1.2 L'évolution des emplois à Tresses

Si Tresses a toujours été le principal pôle d'emploi de la Communauté de communes et bien que le développement des zones d'activités riveraines de la RD 936 soit maintenant ancien, l'évolution des emplois offerts par les entreprises implantées sur la commune apparaît relativement contrastée sur le dernier quart de siècle.

Ainsi, de 1982 à 1999, il s'est plus détruit d'emplois qu'il ne s'en est créé à Tresses et sur cette période le solde est négatif avec la disparition de 114 emplois.



Au cours des années 2000, on assiste à un véritable retournement de situation et les efforts faits par la collectivité pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises portent ses fruits avec une vigoureuse progression des emplois de 640 nouveaux postes créés.



Source : Insee Statistiques locales, RGP 1999 et 2008, EMP T5 - Emploi et activité

Tresses apparaît donc dans une dynamique vertueuse au titre du développement durable, l'accueil d'une nouvelle population s'accompagnant d'une réelle croissance des emplois offerts dans la commune.

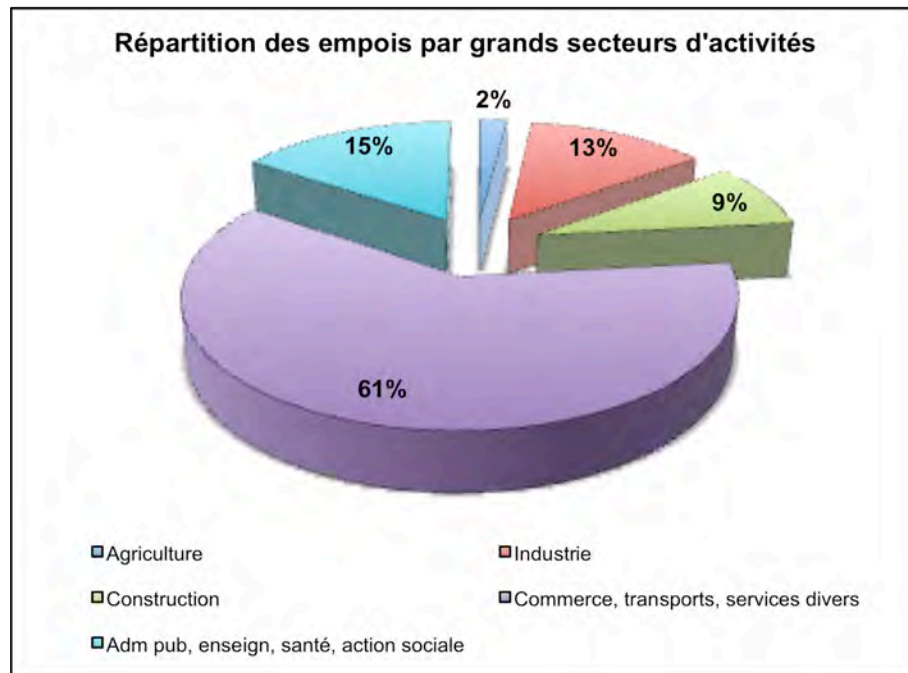
### 2.2.1.3 La répartition des emplois par secteurs d'activité à Tresses

L'analyse de la répartition des emplois dans les entreprises<sup>1</sup> de Tresses par secteur d'activité montre une part encore significative de l'activité industrielle qui offre près de 13% des emplois (221 emplois).

Quoi qu'il en soit **près des trois quarts des emplois concernent le secteur tertiaire** et en particuliers le commerce, le transport et les services divers (60 % du total des emplois, soit près de 1 051 postes) liés à l'activité du Tresses.

La place faite à l'administration publique, à l'enseignement et à la santé apparaît également significative.

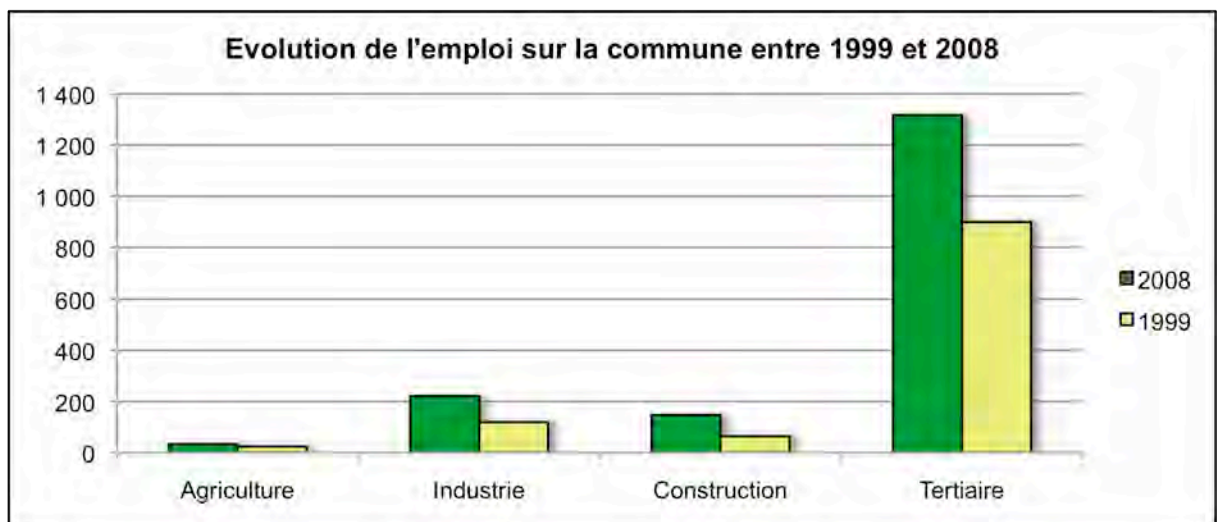
<sup>1</sup> Y compris administrations et établissements parapublics.



Source : INSEE - Statistiques locales, RGP 2006, EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

L'analyse des évolutions dans la structure des emplois offerts sur la dernière décennie montre quelques inflexions significatives :

- Tous les secteurs d'activité, y compris l'agriculture, ont connu un accroissement relatif significatif.
- Toutefois, c'est le secteur tertiaire qui, en chiffres absolus, a enregistré les gains les plus importants, avec 419 emplois nouveaux.



Source : INSEE - Statistiques locales, RP 1999 et 2006, EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité



## 2.3 L'organisation des activités et le tissu des entreprises

### 2.3.1 Le tissu des entreprises

#### 2.3.1.1 Cadrage

Tresses accueille plus de **280 établissements** (entreprises et services publics) sur son territoire.

Le tissu des entreprises de la commune se compose essentiellement de petites structures. Environ la moitié des établissements de la commune n'a aucun salarié et plus d'un tiers emploient moins de 10 personnes. Seuls environ 10% des établissements recensés sur Tresses en 1999 emploient plus de 10 salariés.

#### 2.3.1.2 Les établissements de plus de 15 salariés

Quelques entreprises importantes existent cependant sur le territoire communal. Même si elles sont peu nombreuses (14 établissements selon les données disponibles), elle regroupent autour de 1 200 emplois, soit près des deux tiers des emplois proposés sur la commune.

Secteur d'activités	Nom de l'établissement	Effectifs salariés
Transports et communications	Transports J VEYNAT	320
Transports et communications	Transports P. RODIERE SA	220
Distribution agro-alimentaire	POMONA	180
Gardiennage	LYNX SECURITE EUROPE	180 <sup>30</sup>
Santé et action sociale	Association Girondine des Infirmes Moteurs Cérébraux (A.G.I.M.C.)	90
Fabrication de machines et équipements	DOSATRON INTERNATIONAL	80
Transports et communications	EXAPACQ	50
Commerce, réparation automobile et d'articles domestiques	GENERALE DE DISTRIBUTION ALIMENTAIRE	35
Transports et communications	Transports BEYNEY	30
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	CHEMINEES SALVADOR SA	30
Immobilier, locations et services aux entreprises	SOCIETE D'ETUDE ET DE VALORISATION DE LA CREMERIE (S.E.V.A.CREM)	30
Administration publique	COMMUNE DE TRESSES	20
Santé et action sociale	ASS EDUCATION SPECIALISEE TRESSES YVRAC (A.E.S.T.Y.)	20
Fabrication de machines et équipements	ETABLISSEMENT VIEUSSAN JEAN	20

<sup>30</sup> Les informations disponibles donnent u chiffre de 180 salariés attachés au siège de cette entreprise qui est basée à Tresses, mais qui sont en fait répartis entre les 6 agences qu'elle possède en France, sans qu'il soit possible d'identifier ce qui revient de fait à la commune de Tresses.

Parmi ces différentes entreprises, certaines marquent plus particulièrement la physionomie du tissu d'entreprise de Tresses :

- Les **Transports VEYNAT SA** et les **Transports P. RODIERE** sont les deux plus importantes entreprises de la commune. Entreprises indépendantes, elles sont toutes deux spécialisées dans le transport national et international :
  - Les Transports VEYNAT, implantés sur 5 hectares - 3 000 m<sup>2</sup> bureaux et ateliers, sont principalement orientés vers le transport de liquides alimentaires (vin, lait, sucre, huile, chocolat, vinaigre...) et disposent de 180 citernes.
  - Les Transports P. RODIERE pratiquent le transport en citerne, le transport de matières dangereuses chimiques, en benne d'agrégat et granulat avec 90 tracteurs, 150 semi-remorques citernes et 15 camions porteurs gaz.
- Société familiale créée en 1974 et spécialisée dans la fabrication de pompes doseuses hydrauliques, **DOSATRON** a bâti sa croissance sur une technologie d'avant-garde « *Water Powered Dosing Technology* ». C'est aujourd'hui une société en pleine croissance dont 80 % de son chiffre d'affaires se fait à l'international. Ses produits sont diffusés dans plus d'une centaine de pays.
- La **société « Cheminées Salvador »** est devenue au fil des ans leader régional de la création de cheminées (classiques, contemporaines, design). Sa filiale, la société SPMG (Salvador Pierre Marbre Granit) développe depuis plus de trente ans une activité complémentaire de taille de la pierre (bâtiment et décoration), du marbre et du granit.
- L'implantation de la filiale **Passionfroid** du **Groupe POMONA**, regroupant ses différents sites girondins en une seule entité est la dernière grande opération sur la commune et, par sa taille, l'une des plus importantes. Les installations comportent plus de 13 000 m<sup>2</sup> dont 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Située le long de RD 936, la plateforme frigorifique est implantée de manière à présenter sa façade noble au Sud, côté route départementale. La conception bioclimatique du bâtiment vise les économies d'énergie et le confort des occupants (avec espaces détente et restauration). L'installation d'une centrale solaire en toiture (4 300 m<sup>2</sup> de membrane photovoltaïque) générera 240 mégawatt heure par an.

## 2.3.2 La localisation des entreprises et les zones d'activités

### 2.3.2.1 Localisation

Depuis de très nombreuses années, la RD 936 a été le support privilégié de l'implantation des entreprises à Tresses qui entendaient profiter à la fois d'un accès direct sur un axe à grande circulation, permettant d'accéder à l'agglomération bordelaise et au réseau national, mais aussi de l'« *effet vitrine* » qu'est sensé procurer une telle voie.

Un linéaire important s'est donc constitué au fil des ans au niveau de Mézac principalement, avec des entreprises importantes comme les deux transporteurs VEYNAT et RODIERE, ce qui n'est pas sans poser des difficultés de sécurité routière et un problème de lisibilité urbaine.

La **maîtrise de l'organisation de l'urbanisation commerciale et des activités** de part et d'autre de la RD 936, qui fait l'objet d'une forte pression de la demande, est ainsi un enjeu important pour la commune en termes de requalification des abords de la voie, dans le respect de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.



### L'implantation des activités le long de la RD 936



Implantations libres



Zone artisanale



Parc d'activité n°1 et n°2



C'est pour maîtriser ces enjeux que la commune de Tresses, puis la Communauté de communes des « *Coteaux Bordelais* » devenu compétente en la matière se sont employées à aménager des zones d'activités au Nord de la RD 936, dans un souci de cohérence et de respect des **exigences de qualité d'aménagement telles que les exprime l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

Deux ensembles sont donc à considérer :

- La zone artisanale de « **Peychon** », la plus proche de Mélac, d'une surface totale de 3,5 ha, entièrement occupée aujourd'hui et accueillant 12 entreprises :
  - Air ouest ventilation – fabrication équipements frigorifiques industriels
  - Dosatron International – Appareils et équipements de traitement des eaux
  - Etablissements Mallo Père et fils – Grossiste salaison et charcuterie
  - Etablissements Collantes – Maçonnerie générale et travaux publics
  - Eurocourtage – Importation de véhicules CE
  - Garage Garcia – Réparation automobile, vente de véhicules
  - Hidalgo Donney – Electricité industrielle
  - Les gentlemen du déménagement – Déménagements
  - Magenta - Professionnel du consommable
  - P.N.P- Precia Molen Service – Location, réparation, vente de balances et bascules
  - Soft Bordeaux – Expertise comptable
  - Tresses pas cher - Solderie
  
- Le **Parc d'activité, tranches n°1 et n°2**, développé par la Communauté de communes sur les lieux-dits « *La Clyde* » et « *Cantalauvette* » sur une superficie actuellement aménagée de 17,9 ha. Des surfaces restent encore disponibles (avec un minimum de réalisation de voiries) dans sa partie Nord-Est, mais avec la dernière implantation de POMONA sur 3,3 ha, ses capacités d'accueil touchent à leur terme. Elle accueille aujourd'hui 17 entreprises
  - AD Bâtiment
  - Dekra – Contrôle technique automobile
  - Etablissements Vieussan Ingénierie - bureau d'études industrielles
  - Gédimat – Négoce de matériaux de construction
  - Générale de distribution Alimentaire – Vente de produits alimentaires
  - Gironde spécialités – Viennoiserie industrielle
  - Gracia Sarl – Funérarium, articles funéraires
  - Hertz – Assistance dépannage
  - Impac sarl – Préfabrication menuiserie aluminium
  - KDM Entreprise – Travaux publics et bâtiment
  - Kiloutou – Location de matériels
  - Map Clim – Etude et installation de climatisation
  - Nicolas – Travaux de maçonnerie générale
  - POMONA – Distribution agro-alimentaire
  - Philys traiteur – Traiteur et organisation de réceptions
  - SOFERBAT- Entreprise générale de bâtiment
  - Technipose Sarl – Pose revêtements

On soulignera que les surfaces offertes dans les zones d'activité de la commune ont été relativement vite occupées par de nouvelles entreprises au cours de ces dernières années, expliquant la hausse du nombre d'emplois offerts mis en évidence plus haut.

**En corollaire, les capacités d'accueil encore disponibles sur des terrains aisément aménageables se raréfient. La question se pose donc de libérer à terme une nouvelle offre.**

### **2.3.2.2 Rappel de la politique de la Communauté de communes en matière de développement économique**

Les réflexions et le travail prospectif menés par la Communauté de Communes « *Les Coteaux Bordelais* », dans le cadre de la procédure de révision du SCOT permettent à la Communauté de communes de mieux affirmer ses choix en matière de développement économique et de positionnement des parcs d'activités.

#### **a) Un accès facile depuis la rocade bordelaise.**

La Communauté de communes présente une situation favorable au développement de zones et à l'accueil d'entreprises. L'accessibilité du territoire de la Communauté de Communes « *Les Coteaux Bordelais* » est un atout fondamental.

La Communauté de Communes « *Les Coteaux Bordelais* » borde la rocade de l'agglomération bordelaise et est traversée par deux axes de circulation structurants: la RD 936 et la RD 115 (parallèle à l'A89). Ces axes génèrent une demande forte d'installation d'entreprises.

La Communauté de communes doit alors contribuer à favoriser l'installation d'entreprises en accompagnant la libération du foncier correspondant.

L'action sur le foncier est tributaire du zonage des PLU ou des pas communaux qui doivent s'inscrire dans le respect des principes de compatibilité avec les actes d'aménagement supra-communaux et notamment le Schéma de cohérence territoriale.

La Communauté de Communes « *Les Coteaux Bordelais* » invite les communes membres à ajuster leur PLU aux exigences de son développement économique. Le SCOT doit alors permettre cet ajustement.

#### **b) La RD 936, axe principal du développement économique.**

**La Communauté de communes conçoit son développement économique principale autour de la RD 936** de la rocade bordelaise jusqu'aux confins de la Communauté de communes. Cet axe de desserte de l'Entre-deux-Mers et du Libournais permet un développement respectueux de l'environnement urbain et des flux migratoires.

La Communauté de communes visualise l'utilisation de cet espace avec des zones de concentration et d'impact urbain décroissant au fur et à mesure de l'éloignement de la rocade (de pôles industriels à des pôles artisanaux).

Ce développement implique l'extension des zones actuellement aux bords de la partie en 4 voies sur Tresses (extension sur Tresses et Carignan de Bordeaux puis sur Fargues-Saint-Hilaire avec la mise en route de la déviation en 2 X 2 voies). De même, cet axe

pourrait recevoir des activités plus « légères » sur Bonnetan et Salleboeuf (giratoire vers Créon) en lien avec un parc de rabattement de transport collectif.

Un second axe de développement est envisagé par l'extension des zones existantes le long de la RD 115 (zones sur la Communauté de Communes « Les Coteaux Bordelais » – Tresses ou Pompignac – ou sur la Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès).

### 2.3.3 Les commerces et services

La commune dispose **d'un tissu commercial relativement diversifié** qui offre la plupart des services les plus courants (presse-tabac, boulangerie, coiffure, alimentation, ...) à la population locale.

<b>Commerce alimentaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une boulangerie – pâtisserie</li> <li>- une boucherie</li> <li>- deux alimentations dont une superette</li> </ul>
<b>Service à la personne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trois coiffeurs dont un à domicile</li> <li>- deux soins du corps</li> <li>- deux magasins de vêtements</li> </ul>
<b>Services divers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trois agences bancaires</li> <li>- trois agences immobilières</li> <li>- deux agents d'assurance</li> <li>- un bureau de tabac/presse</li> <li>- un fleuriste</li> <li>- un toiletteur pour animaux</li> <li>- une agence de pompes funèbres</li> </ul>
<b>Hôtels, restaurants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un hôtel (hôtel Balladins - Bel Air)</li> <li>- deux restaurants</li> <li>- trois pizzerias</li> <li>- un bar – brasserie</li> <li>- une cave à vin</li> </ul>

Toutefois, en raison de la proximité de Bouliac, elle n'accueille **aucune grande surface alimentaire**, seulement une supérette qui constitue davantage un service de proximité.

**Deux pôles** concentrent cette offre commerciale et de services : le bourg et Mélac, de part et d'autre de la RD 936, avec deux modes de développement et de localisation très dissemblables : dans le bourg, ils résultent d'une volonté politique de maîtrise, intégré dans un projet global d'aménagement et plutôt exemplaire, alors qu'à Mélac il s'agit d'un mode totalement spontané d'implantation le long de la RD 936 mélangé à l'habitat riverain et aux autres activités économiques ; sans grande cohérence et lisibilité urbaine.

C'est le bourg qui concentre la plus grande partie des commerces et services de proximité, **dans une galerie marchande regroupant une quinzaine de commerces et services.**

Grâce à cette opération volontariste, celui-ci continue à jouer son rôle de pôle central au service de la population locale. Les commerces et services sont les suivants :

- Une superette alimentaire
- Une boulangerie – pâtisserie
- Une boucherie
- Deux coiffeurs
- Un salon soins du corps
- Un magasin de vêtements
- Une agence bancaire (Caisse d'Epargne)
- Une agence immobilière
- Un agent d'assurance
- Un toiletteur pour animaux
- Une pizzeria
- Un bar – brasserie



## 2.4 L'activité agricole

Cette analyse développe les éléments essentiels de l'agriculture à partir du Recensement Général de l'Agriculture de l'année 2000 (RGA 2000)<sup>31</sup>, seule source statistique générale disponible à ce jour, complétée par des entretiens.

### 2.4.1 Présentation générale

L'activité agricole, essentiellement vouée à la viticulture, demeure une activité importante sur la commune, malgré les difficultés rencontrées actuellement par le monde viticole bordelais.

Avec une **Superficie Agricole Utilisée**<sup>32</sup> de **296 hectares en 2000**, la surface mise en valeur par l'agriculture sur la commune représente **le quart du territoire communal**.

**8 exploitations** sont recensées sur la commune dont seules 6 sont considérées comme professionnelles. **Ce chiffre n'a pas évolué en 2011**. Elles disposaient en 2000 de plus de 339 ha de superficie agricole totale<sup>33</sup>, ce qui signifie qu'elles exploitent une partie de leur terre hors de la commune.

L'activité agricole n'occupe donc plus qu'une place relativement marginale dans la commune. Ceci résulte d'une « déprise » engagée depuis plusieurs décennies. Le tableau ci-après en donne un aperçu sans ambiguïté.

Recensement Agricole	1979	1988	2000
SAU (ha)	776	528	<b>339</b>
Nombre total d'exploitations	50	24	<b>8</b>
Nombre d'exploitations professionnelles	12	9	<b>6</b>
Chefs d'exploitation à temps complet	7	5	<b>5</b>
Salariés permanents en UTA <sup>34</sup>	22	19	<b>21</b>

Source : RGA 2000

En 20 ans, de 1979 à 2000, la **Superficie Agricole Utile (SAU)** des exploitations ayant leur siège sur la commune **a massivement diminué de 56 %**, soit plus de la moitié des terres exploitées en 1979. Ces terres abandonnées ont pour la plupart été consommées par l'urbanisation, mais certaines ont été boisées ou laissées en friches dans la plaine

<sup>31</sup> Rappelons que le ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche réalisera fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire français qui ne devrait pas être disponible avant 2012.

<sup>32</sup> Cette superficie prend en compte tous les terrains agricoles de la commune cultivés aussi bien par les exploitations ayant leur siège sur la commune que par des exploitations ayant leur siège à l'extérieur.

<sup>33</sup> Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles (y compris hors de la commune). Elles ne peuvent être comparées à la Superficie Agricole Utilisée de la commune.

<sup>34</sup> Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps.



inondable. Sans que l'on dispose pour autant de chiffres précis, les acteurs du monde agricole local considèrent que cette part a depuis lors encore diminué.

Dans le même temps, **on assistait à la disparition de plus des quatre cinquièmes (84 %) des exploitations sur la commune**. Toutefois, la plupart de ces exploitations n'étaient plus réellement dans le circuit économique puisque le nombre des exploitations professionnelles n'a diminué que de moitié et celui des chefs d'exploitations à temps complet restait étonnamment stable.

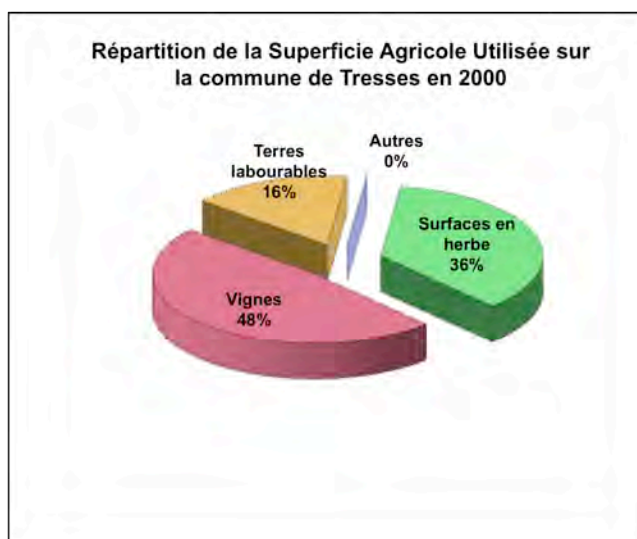
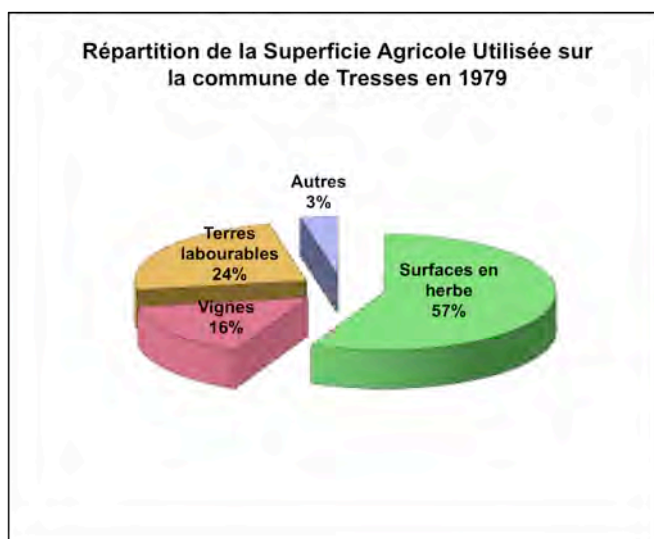
Ce phénomène de « *déprise* » accélérée, au demeurant classique dans les zones périurbaines, s'accompagne en contrepartie d'une **forte concentration de l'activité**. Ainsi, la superficie moyenne des exploitations passe en 20 ans de 16 ha à 42 ha. Cette évolution s'explique largement par un regroupement des surfaces agricoles au profit des plus grandes exploitations. Toutefois, le nombre des exploitations de plus de 30 ha a diminué, passant de 6 à 4 et leur superficie moyenne est restée stable (de 80 ha à 77 ha) entre 1979 et 1988.

Ainsi, si, aujourd'hui, **l'activité agricole n'est plus l'activité dominante de la commune** et connaît, comme ailleurs, des difficultés réelles, les quelques grandes **exploitations viticoles** qui subsistent n'en apparaissent pas moins comme les représentantes d'une économie malgré les effets de la crise viticole.

**Enfin, sous réserve des résultats du prochain recensement agricole, il semble que dans la dernière décennie, cette activité soit arrivée à un palier.**

### 2.4.2 Occupation agricole du sol

En même temps que la SAU globale diminuait nettement, l'affectation des sols qu'elle recouvre se modifiait aussi sensiblement, consacrant la forte diminution de l'élevage et l'avènement de la viticulture. Les deux graphiques ci-dessous le précisent.



Cette analyse, basée sur les chiffres du RGA 2000, les seuls disponibles, ne rend pas directement compte de l'occupation du sol sur la commune de Tresses, mais des terres mises en valeur par les exploitations qui ont leur siège sur la commune, et ce, quel que soit la localisation de ces terres dans la commune, mais également à l'extérieur.

**Les 339 hectares de Superficie Agricole Utilisée des exploitations qui ont leur siège à Tresses** faisait en 2000 la part belle aux **vignes**, qui occupent 163 hectares essentiellement dans toute la partie Est de la commune, soit un peu moins de la moitié de la SAU des exploitations communales. Il est important de constater qu'**en un peu moins de deux décennies, la taille du vignoble communal a augmenté d'un tiers** (passant de 121 ha à 163 ha)

Ce sont les **surfaces toujours en herbes**, directement liées à l'élevage, qui ont le plus diminué, passant de 443 ha à 122 ha, soit une baisse de 73 %. Cette évolution est la conséquence de la grave crise qu'a connue la filière de l'élevage au cours de cette période, ici comme au niveau national.

Enfin, les **terres labourables** occupent, quant à elles, 16% de la SAU des exploitations communales (54 ha), enregistrant également une baisse significative, mais moindre que pour les surfaces en herbes (-71%). Les cultures sont peu variées sur la commune et consistent principalement dans la culture céréalière (maïs essentiellement).

## 2.4.3 L'activité agricole

### 2.4.3.1 La viticulture

#### a) L'activité

**La viticulture est, de loin, l'activité agricole la plus riche et la plus pérenne de la commune** : celle-ci comprend les appellations « *Bordeaux* » et « *Bordeaux Clairet* » (vins blancs et rouges), « *Premières côtes de Bordeaux* »<sup>35</sup> et « *Bordeaux supérieur* » (rouges uniquement).

L'encépagement est classique (« *merlot* » majoritairement, « *cabernet franc* », « *sauvignon* » et « *malbec* »), adapté au substratum essentiellement argilo-calcaire du plateau.

**La production viticole est aujourd'hui très concentrée** : elle s'appuie sur **cinq châteaux** dont la superficie totale dépasse les 150 ha et la production atteint 10 000 hectolitres.

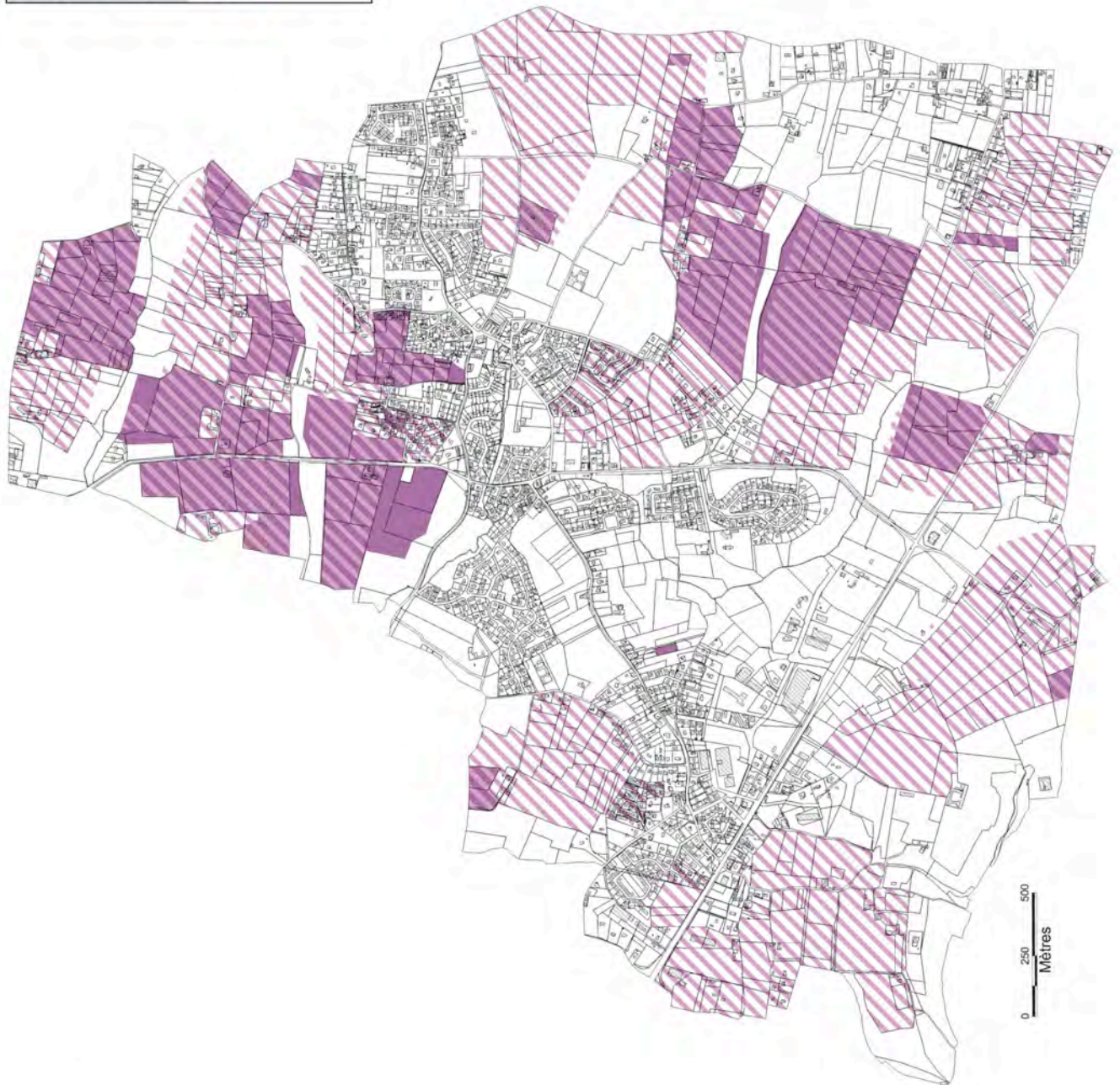
Cette activité est largement dominée par trois exploitations : le « **Château de Lisennes** » de (50,47 hectares de vignes en production), le « **Château de Sénailhac** » (47,85 ha de vignes en production) et le « **Château de Lauduc** » (37,2 ha).

Deux autres exploitations disposent de superficies plus réduites autour de 10 ha et jouent également un rôle moindre dans la production viticole locale : le « *château de Rives* » et le « *Domaine de Sauzetour* ».

<sup>35</sup> Depuis juillet 2007, l'appellation « *Premières Côtes de Bordeaux* » sous laquelle ces châteaux présentaient leur vin a été remplacé pour la nouvelle appellation contrôlée « *Côtes de Bordeaux* » plus fédératrice et qui réunie sous sa bannière les appellations « *Premières Côtes de Blaye* », « *Premières Côtes de Bordeaux* », « *Côtes de Castillon* » et « *Côtes de Francs* ».

**COMMUNE DE TRESSES**  
**Zonage AOC et exploitations viticoles**  
 PLU de Tresses  
 janvier 2012

Zones AOC  
 Zones plantées en vigne



0 250 500  
Mètres



Exploitation	Superficie des vignes (ha)	Quantité déclarée (hl)
Château de Lisennes	50,5	3 310
Château de Sénailhac	47,9	3 031
Château de Lauduc	37,2	2 596
Château de Rives	10,3	675
Domaine de Sauzetour	7,2	450
<b>Total</b>	<b>152,9</b>	<b>10 061</b>

### c) L'impact de la crise viticole

Depuis le début des années 2000, le monde viticole bordelais est soumis à une crise multiforme qui impose d'importantes restructurations de la filière qui ne sont pas achevés à ce jour.

Si les grandes appellations et les grands Châteaux semblent à peu près épargnés, 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. Si les pour grands producteurs elle n'est pas ou peu ressentie, il n'en va pas de même pour les petits et moyens producteurs. Si les petits producteurs bénéficiant de leur propre réseau de vente arrivent à traverser la crise pour le moment, il n'en est pas de même pour les petits producteurs adhérents d'une cave coopérative ou plus encore qui vendent leur vin au négoce qui subissent, quant à eux, de plein fouet la crise viticole, tributaires des fluctuations de la demande et des prix pratiqués en particuliers par la grande distribution.

Le monde viticole n'est donc pas égal devant les difficultés suivant ses structures et ses modes de commercialisation. **La commune de Tresses est largement concernée par les appellations génériques, mais les efforts de promotions pour la marque commerciale « *Premières Côtes de Bordeaux* », plus lisible, la taille de ses structures et ses modes de commercialisation devraient lui permettre de mieux résister à cette récession en l'attente d'une réelle amélioration.**

### d) La localisation du vignoble et les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée

#### Le vignoble

Le vignoble de Tresses se concentre essentiellement sur le Nord et l'angle Sud-Est de la commune (sur les Hauts de Tresses) mettant en valeur les terrasses de la Garonne.

L'organisation des plantations apparaît relativement homogène, en **plusieurs secteurs** :

- **Au Nord** : l'ensemble développé aux lieux-dits « *Lauduc* », « *Sénailhac* » et « *Bellevue* ».



- **A l'Est** : la zone la plus importante, autour du « *Château de Lisennes* » et aux lieux-dits « *Castagnat* » et « *Laroche* ».
- **Au Sud**, à proximité de la RD 936 : au lieu-dit « *Rives* ».

À ces ensembles, on ajoutera quelques sites de moindre superficie :

- « *Lapierre* », à proximité de la RD 396.
- « *Beyriney* », au Nord de Mézac.

Enfin, certains terroirs apparaissent d'une qualité relative et ne semblent présenter qu'un intérêt limité pour la viticulture : les secteurs en bordure des ruisseaux.

#### Les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée

Les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée définies par l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) sont beaucoup plus vastes que le vignoble **Leur délimitation apparaît ancienne car une bonne part d'entre elles est occupée par l'urbanisation ou sont totalement impropres à la culture.**

Ceci est particulièrement vrai pour les zones situées au Nord de la RD 241 au lieu-dit « *Corver* », au Sud du bourg, aux lieux-dits « *Bibonne-Nord* » et « *Bibonne-Sud* » et au Sud de la RD 936 aux lieux-dits « *l'Escaley-Sud* » et « *Majoureau* ». En effet, ces zones sont occupées soit par de l'habitat diffus, plus ou moins dense, soit par des commerces, services et équipements.

#### Les secteurs "sanctuarisés" du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

Une étude concernant les terroirs agricoles à protéger a été réalisée par l'APIETA<sup>36</sup> dans le cadre du Schéma Directeur de l'« *aire métropolitaine bordelaise* » afin de disposer d'une vision actualisée des enjeux de protection qu'à l'évidence les zones AOC ne peuvent plus offrir. Les résultats de cette étude ont fourni une cartographie précise des territoires (plantés ou non) qui représentent un enjeu réel pour la viticulture, selon des critères historiques et de qualité des sols.

Ces territoires identifiés comme « *espaces naturels majeurs* » font l'objet d'une protection absolue au Schéma Directeur et d'une inconstructibilité totale (en dehors des constructions directement liées à l'activité viticole). Ils sont également protégés contre toute exploitation de ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières).

**Dans le cadre de l'élaboration en cours du SCOT, ces « espaces naturels majeurs » ont été réactualisés** en prenant en compte les demandes de la mairie et du syndicat viticole, mais la protection reste identique et le P.L.U. devra les reprendre tels quels.

**Sur la commune**, elles se concentrent presque exclusivement sur les zones viticoles décrites précédemment (au Nord de la commune et au Sud-Est). Quelques sites plus restreints ont été également retenus :

- Au Sud de la RD 936, aux alentours des Domaines de « *Fontemille* » et de « *Despagne* ».

<sup>36</sup> Bureau d'études dépendant de la Chambre d'Agriculture de la Gironde.

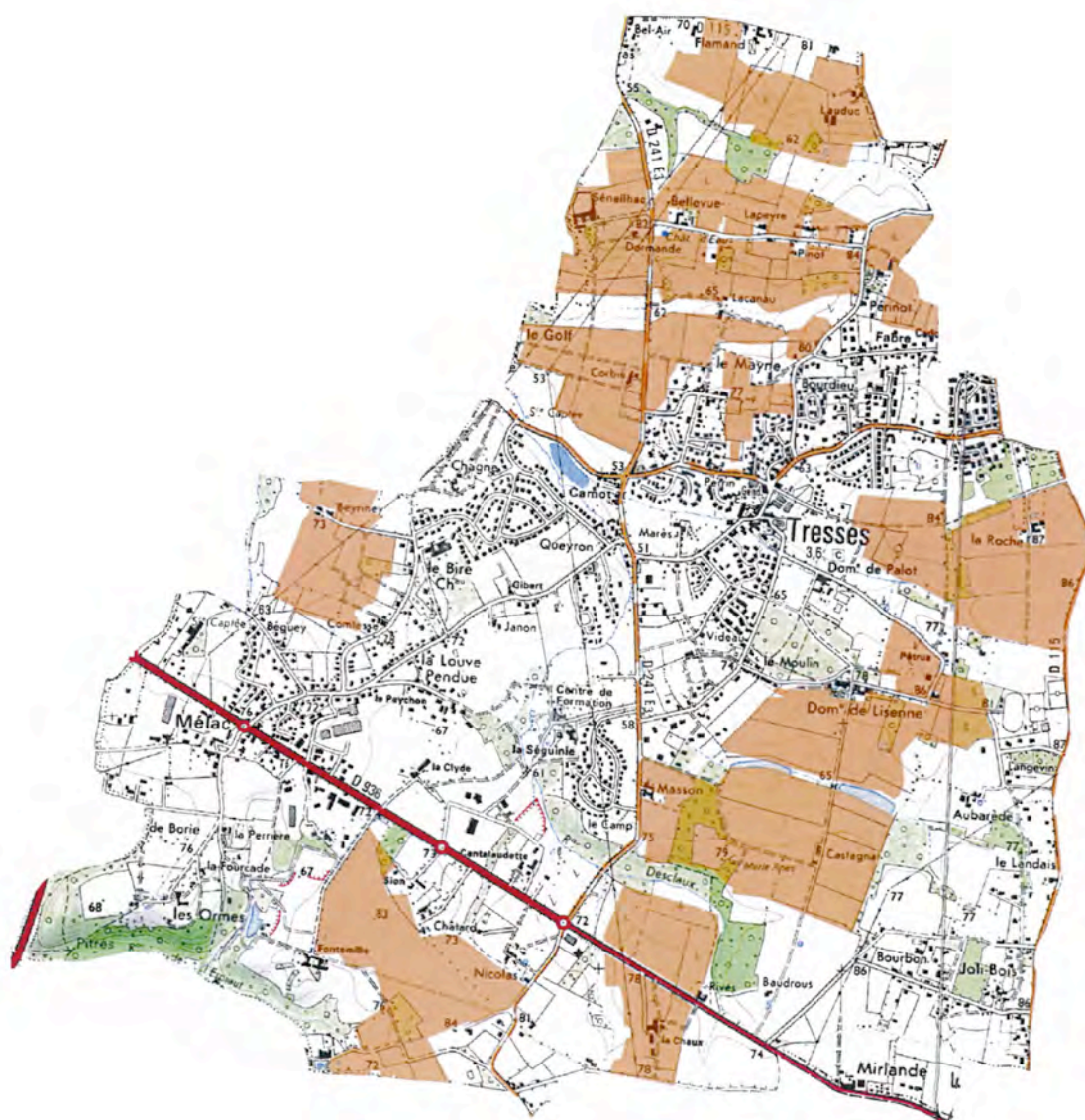



# SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Terroirs viticoles à enjeux classés  
en Espace Naturel Majeur

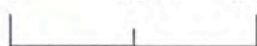
**Tresses**

2011



 Terroirs viticoles à enjeux classés en Espace Naturel Majeur

0 500 1000 Mètres



- Au Nord de l'Avenue des Trois Lieues, proche des Hauts de Tresses.

En contrepartie, conformément au Schéma Directeur, les usages urbains ont été pris en compte en fonction de l'urbanisation existante ou des expansions urbaines nécessaires dans certains secteurs classés AOC, mais non identifiés comme espaces naturels majeurs.

Le futur zonage du PLU devra nécessairement classer ces secteurs en zone A. Il n'en reste pas moins de prendre en compte les problèmes de cohabitation entre viticulture et habitat.

### 2.4.3.2 Les autres activités agricoles

**Aucun autre mode de mise en valeur agricole ne subsiste sur la commune en dehors de la viticulture.** Ainsi, les composantes d'une polyculture traditionnelle, qui a survécu jusqu'aux dernières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle, ont aujourd'hui disparu :

- Les terres labourables qui représentaient encore une centaine d'hectare en 1990 ont vu la moitié de leur surface abandonnée, reconvertie en prairies ou utilisées par l'urbanisation.
- Malgré l'importante superficie des prairies soulignée plus haut, l'élevage a également disparu. À titre d'exemple, les bovins, qui formaient un cheptel de 525 têtes en 1980, sont moins d'une dizaine aujourd'hui. Il en va de même pour les volailles.

### 2.4.4 Les exploitations agricoles

Comme les communes voisines marquées par le phénomène massif de périurbanisation, Tresses est engagée dans une mutation irréversible de son économie agricole. **On constate, en effet une disparition accélérée des exploitations de la commune au cours de 30 dernières années :**

- Rappelons que le nombre des exploitations a diminué de près des quatre cinquièmes (84 %), même si le nombre des exploitations professionnelles n'a diminué que de moitié (passant de 12 à 6).
- Par ailleurs, entre 1979 et 2000, **la part des exploitations de 30 ha et plus** est passée de 12 % à 50 % et la **SAU moyenne des exploitations a presque triplé**, ce qui témoigne d'une modernisation certaine des structures, liée principalement à la viticulture. Cette répartition affirme ainsi la forte tendance au développement de grandes exploitations au détriment des petites et moyennes exploitations.

Enfin, au cours de 20 dernières années, l'évolution des structures agricoles sur la commune s'est accompagnée d'un phénomène assez rare : **le rajeunissement des chefs d'exploitations, ce qui peut être clairement interprété comme un signe positif pour l'avenir.** Même si les chiffres sont difficiles à analyser finement, en raison du secret statistique, la moitié de ceux-ci avaient moins de 55 ans en 2000. Il conviendra toutefois de vérifier avec les chiffres du dernier recensement si ce phénomène s'est aujourd'hui confirmé, sachant que les structures des exploitations professionnelles ont largement évoluées vers de formes en sociétés.

### 2.4.5 Le devenir de l'agriculture sur Tresses

Depuis 1979, l'agriculture tressoise s'est très largement concentrée sur l'activité viticole, de loin la plus rentable économiquement, même si la crise et les phénomènes de concurrence avec d'autres régions productrices se renforcent.

Même si les surfaces plantées se sont maintenues, le risque de la poursuite de la déprise agricole est cependant très grand : comme le manifeste l'importance des prairies (122 ha), alors que l'élevage a pratiquement disparu sur la commune, de nombreux propriétaires fonciers préfèrent attendre l'opportunité de vendre leurs terres comme terrains constructibles plutôt que de les cultiver.

Le futur zonage devra permettre de définir clairement ce qui demeurera réservé à l'agriculture : en premier lieu les espaces naturels majeurs du Schéma Directeur, protégeant les meilleurs terroirs viticoles.





### 3 Formes urbaines et habitat

#### 3.1 Morphologie urbaine

##### 3.1.1 Un tissu urbain caractéristique des communes périurbaines

**Historiquement**, le territoire communal de Tresses s'organise selon deux grands types de d'organisation du bâti :

- 1) Le « **domaine** », caractéristique de l'activité agricole et viticole, avec un ensemble de bâtiments volumineux comprenant la maison bourgeoise du propriétaire et les dépendances (logements, chais, granges, ...). On le rencontre principalement dans le Sud de la commune.
- 2) Le « **village** », siège de la commune, se situe proche de l'église. Il est caractérisé par un ensemble de maisons accolées au bord de la route. Tresses possède un tout petit noyau de ce type avec moins de 10 maisons.

**Dans les dernières décennies, cette organisation traditionnelle a été fortement remise en cause par le « développement pavillonnaire »**, caractérisé par un habitat isolé au cœur de sa parcelle, en recul par rapport à la voirie. Son impact sur le territoire communal est élevé en termes de surfaces consommées. Cette urbanisation se rencontre sous forme d'habitat diffus (partie Est de la commune) et de lotissement. Il s'agit toujours d'habitat en discontinu.

On note toutefois et plus spécialement dans des opérations publiques, une urbanisation en lotissement avec des groupements de maisons mitoyennes.

##### 3.1.2 Les particularités de la « forme urbaine » : trois principaux ensembles distincts

###### **3.1.2.1 Un axe de développement de l'urbanisation fortement privilégié recoupant un axe « vert »**

L'urbanisation sur Tresses s'articule en un vaste ensemble de bâti récent, selon une diagonale Sud-Ouest/Nord-Est, depuis Mélac jusqu'à la limite communale avec Pompignac. Cet ensemble est structuré par L'avenue de Mélac, l'avenue des Ecoles et l'avenue des Trois Lieues.

L'accroche urbaine située le long de l'Avenue de Branne (RD 936) jusqu'à Mélac, premier noyau urbain dense mêlant habitat et entreprises, constitue l'entrée principale de la commune.

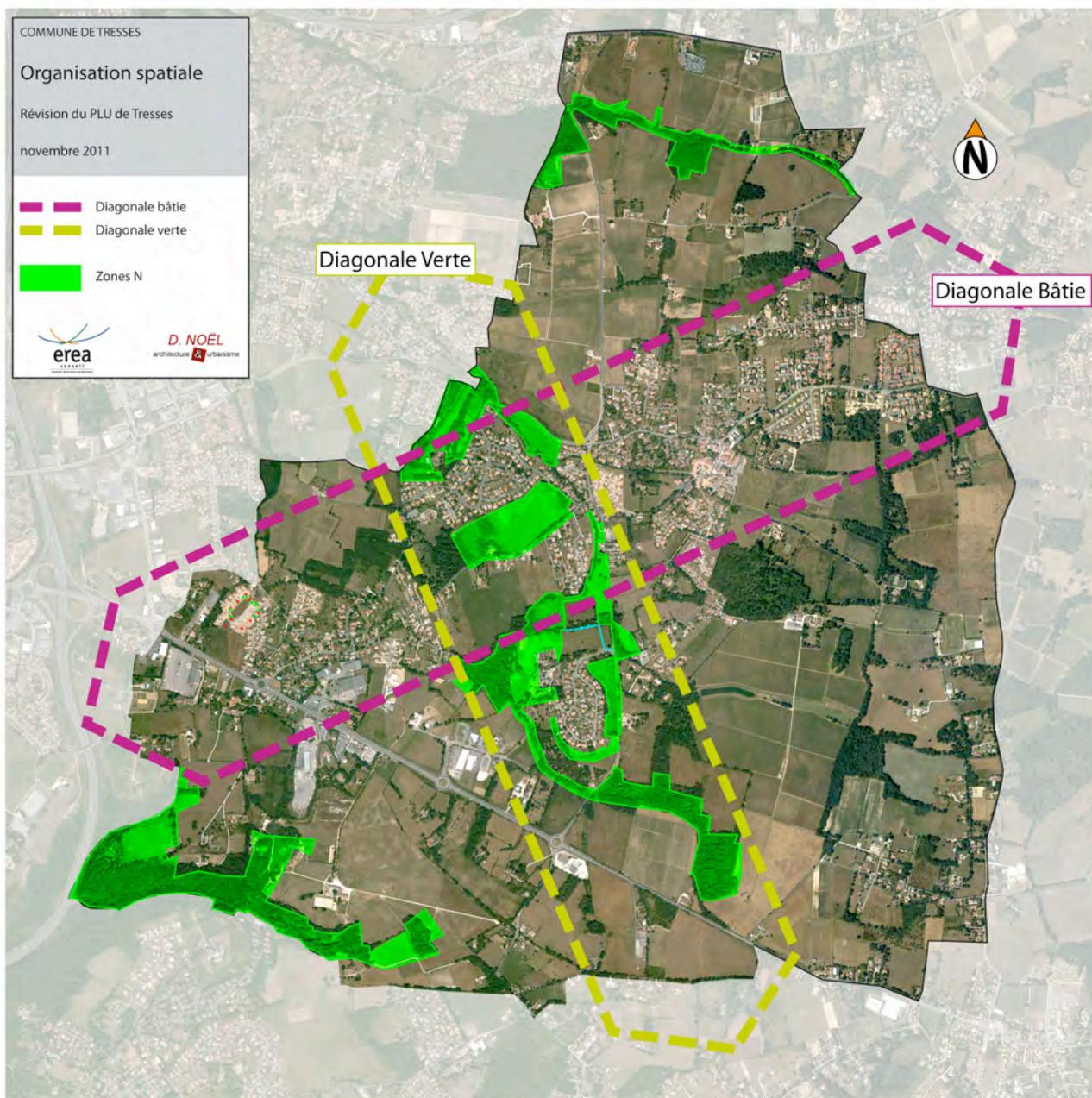
Au niveau du centre historique du bourg, la plupart des lotissements gravitent autour de l'église classée et se développent de part et d'autre de l'avenue des Trois Lieues. Ceci marque l'expansion récente de la commune.



On notera l'importance des « *coupures vertes* » au sein de cette urbanisation, notamment à Biré, le long de l'Avenue de Mélac.

En effet, l'analyse paysagère a également mis en évidence **une continuité d'espaces naturels** selon une orientation Nord / Sud qui recoupe la première à ce niveau.

**Ainsi apparaît clairement une organisation de l'espace communal dans sa partie Ouest basée sur l'intersection entre un axe urbanisé majeur Mélac / Tresses centre / Fabre, la « *diagonale urbaine* », avec cette continuité d'espaces naturels, la « *diagonale verte* » dont la commune veut à la fois renforcer la lisibilité et la continuité au titre de la trame verte et bleue.**



Les points forts de la bande urbanisée sont constitués par deux noyaux historiques :

- **Au Sud-Ouest : Mélac.** Ce noyau se caractérise surtout par de l'habitat individuel construit en "grappe" le long des voies de circulation, dont l'avenue de Mélac. Son développement est relayé aujourd'hui par l'implantation de nouveaux lotissements.
- **Au Nord-Est : le bourg.** Il occupe la partie Centre-Est du territoire communal et se place un peu en marge du carrefour entre la diagonale que l'on vient de décrire et le deuxième axe important de la commune : l'axe Nord-Sud qui rejoint le Poteau d'Yvrac à Carignan. Dans sa partie ancienne, quelques maisons (commerces et habitat) sont implantées en continue le long de la rue principale menant à l'église.

Selon une forte volonté municipale de renforcer sa centralité, **le bourg** accueille la quasi-totalité des équipements publics (mairie, poste, écoles, gendarmerie, ...), complétée par un petit centre commercial. Cette structuration urbaine récente témoigne de cette volonté municipale. Une certaine ambiance de "petit bourg" se dégage de cette organisation urbaine.

L'habitat se développe sous forme de lotissements juxtaposés le long de deux axes : l'Avenue des Trois Lieues (Est-Ouest) et le Chemin de Carignan (Nord-Sud).

Cette organisation urbaine laisse un vaste espace vide en limite Ouest du bourg, constitué de prairies.

### 3.1.2.2 Les évolutions récentes au Sud du bourg

Une importante opération urbaine isolée près du centre de formation et du château de « *La Séguinie* » a vu le jour ces dernières années. Cet ensemble a été raccordé au centre par la création d'un quartier résidentiel destiné à assurer la continuité d'urbanisation entre le lotissement de « *La Séguinie* » et les lotissements de « *l'Eglantine* » et du « *Clos de Queyron* », dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « *La Séguinie* », aujourd'hui achevée<sup>37</sup>.

En tout état de cause, sans remettre en cause le principe de la diagonale urbaine bâtie au cours des dernières décennies, la tendance se dessine d'un « *épaississement* » de l'enveloppe du bourg vers le Sud, de part et d'autre de l'avenue du « *Desclaud* ».

### 3.1.2.3 L'urbanisation commerciale et artisanale le long de la RD 936

En venant de Bordeaux, son point de départ sur le territoire communal est Mélac. Cantonnée principalement au Nord de la voie, l'urbanisation commerciale et artisanale se développe progressivement vers l'Est notamment grâce à l'aménagement phasé de la zone d'activité communale au lieu-dit « *Cantalauvette* ». Ce vaste espace, voué à l'accueil des entreprises, est aujourd'hui loin d'être entièrement occupé, même si une opération importante, l'implantation de l'entreprise POMONA lui a donné une nouvelle dimension.

Cette urbanisation à dominante d'activités constitue la principale vue identifiant la commune pour les automobilistes en transit sur la RD 936. Il faut admettre que, malgré de réels efforts d'aménagement paysager, **celle-ci n'est pas véritablement porteuse d'image de qualité.**

<sup>37</sup> Ce programme de constructions a joué la mixité de l'habitat avec environ 20 logements locatifs sociaux et environ 30 lots de terrain à bâtir destinés à l'accession à la propriété.

Elle se caractérise par l'expansion progressive, au cours des dernières décennies, d'un bâti a dominante d'activité. Ces paysages se localisent le long de ces axes de grand passage dans l'espoir de bénéficier d'un « effet de vitrine ».

Au-delà d'une qualité architecturale rarement présente, hormis la dernière réalisation de POMONA, ce bâti se signale par l'inscription anarchique dans le paysage de multiples constructions de natures, de tailles et d'aspects divers (habitations, bâtiments industriels et commerciaux, vastes parkings de poids lourds...), sans souci d'intégration et d'organisation urbaine autre que le développement « *au coup par coup* ».

Une zone d'habitat très diffus se situe aux lieux-dits « *Lescalet* » et « *Joli Bois* ».

### 3.1.3 Conclusion

L'analyse, ci-dessus, montre que l'évolution moderne de l'urbanisation, où domine largement l'habitat, s'est appuyée sur **un éventail de solutions urbanistiques relativement resserré**, marqué par l'hégémonie de la maison individuelle, isolée ou en lotissement. Même si d'autres formes existent : logement collectif ou individuel groupé, elles sont fortement minoritaires.

Ce nouveau mode d'urbanisation se distingue par son caractère « *opportuniste* », rompant avec les modalités traditionnelles d'organisation du bâti et de structuration de l'espace (en relation avec un bourg ou un hameau).

Cette logique a bien évidemment des conséquences esthétiques sur l'aspect des paysages car l'architecture employée répond à la reproduction de modèles standardisés qui banalisent l'espace et noient l'identité locale.

A Tresses, le marqueur principal des phénomènes d'urbanisation qui se sont mis en place depuis une quarantaine d'années, c'est la rapidité, l'ampleur et l'empreinte spatiale de leur développement. **Ils constituent la phase la plus consommatrice d'espace et représentent la part la plus importante des constructions sur la commune.**

Son analyse spatiale et morphologique montre que les superficies urbanisées dans la période sont à la fois très largement supérieures à ce qui avait été occupé jusqu'alors, mais qu'en même temps, cette nouvelle urbanisation privilégie très largement une forme stéréotypée, **l'habitat pavillonnaire lâche où la maison d'habitation occupe le centre d'une parcelle souvent de grandes dimensions**, soit sous le cadre d'un développement spontané le long des voies existantes ou d'un développement plus organisé, mais très stéréotypé : le lotissement.

Même si l'on rencontre ponctuellement des œuvres architecturales intéressantes, cette urbanisation fait appel à un mode de construction souvent standardisé (maisons des catalogues de constructeurs) qui comporte toutefois quelques variations formelles suivant l'époque de construction et suivant les constructeurs. La distinction la plus claire est liée au type d'opération dont elles ont fait l'objet, opérations individuelles ou groupées.

Enfin, les opérations (lotissements essentiellement) se développent le long de deux axes : l'Avenue des Trois Lieues (Est-Ouest) et l'avenue du « *Desclaud* » (Nord-Sud). Même si ces deux voies sont depuis longtemps désignés par la municipalité comme le support privilégié du développement urbain, celui-ci, au gré des opérations réalisées, ne présente pas de logique réellement apparente, si ce n'est celle des opportunités foncières et ne permet pas

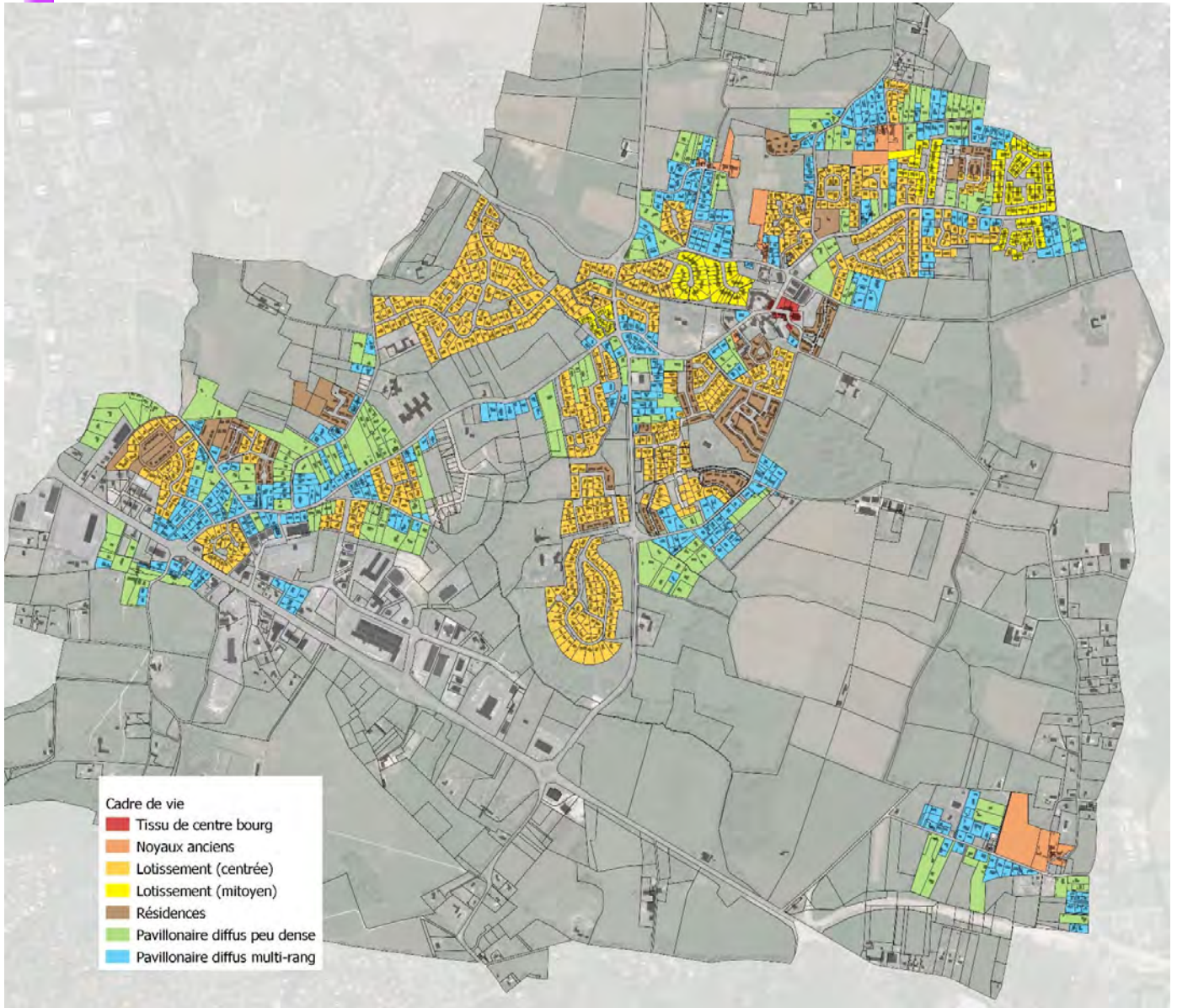


de dégager une vision globale de l'organisation spatiale. De nombreuses interruptions du bâti, par des friches, vignes, bois ou prés, attestent de cette évolution au coup par coup. **En tout état de cause, le projet municipal s'emploiera à mieux structurer ce développement.** Il pourra, pour cela, s'appuyer sur un atout intéressant : l'organisation de son centre bourg.

Enfin, il existe incontestablement **des espaces à revaloriser**, comme les entrées de ville et les abords de la RD 936.

### 3.1 Caractères du bâti

La diversité des tissus d'habitat sur le territoire a été appréciée par la définition de « cadres de vie ». Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par ses habitants : A quel mode de vie correspond ce quartier ? Quelle est son ambiance ? Le second objectif est de définir les grandes caractéristiques des unités foncières afin d'élaborer le zonage et le règlement le plus adapté possible aux tissus existants.





### 3.1 Tissu de Centre Bourg



Localisé dans le centre-ville, il s'agit de bâti ancien qui se caractérise par un bâti implanté sur rue et forme un front bâti continu. Il s'agit de bâti le plus ancien de la commune, d'une hauteur moyenne comprise en R+1

### 3.2 Noyaux anciens



Il s'agit de constructions héritées d'anciens corps de ferme, localisé en différents endroits de la commune mais majoritairement autour du centre bourg. Il se caractérise par un parcellaire de tailles hétérogènes organisé autour d'anciens corps de ferme. Le bâti est implanté sur rue ou avec un léger retrait et forme un front bâti semi-continu avec une hauteur moyenne en R+1

### 3.3 Lotissement pavillonnaire



Ce type de tissu est plus récent, il comprend notamment les lotissements pavillonnaires construits dans les années 60 à aujourd'hui. Il diffère radicalement avec les caractéristiques du tissu ancien (implantation, parcellaire, hauteur, ...)

Il se caractérise par des parcelles de tailles homogènes (830 m<sup>2</sup>) avec une implantation en retrait (5m environ) située au centre de la parcelle. L'emprise au sol médiane se situe autour de 20%.

### 3.4 Lotissement pavillonnaire mitoyen



Il s'agit du même tissu que le précédent. Il se distingue par une implantation sur une des 2 limites latérales et une emprise au sol médiane de 26% et une taille moyenne des parcelles plus petite (640 m<sup>2</sup>).

### 3.5 Résidences



Il s'agit d'un tissu récent comprenant à la fois des collectifs et des maisons individuelles groupées. Ce tissu se caractérise par de grandes parcelles (4 000m<sup>2</sup> en moyenne), une implantation est en retrait par rapport à la rue et aux limites latérales.



### 3.6 Pavillonnaire diffus peu dense



Il s'agit d'un tissu caractérisé par un parcellaire relativement hétérogène (en grande partie profondes et étroites) et de grande taille (2000m<sup>2</sup>). L'emprise au sol est faible (8%) et les constructions implantées en retrait par rapport aux voies et limites séparatives.

### 3.7 Pavillonnaire diffus multi-rang



Il s'agit d'un tissu hétérogène caractérisé de grande parcelles (taille moyenne des parcelles de 800m<sup>2</sup>). Dont certaines ont déjà été divisées. Le bâti est implanté en retrait par rapport à la rue et aux limites latérales. L'emprise au sol médiane y est relativement faible (19%).

### 3.8 Les bâtiments d'activités

Ces constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales introduisent un vocabulaire architectural totalement différent de ce qui précède : formes cubiques, volumes parfois importants, matériaux nouveaux pour les toits et toitures (bardages métalliques) et des couleurs « criardes ».

**Au final, la question de la qualité architecturale est posée**, surtout lorsque l'on se trouve aux abords de la RD 936, grevés par les obligations de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**C'est dans ce domaine que le PLU veillera à une plus grande maîtrise de l'aspect extérieur des bâtiments. (Article 11) en s'appuyant sur l'étude spécifique d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

### 3.9 Les équipements publics

La commune comporte plusieurs bâtiments publics récents (presque tous datent d'une vingtaine d'années). Ils sont traités de façon très traditionnelle avec la présence de grands toits en tuiles « canal ».

Seule la gendarmerie se distingue par une « *timide* » présence de modernité architecturale...

Les couleurs utilisées reprennent les teintes de la pierre.

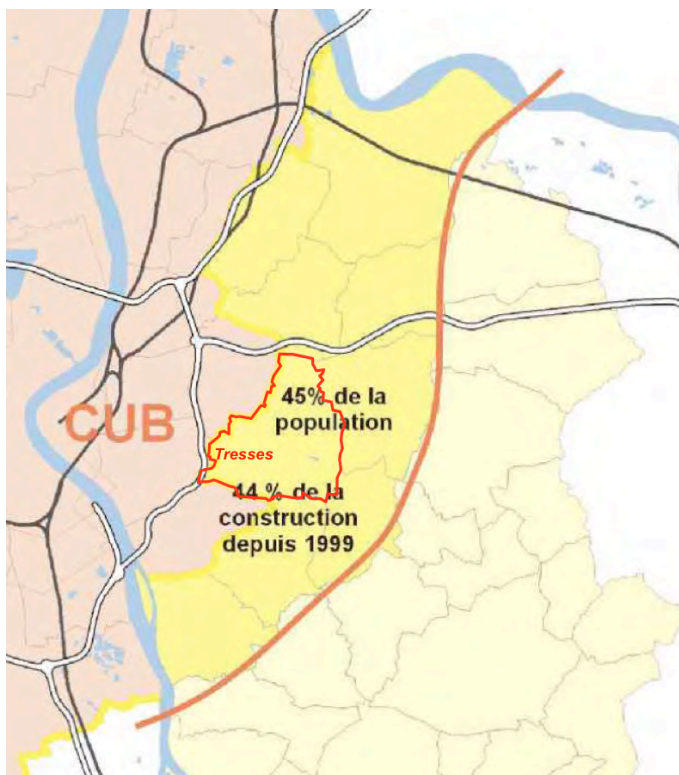
**L'ensemble de ces bâtiments récents concourt à donner une image homogène de qualité au centre bourg** d'autant qu'ils s'accompagnent de traitements végétaux de qualité.



## 3.2 Habitat et logement

### 3.2.1 Données de cadrage

Tresses fait partie de la « couronne » périurbaine bordelaise appartenant au Pays « Cœur Entre-deux-Mers » très nettement marquée par la dynamique urbaine, même si la commune n'en a pas profité de la même manière que ses voisins. Ainsi, dans cette zone, près d'un habitant sur deux du Pays (45%) réside dans les 9 communes situées en première couronne hors CUB et près d'un logement sur deux (44%) s'y est construit entre 1999 et 2008.



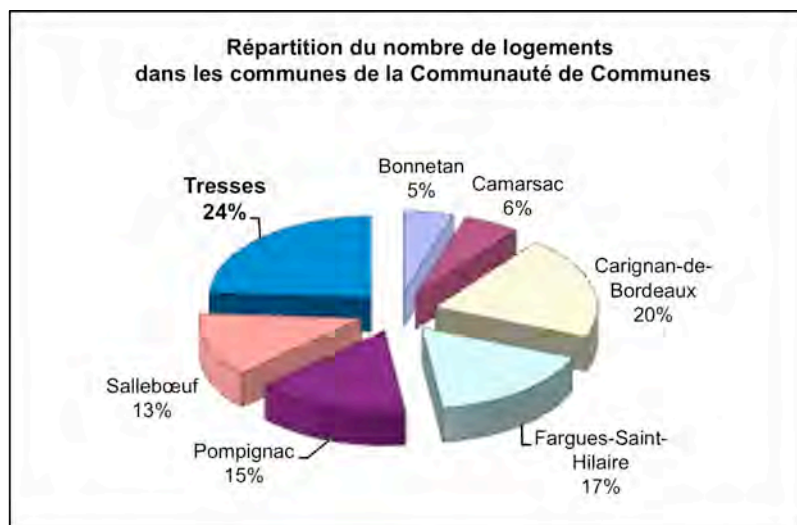
Source : études du SCOT de l'« aire métropolitaine bordelaise »

La **Communauté de communes des « Coteaux Bordelais »** est, elle-même très attractive (on a vu que seul le solde migratoire assure l'augmentation de la population), essentiellement grâce à sa proximité de Bordeaux et à son cadre de vie agréable. Toutefois, les prix des terrains et de l'ancien étant devenus inabordable pour des jeunes ménages, ils vont s'installer dans les zones moins chères, au-delà de Créon.

Cependant, **on assiste actuellement à un début de basculement de génération** : les lotissements construits dans les années 1950-1960 sont moins attractifs, donc moins chers, que la construction neuve ou l'ancien ; de plus, des logements commençant à se « libérer » suite au décès ou au départ en maison de retraite de leurs premiers occupants, des jeunes ménages s'y installent.

#### 3.2.1.1 La parc de logements de la Communauté de communes

L'ensemble des 7 communes de la Communauté de communes regroupe **près de 6 673 logements en 2008 contre 5 498 logements en 1999** grâce à une progression de 21,3% du parc communautaire (+ 1 175 logements en 10 ans).



Source : INSEE-RGP 2008

**Tresses est, avec un parc de 1 599 logements, la commune offrant le plus grand nombre de logements, représentant un peu moins du quart de l'offre totale.**

Toutefois, comme on pouvait s'y attendre, au même titre que pour la population, des disparités fortes peuvent être relevées :

- Quatre communes : Tresses, Carignan-de-Bordeaux, Fargues-Saint-Hilaire et Pompignac regroupent à elles seules plus des trois quarts (77 %) du parc de logements communautaire.
- Si Sallebœuf pèse encore 13% dans le parc total, Camarsac et Bonnetan apparaissent très en deçà.

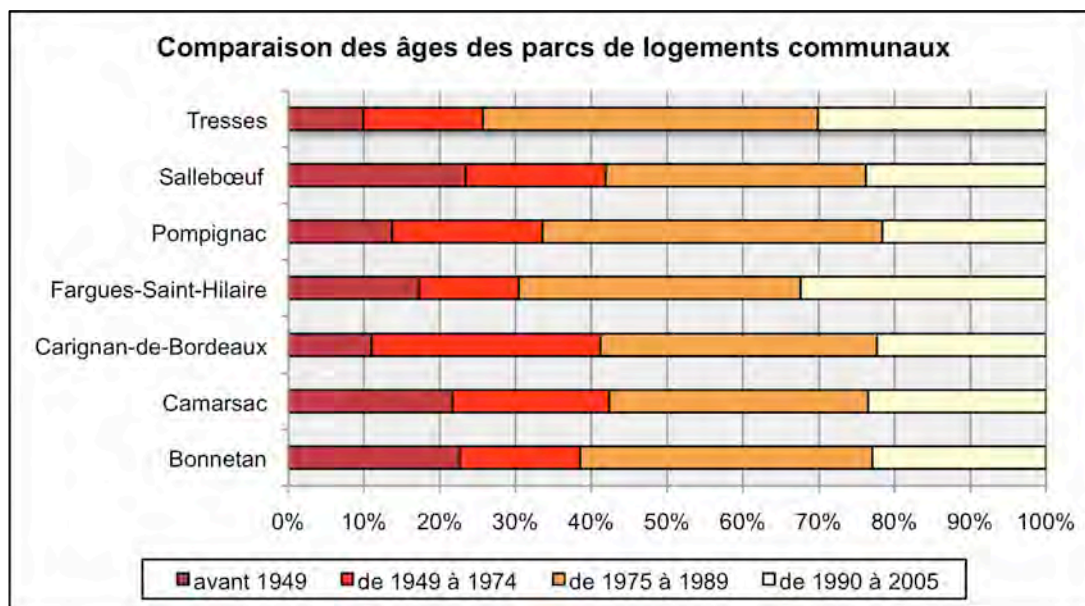
### **3.2.1.2 L'âge du parc de logements de la Communauté de communes**

Une analyse générale de l'âge du parc permet **d'apprécier les mécanismes généraux de l'urbanisation** à long terme dans la zone d'étude.

Le parc est majoritairement jeune, mais on soulignera plus particulièrement :

- **Tresses et Carignan-de-Bordeaux** sont les communes qui, proportionnellement, accueillent le plus de logements modernes construits après la deuxième guerre mondiale (supérieur ou égal à 90 %).
- Le parc ancien occupe encore une part significative (de 20% à 25%) sur les communes de **Sallebœuf, Camarsac et Bonnetan** qui ont été un peu moins touchés par le fort développement caractérisant les communes de la périphérie bordelaise.
- **Pompignac et Fargues-Saint-Hilaire** présentent une situation intermédiaire avec un parc de logement moderne autour de 85% du parc total.

On notera que Tresses et Fargues-Saint-Hilaire sont les communes qui ont le plus fortement progressé dans la dernière période.



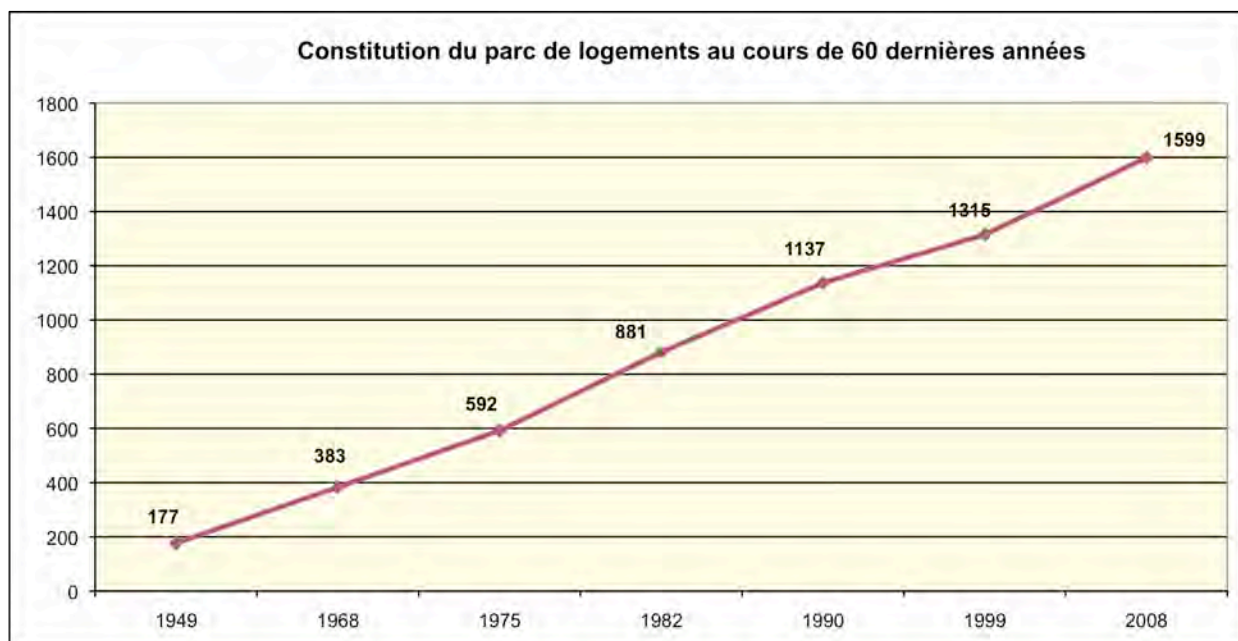
Cette répartition des logements suivant la période de construction témoigne d'une évolution de la péri-urbanisation certainement plus marquée qu'ailleurs par les spécificités du territoire local. En effet, les communes de première couronne n'ont pas ralenti leur rythme de progression et les communes plus éloignées ne se développent pas toutes au même rythme en raison des facilités de desserte pour certaines et des contraintes qui pèsent sur d'autres.

### 3.2.2 Les caractéristiques du parc de logements de Tresses

#### 3.2.2.1 L'âge du parc de logements

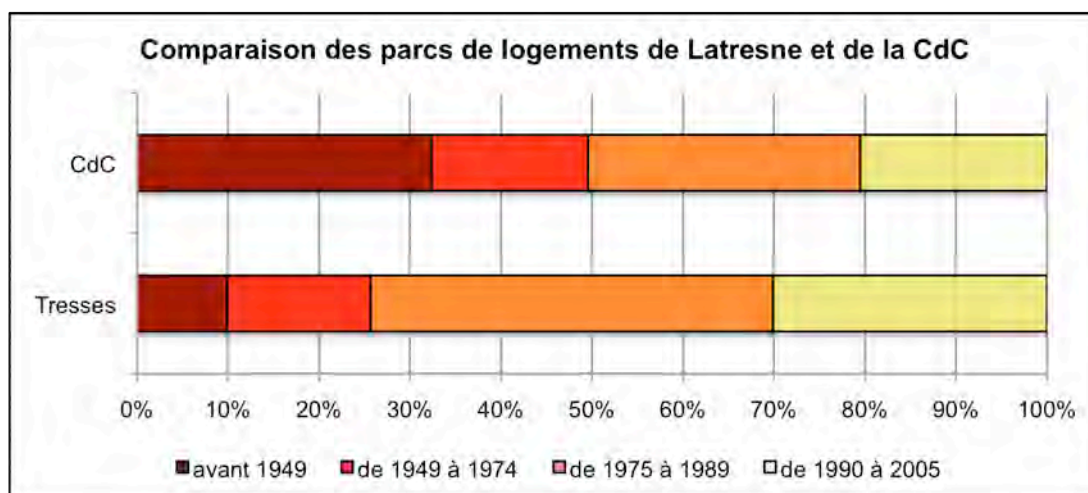
Le graphique ci-dessous montre clairement les grandes étapes de la mutation communal d'un statut de territoire encore rural à une commune périurbaine solidement ancrée à son agglomération en un peu plus d'un demi-siècle et **représentative des communes de « première couronne »** :

- De 1949 à 1968, la progression connaît une première impulsion (+ 206 logements en 20 ans, soit 11 logements neufs par an) mais la commune est globalement maintenue dans sa condition de commune rurale.
- **La période de 15 ans, entre 1968 et 1982, est celle du grand basculement** avec un parc de logements multiplié par 2,3 et qui passe de 383 logements à 881 logements (+ 498 logements en 15 ans, soit 36 logements neufs par an). A la fin de cette extension très rapide, à l'instar de la plupart de ses voisines, Tresses était devenue commune périurbaine.
- De 1982 à 2008, la croissance se poursuit et renforce l'urbanisation du territoire communal, mais à un rythme un peu moins soutenu et relativement homogène sur ce dernier quart de siècle (+ 718 logements en 25 ans, soit 28 logements neufs par an)



Source : INSEE

Au final, sur les 1 599 logements recensés en 2008 à Tresses, **seuls 177 ont été construits avant la seconde guerre mondiale, soit 11% du parc**, ce qui confirme, si besoin en était, le caractère récent de son urbanisation. Ce chiffre est très sensiblement inférieur à la moyenne constatée sur la Communauté de communes.



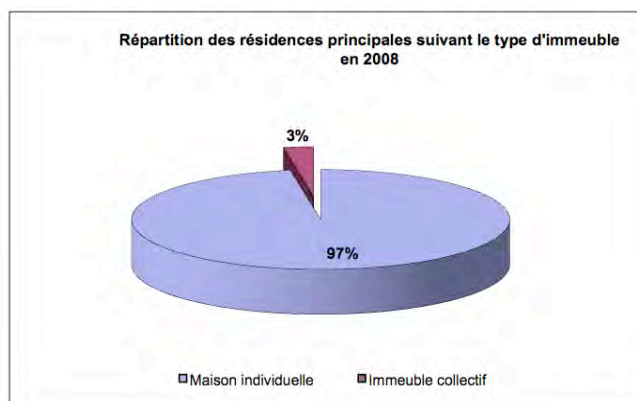
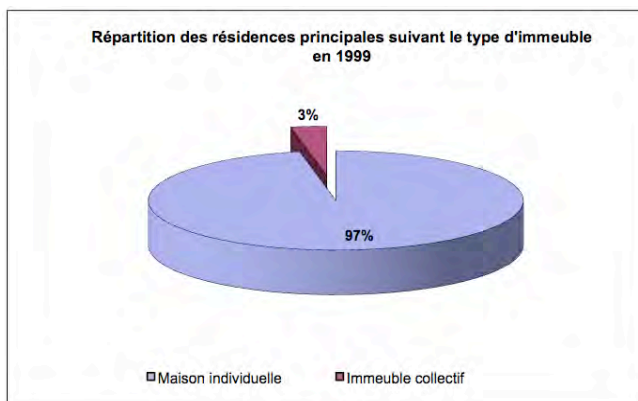
Source : INSEE – RGP 2008

A la différence d'une grande partie des communes de la Communauté de communes, bénéficiant de sa proximité de l'agglomération, Tresses a connu une urbanisation plus précoce mais qui, malgré les évolutions du de coût du foncier, a continué d'être plus importante que dans la Communauté de communes toute entière dans les dernières années.



### 3.2.2.2 La structure du parc

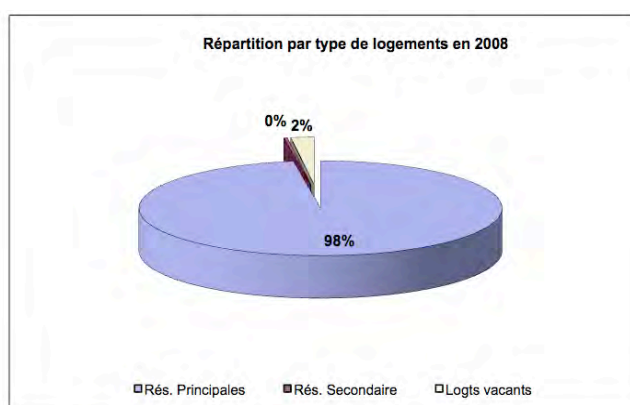
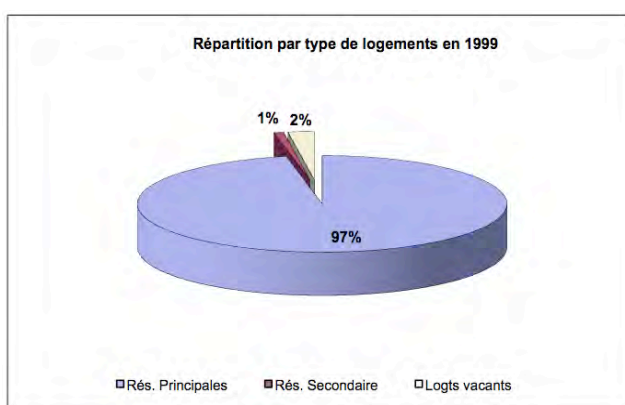
Les graphiques ci-dessous témoignent de la forte proportion de logements individuels sur la commune, caractéristique du développement « *pavillonnaire* » des communes périurbaines. Cette caractéristique a su se maintenir au fil des années : **la part des maisons individuelles représente 98 %, 97 % et 97 % du parc de logement en 1990, 1999 et 2008.**



Source : INSEE – RGP 2008

Tresses présente les traits typiques des communes périurbaines. Les différentes vagues d'urbanisation ont mis en place un tissu pavillonnaire organisé le plus généralement en vastes lotissements laissant peu de place aux logements collectifs, puisqu'ils n'occupent que 3 % du parc total, ne bénéficiant que d'une très légère augmentation en chiffres absolus dans les 10 dernières années.

Par ailleurs, les graphiques ci-dessous confirment à Tresses un autre trait typique des communes périurbaines : **98 % des logements sont des résidences principales en 1999 et 2008**, les 2 % restant se répartissant entre les résidences secondaires et les logements vacants. Cette proportion témoigne du nombre important de personnes résidant à l'année sur la commune.



Source : INSEE – RGP 2008

Le très faible pourcentage de logements vacants (2 %), nettement inférieur à la moyenne départementale de la vacance (6,5 % pour le département de la Gironde), s'explique, bien sûr, par la jeunesse du parc de logements, mais aussi, comme le souligne PLH du Pays « *Cœur d'Entre-deux-Mers* », les tensions sur le marché immobilier, rendues plus fortes par



le contexte périurbain du secteur et la proximité de Bordeaux, qui ont contribué à la diminution du phénomène sur le territoire communautaire depuis une vingtaine d'années.

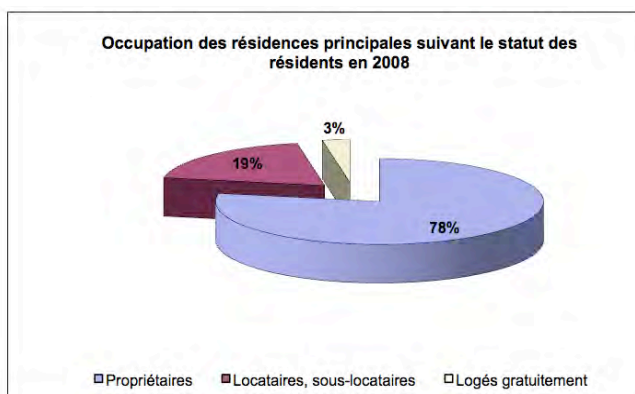
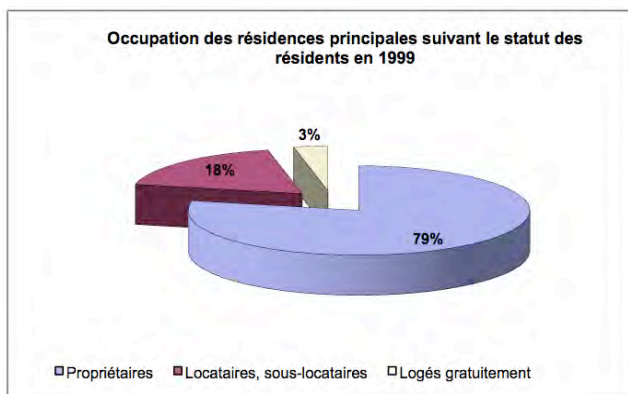
La répartition par type de logement fait apparaître que 98 % des résidences principales sont des maisons individuelles. La répartition entre l'individuel et le collectif reste globalement stable depuis 1990. Cependant, cette forte proportion de grands logements de type pavillonnaire répond à un seul type de demande et correspond aux « *attentes du marché* » mais soulève des problèmes de consommation d'espace et de capacité à assurer une véritable mixité sociale.

### 3.2.2.3 Le statut d'occupation

L'observation des différents statuts d'occupation des résidences principales sur Tresses montre que celle-ci se situe toujours dans la « *norme* » des communes périurbaines. En effet, la proportion des « *propriétaires occupants* » concerne, en 2008 comme en 1999, 78 % des logements.

Toutefois, la part des locataires n'est pas négligeable, avec 19 % des résidents. Cette proportion a légèrement augmenté entre 1990 et 2008, passant de 14% à 19%. Mais, elle n'en témoigne pas moins d'un **certain déficit en logements locatifs** sur la commune pouvant entraîner des difficultés d'accueil des jeunes, des personnes âgées et des personnes à faibles revenus.

La part des logés gratuitement reste, quant à elle, très faible sur la commune (3 % des logements sont attribués gratuitement).



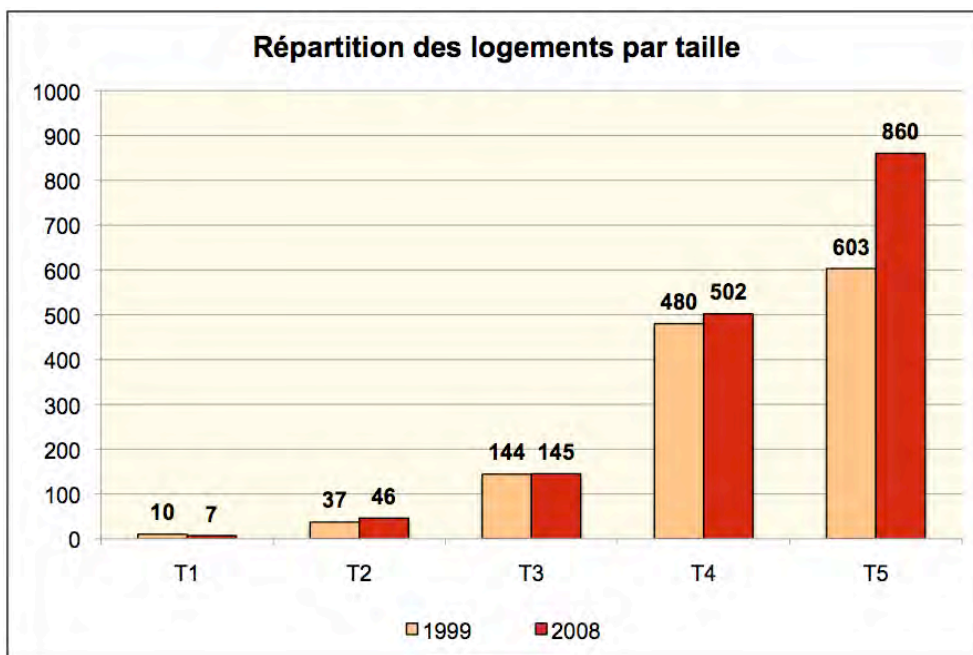
Source : INSEE – RGP 2008

### 3.2.2.4 Le statut d'occupation par taille

La commune de Tresses offre un panel de logements faiblement diversifié. Sur le plan quantitatif, **les grands logements prédominent : jusqu'à 87,3 % du total des résidences principales sont des T4 et plus, caractéristiques du « produit pavillonnaire » classique et cette part a même légèrement progressée depuis 1999**. On peut même constater qu'une grande part des constructions nouvelles sont des habitations de grande taille.

La part des petits logements (T1 et T2) reste donc particulièrement faible alors même que la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages tendrait à renforcer le besoin en petits logements.

Le PLH du Pays « *Cœur d'Entre-deux-Mers* » soulignait à ce propos que, dans la Communauté de communes, la demande demeurait forte sur tous les segments du parc, notamment sur les T3 et T4 : ce sont les types les plus recherchés aussi bien par les jeunes couples qui s'installent que par des familles monoparentales ou des personnes seules.



Source : INSEE – RGP 2008

### 3.2.3 La dynamique de la construction récente

#### 3.2.3.1 Le contexte local

L'un des principaux enjeux de l'évolution des dynamiques de construction récentes est celui de la consommation d'espaces.

Les études du SCOT constatent sur l'ensemble des secteurs de l'aire métropolitaine bordelaise, tous modes de construction confondus, une réelle accentuation de la baisse des consommations foncières sur les dernières années observées. Ce constat s'explique en partie par les changements observés des modes de construction, en particulier en faveur des logements collectifs sur les secteurs centraux et péri-centraux et des logements individuels groupés sur les secteurs périphériques, moins consommateurs d'espace.

Néanmoins, on peut s'interroger sur le lien de cause à effet entre les ambitions portées par les politiques publiques et les résultats obtenus. En effet, sans remettre en question les volontés affichées aujourd'hui, elles-mêmes motivées par une réelle prise de conscience sur le sujet, l'évolution du prix du foncier et la mise en place de dispositions fiscales type « *De Robien* » ont sans nul doute constitué de véritables catalyseurs dans la diminution observée.

Néanmoins, malgré une volonté affichée de recentrage dans les PLU, le bilan reste plus mitigé s'agissant de l'urbanisation périphérique. Le développement de l'habitat, sous forme d'espaces monofonctionnels, a encore dominé ces dernières années avec des densités assez faibles, ne favorisant guère la continuité et la qualité des espaces publics et conduisant parfois à un bouleversement radical de la trame végétale existante. Depuis quelques années, le coût du foncier a souvent incité les opérateurs à réduire la superficie des lots et à produire plutôt des maisons mitoyennes, mais dans certains cas sans réelle plus-value quant au traitement paysager.

Le secteur de l'Entre-deux-Mers apparaît en ce domaine comme l'un des plus consommateurs :

	Consommation moyenne	Individuel « pur »	Individuel groupé	Mixte	Collectif
MEDOC	1103 m <sup>2</sup>	1317 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>
LANDES ET GRAVES	997 m <sup>2</sup>	1403 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
<b>ENTRE-DEUX-MERS</b>	<b>1082 m<sup>2</sup></b>	<b>1558 m<sup>2</sup></b>	<b>553 m<sup>2</sup></b>	<b>224 m<sup>2</sup></b>	<b>244 m<sup>2</sup></b>
CUB	343 m <sup>2</sup>	984 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>

Consommations des sols observées entre 1999 et 2008 en matière d'habitat (source DOC de la DRE)

(Source : études d'élaboration du SCOT de l'« aire métropolitaine bordelaise »)

Le PLH de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » indique, pour sa part, que la construction de logements génère une consommation foncière très importante, de l'ordre de **1 960 m<sup>2</sup> en moyenne par logement** contre 1 340 m<sup>2</sup> pour le département sur la période 1999-2006. S'agissant de la construction individuelle **hors lotissement, il s'agit même de 2 460 m<sup>2</sup> par logement**.

Ainsi en 8 ans, plus de 419 hectares hors voirie ont été utilisés pour le développement de l'habitat dans la communauté de communes des « Coteaux Bordelais », soit près de 3,8% de la consommation foncière du département, pour un territoire qui ne représente que 0,63% de la Gironde.

La commune de Tresses n'échappe, bien sûr, pas à ce constat et l'inversion de tendance se fait très lentement alors même que les objectifs du futur SCOT avec lequel le PLU devra être en compatibilité insiste sur la nécessité de **faire évoluer les pratiques en matière de densité et de formes urbaines pour permettre une diversification de l'offre en logements**.

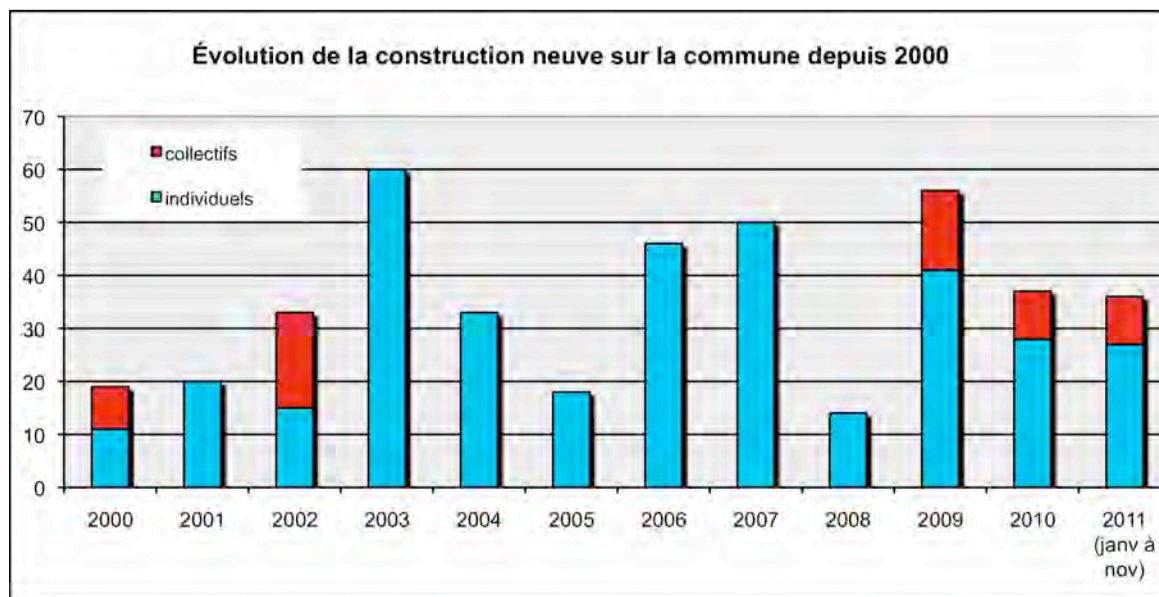
### 3.2.3.2 La production de logements entre 2000 et 2011

Cette analyse est réalisée à partir des données fournies par le fichier régional SITADEL du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (système d'informations et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux) qui enregistre chaque mois, les permis instruits par les subdivisions de l'Équipement ou par les mairies.

Il permet ainsi de connaître le nombre de logements autorisés ou commencés par type (individuel ou collectif), les surfaces de locaux autorisées ou mises en chantier par secteurs d'activité.

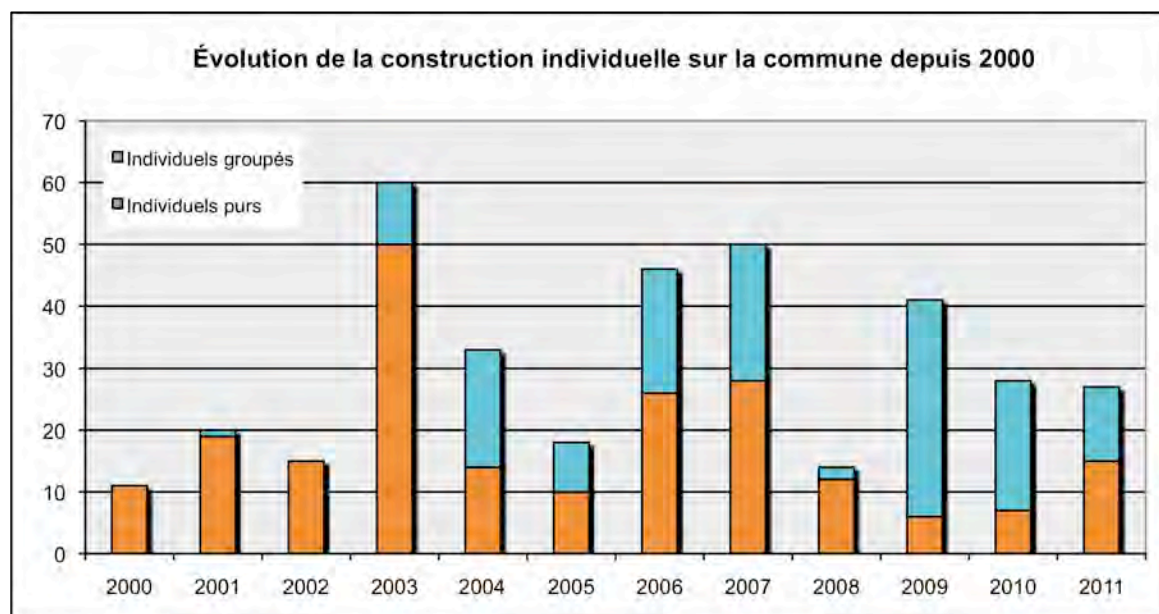
**Entre 2000 et 2011, 422 nouveaux logements ont été construits sur la commune, soit 35 logements par an, en moyenne.**

Cette dynamique de la construction a été principalement portée par des **opérateurs de logements individuels** (purs et groupés) qui ont représenté 86% des constructions. Les opérations de logements collectifs demeurent fortement minoritaires, même si elles semblent devenir plus régulières ces dernières années (liées aux opérations de logements locatifs sociaux).



Source : fichiers SITADEL – DREAL Aquitaine

Toutefois, si les logements individuels « purs » constituent la majorité des réalisations (50,5% pendant la période), les opérations de logements individuels groupés occupent un peu plus du tiers des constructions (35,5%). Elles sont le fait de lotissements privés, mais plus encore des différentes opérations réalisées par Gironde Habitat sur la commune (voir ci-après).



Source : fichiers SITADEL – DREAL Aquitaine

On notera que les opérations groupées se renforcent sensiblement au fil des années, ainsi dans les trois dernières années elles regroupent plus des deux tiers (68%) des logements construits.

Enfin, on relèvera une certaine irrégularité interannuelle dans le rythme de construction. Globalement, la moyenne annuelle reste en deçà de la limite de 100 logements commencés par an que s'est fixée la municipalité afin d'assurer une bonne maîtrise de la gestion de ses équipements collectifs.

#### **Le territoire communal s'urbanise toutefois rapidement sur la dernière décennie.**

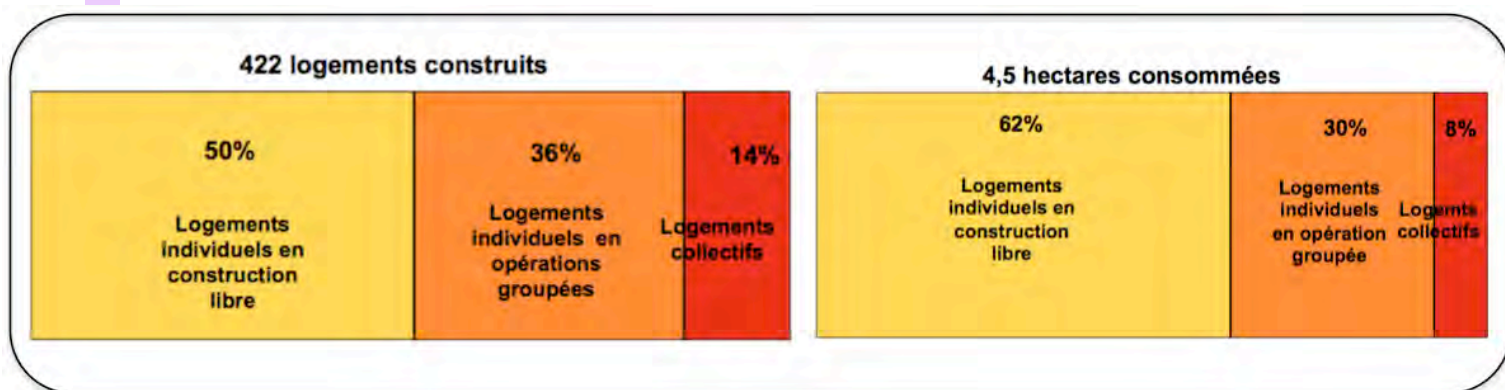
Le secteur le plus concerné pendant cette décennie sur la commune se situe à l'Ouest de son territoire, autour l'Avenue de Mélac (opérations « *Les Hauts de Béguéy* », « *Les Hauts de Fontaudin* », « *Les Trois Sœurs* » et « *Faure* » notamment). En effet, celle-ci constitue une entrée très bien orientée vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

Toutefois, la périphérie du bourg n'est pas délaissée, notamment avec la réalisation du lotissement de « *Marès* », l'extension de la « *Résidence de Bibonne* », ou l'opération toute récente du « *Chemin de Pétrus* ».

Cette prédominance des opérations groupées peut toutefois conduire, si elles sont mal maîtrisées, ce qui n'est pas réellement le cas ici, à l'homogénéisation des paysages, sans lien avec l'existant.

#### **3.2.3.2 La consommation d'espace**

A chaque forme urbaine correspond une densité moyenne plus ou moins importante. Sur la commune, la répartition des formes urbaines apparaît plutôt déséquilibrée (les constructions individuelles représentent 86% de la production de logements).



Toutefois, le développement résidentiel sous forme de logements individuels (purs et, dans une moindre mesure, groupés) induit une forte consommation d'espace. Les constructions en collectif par contre nécessitent beaucoup moins de terrains.

La consommation d'espace par l'habitat est le choix effectués par les élus (choix des formes urbaines développées).



### 3.2.4 Le logement locatif social à Tresses

#### 3.2.4.1 Le contexte réglementaire : Le volet « Habitat » de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) complétée par la Loi Droit au Logement Opposable (DALO)

L'article 55 la loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus 3 500 habitants situées dans des unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de proposer au moins 20% de logements sociaux (parmi les résidences principales).

Si ce n'est pas le cas, ces communes devront s'acquitter d'une participation financière par logement « *manquant* » et par an. La loi permet que cette participation soit reversée à une structure communautaire dans le cas où un PLH aurait été approuvé (ici le Pays). L'objectif est d'inciter les communes à mieux gérer la programmation et la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre communautaire.

**Avec 4 027 habitants en 2008, Tresses a dépassé le seuil des 3 500 habitants et se voit dans l'obligation de proposer un taux de logement social au moins égal à 20% des résidences principales.**

#### 3.2.4.2 Le contexte local

Les études du SCOT de l'« Aire métropolitaine bordelaise » rappellent que le décalage entre le niveau de l'offre et la solvabilité des ménages s'accroît sur son territoire : **63 % des ménages sont éligibles au logement social** (hors PLS), soit plus de 226 000 ménages pour une offre de logements conventionnés équivalente à 18 % et 74 390 logements.

Ces éléments, mis en perspective avec les évolutions des marchés immobiliers interrogent la capacité de nombreux ménages (propriétaires ou locataires du parc privé) à se loger dans des conditions de taux d'effort acceptables, et justifient notablement le sens d'une nécessaire diversification du parc de logements ainsi que celui du développement d'une offre abordable.

**En regard de ces enjeux, la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » comptait en mars 2009 477 logements sociaux, soit 7,3 % des résidences principales<sup>38</sup>. Force est donc de constater qu'ils restent très en deçà d'une réponse pérenne au problème posé, même si aucune commune n'est pas soumise aux mesures imposées par l'article 55 de la loi S.R.U. obligeant les communes à accueillir un minimum de 20 % de logements sociaux sur leur territoire<sup>39</sup>.**

<sup>38</sup> Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes des « Coteaux Bordelais ».

<sup>39</sup> Rappel de la note d'enjeux de l'Etat pour le SCOT : atteindre le seuil minimal de 20% à 2020 pour les communes soumises à la loi SRU et un objectif de 10% à l'échelle des secteurs à l'horizon 2030 pour les autres communes nécessiterait de porter la part de logements sociaux à plus de 40% de la production totale.

	Nombre de logements publics conventionnés	Nombre de logements privés conventionnés	Total communes
Bonnetan	0	1	1
Camarsac	12	0	12
Carignan-de-Bordeaux	201	4	205
Fargues-Saint-Hilaire	37	0	37
Pompignac	15	0	15
Salleboeuf	16	0	16
<b>Tresses</b>	<b>189</b>	<b>2</b>	<b>191</b>
<b>Total CdC</b>	<b>470</b>	<b>7</b>	<b>477</b>

Sources : fichier ECOLO au 1/3/09 et fichier du numéro unique

Si le logement conventionné, qu'il soit public ou privé est peu présent sur le territoire de la communauté de communes, près de la moitié des ménages du territoire peut prétendre à accéder à un logement locatif social en PLUS et 20% pourraient bénéficier d'un logement en PLAI<sup>40</sup>

De plus, au 1<sup>er</sup> mars 2009, **426 demandes non satisfaites** sont dénombrées sur le territoire de la communauté de communes pour un parc existant de 470 logements publics conventionnés.

La localisation des logements conventionnés est très inégalement répartie dans la communauté de communes, puisque **deux communes : Tresses et Carignan-de-Bordeaux**, seules communes de la communauté de communes des « Coteaux Bordelais » concernées par l'article 55 de la loi SRU puisque dépassant les 3 500 habitants<sup>41</sup>, **accueillent 83 % de ces logements :**

- **La commune de Tresses**, a atteint les objectifs de production de logements locatifs sociaux qui lui ont été fixés depuis 2002. Néanmoins, le taux de logements locatifs sociaux de la commune s'établit à **222 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2010<sup>42</sup>, soit 13 % du parc des résidences principales.**
- **La commune de Carignan-de-Bordeaux**, nouvellement assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, atteint aujourd'hui environ 16% de logements sociaux.

### 3.2.4.3 Le parc locatif social de Tresses

Le parc locatif social de Tresses s'est constitué progressivement depuis plus de 30 ans au gré d'une dizaine d'opérations de tailles relativement constantes (autour de 20 logements par tranches).

Ce parc social de Tresses est géré presque entièrement par la SA HLM « *Gironde Habitat* ».

<sup>40</sup> PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

PLUS : prêt locatif à usage social : revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM.

PLS : prêt locatif social : revenus inférieurs à 130% des plafonds HLM.

<sup>41</sup> Pour Carignan-de-Bordeaux, qui compte 3 559 habitants en 2008, ce dépassement est tout récent.

<sup>42</sup> Dernier chiffre connu.

Résidence	Période de construction	Nombre de logements	Taille des logements					Gestionnaire
			T1	T2	T3	T4	T5 et plus	
Logements Mairie	1980	2		1	1			Commune de Tresses
Le Manège	1981	18	7		8	3		Gironde Habitat
Le Bourg	1986	20		7	9	4		Gironde Habitat
Bibonne I à III	1993 et 1997	60		10	26	22	2	Gironde Habitat
Le Charpentier	1999	8		4	4			Gironde Habitat
Aquitanis	2000	9		5	4			Aquitanis
Les Hauts de Béguéy	2002-2005	18			9	7	2	Gironde Habitat
Les Hauts de Fontaudin	2002-2005	19		2	7	10		Aquitanis
ZAC à la Séguinie	2005-2007	20			10	10		Gironde Habitat
Les Trois Sœurs	2007-2008	20			10	10		Gironde Habitat
Bibonne IV	2009-2010	17		8	9			Gironde Habitat
Faure	2009-2011	30		6	12	10	2	Gironde Habitat
Chemin de Pétrus	2011-2012	21		6	11	4		Gironde Habitat
<b>Total</b>		<b>262</b>	<b>7</b>	<b>49</b>	<b>120</b>	<b>80</b>	<b>6</b>	

On notera que le chiffre de 262 indiqué dans le tableau ci-dessus correspond bien aux logements locatifs construits, mais depuis leur réalisation un certain nombre a été vendu et a perdu le statut de logements locatifs sociaux.

#### a) La localisation du parc

Ces logements apparaissent très concentrés autour du bourg : **9 opérations** profitent ainsi de la proximité de ses commerces et services. Toutefois, au cours de 5 dernières années, un certain rééquilibrage s'est effectué au profit de Mélac et de l'Ouest de la commune.

A l'exception de la « **Résidence de Bibonne** », qui accueille 80 logements, ce sont des opérations de taille moyenne autour de 20 logements<sup>43</sup> qui permettent une meilleure intégration dans le tissu urbain.

<sup>43</sup> Notons toutefois que pour la dernière opération, celle du « *Chemin de Pétrus* », au chevet de l'église, il ne s'agit que de la première tranche : au total 41 logements seront réalisés.,



### b) L'âge du parc

La constitution du parc s'est faite progressivement avec une accélération notable au cours de la dernière décennie.

En effet, au cours de 20 premières années, entre 1980 et 2000, ce sont 41,2 % des logements qui voient le jour, essentiellement avec l'édification de la plus importante opération, celle de la « *Résidence de Bibonne* », (60 logements).

Mais, depuis 2000, 154 logements ont été construits, soit 58,8 % du parc.

**Il s'agit donc d'un parc récent et de bonne qualité.**

### c) La taille des logements

L'offre de logement social apparaît relativement diversifiée sur Tresses puisque presque toutes les tailles de logement sont représentées (du T2 au T5 et plus). Toutefois, **un déséquilibre très net existe entre la véritable carence en petits et très grands logements (T1-T2 et T5 et plus) et l'offre abondante de tailles intermédiaires T3 et T4 qui représentent les trois quarts de logements proposés.**

Ce manque de petits et grands logements pose de véritables difficultés pour l'accueil des personnes seules (jeunes célibataires et personnes âgées) et des grandes familles. Un rééquilibrage de l'offre de logement social semble donc à envisager sur Tresses.



#### d) La vacance

**Le taux de vacance dans ce type de logement est nul**, ce qui signifie qu'aucun logement social ne reste vide plus de 10 jours, minimum nécessaire pour remise en état du logement. L'absence de vacance révèle une forte pression de la demande pour ce type de logements sur la commune, aujourd'hui.

### 3.2.5 Les politiques en faveur de l'habitat

#### 3.2.5.1 La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

*Établi pour une durée de 6 ans, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est un document de prévision et de programmation qui détaille objectifs et orientations, actions et moyens pour répondre aux besoins en logements d'une commune ou d'un groupement de communes et assurer entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements et favoriser la mixité sociale. Le PLH traite de l'Habitat entendu au sens large et ne se réduit pas aux seuls enjeux de l'habitat social. C'est un document stratégique qui s'impose au P.L.U..*

**On rappellera ici les grandes orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais »** voté le 13 juillet 2010. Établi pour six ans, il fixe les objectifs suivants à atteindre entre 2010 et 2016 et qui s'imposent au P.L.U..

#### a) Les grands principes

Le PLH définit les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements dans le respect de la mixité sociale et dans un souci de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements en précisant :

- Les objectifs d'offres nouvelles.
- Les actions à mener en vue d'améliorer le parc existant et notamment les actions de lutte contre l'habitat indigne.
- Les réponses à apporter pour les besoins des personnes mal logées ou/et défavorisées.

Les actions envisagées dans le cadre du PLH seront cohérentes avec les documents d'urbanisme des communes. Ces actions permettront au fil des ans de dégager une vision communautaire en matière d'habitat et de production de logements.

La question du logement social devra être portée par chaque commune dans une logique de mutualisation communautaire et de mixité dans le cadre de programmes neufs ou anciens, par le biais du locatif et de l'accession sociale à la propriété.

Ces objectifs ont été renforcés par la loi, notamment au niveau de la lutte contre l'étalement urbain, du développement de l'offre sociale et de la lutte contre le logement indigne. Ce qui induit la nécessité de réaliser une programmation sur 6 ans territorialisée et détaillée (type de logements, moyens fonciers, échéancier).

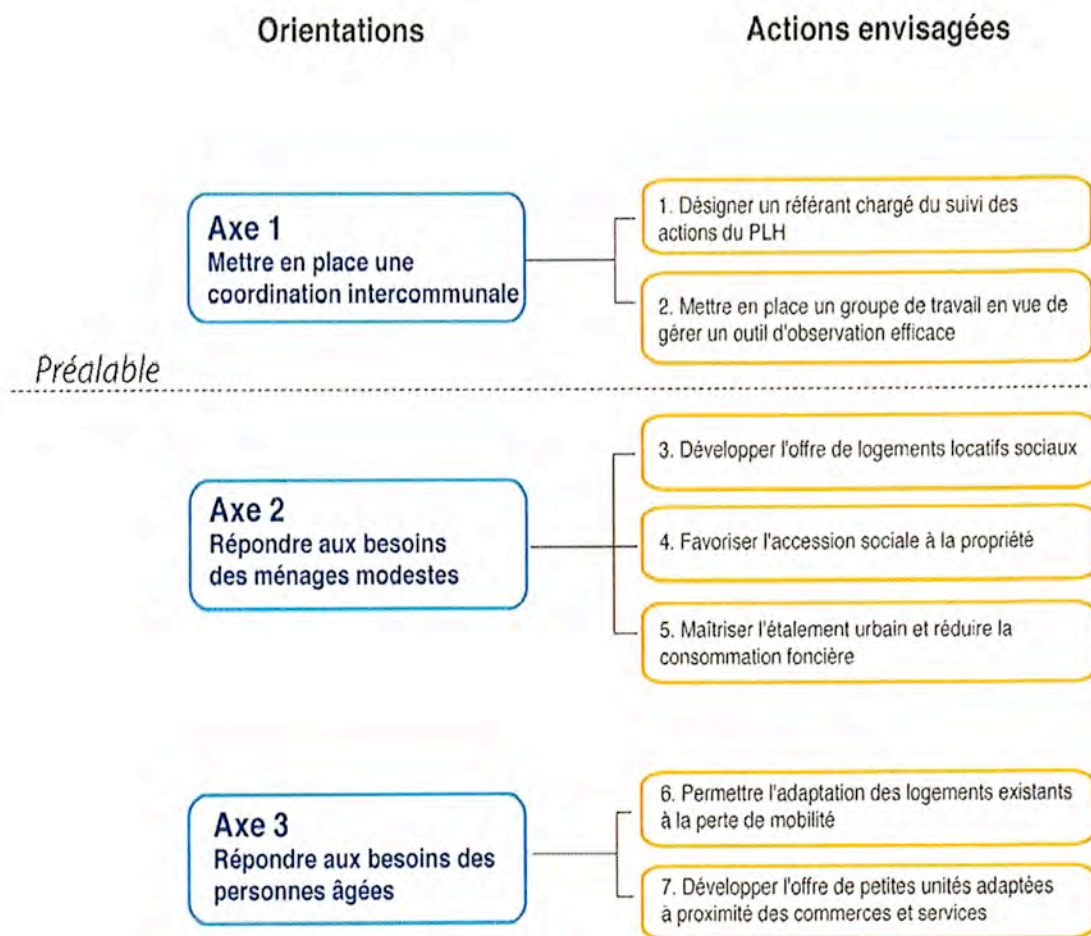
Les PLU devront dans l'année suivant son approbation par le Comité Régional de l'habitat, se mettre en compatibilité avec les dispositions du présent Programme Local de l'Habitat.



Plus précisément, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » définit une ligne directrice qui va dicter la politique de l'habitat des 6 prochaines années :

- Assurer un développement urbain cohérent sur le territoire.
- Limiter la consommation foncière.
- Objectif de 1,3 % de croissance moyenne annuelle, soit 1 100 habitants supplémentaires d'ici à 2016.
- 840 logements à construire sur cette période dont la moitié seront en logement locatif social ou en logement en accession sociale à la propriété.
- Proposer une offre de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes.
- Accroître l'offre de services et de logements pour les personnes âgées et handicapées.

Ces objectifs se déclinent en 6 actions dont il doit être prévu le financement et le suivi de réalisation.



### b) Déclinaison sur le territoire de Tresses

Le tableau ci-dessous, établi à partir des éléments du P.L.H. indique les objectifs que celui-ci fixe pour la commune de Tresses :

<b>Nombre de logements à produire à échéance du PLH</b>	<b>300</b>
Superficie consommée, sans VRD (taille des parcelles inférieure à 800 m <sup>2</sup> )	<b>18,7 ha</b>
Nombre de résidences principales à échéance du PLH	1 980
<b>Nombre de logements sociaux à échéance du PLH</b>	<b>371</b>
% logements sociaux / total RP	18,8%
Nombre de logements sociaux à produire	180
	<i>dont PLAI</i>
	50
	<i>dont PLUS</i>
	110
	<i>dont PLS</i>
	20

Ainsi, **sur les 6 années d'application du P.L.H., il est prévu de construire 300 logements dans la commune**, soit une moyenne de 50 réalisations par ans un peu supérieure à ce qui a été constaté lors de la dernière décennie.

Sur ces 300 logements, plus de la moitié (60%) seront des logements locatifs sociaux, ce qui permettra d'approcher de très près le seuil des 20% de logements sociaux en 2016.

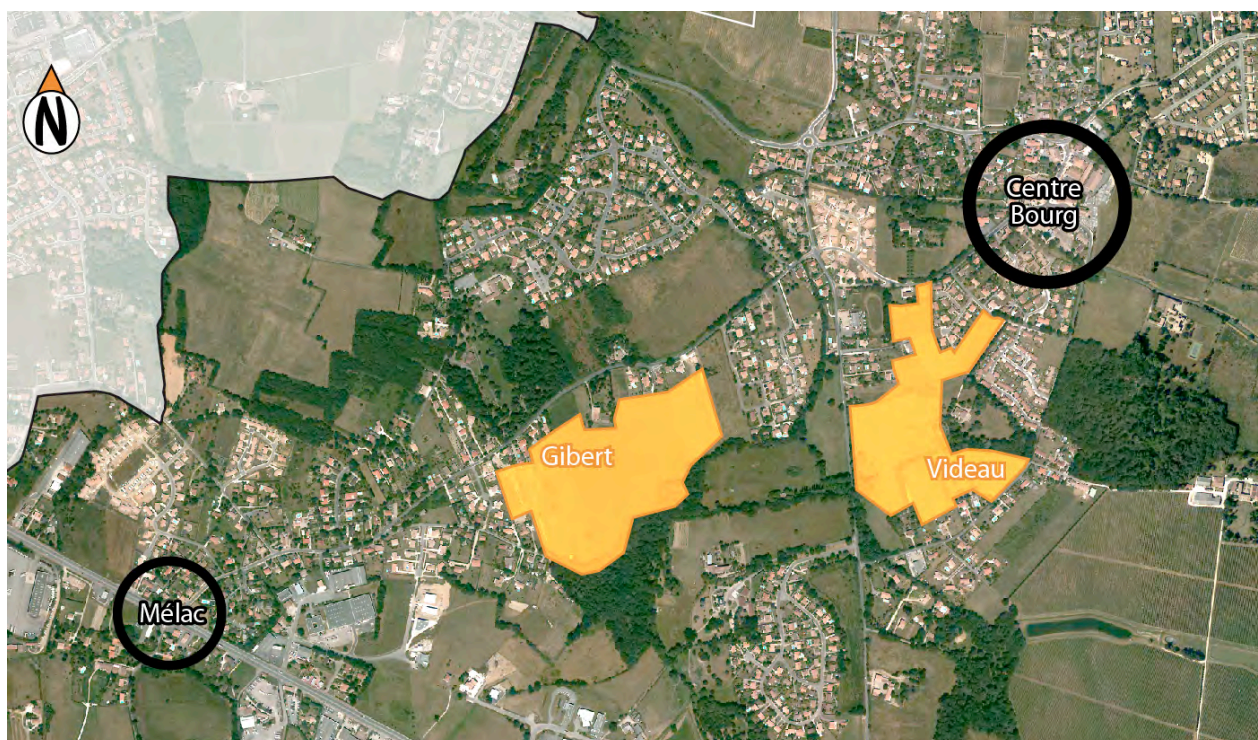
#### 3.2.5.2 Les projets d'opérations sociales

Des opérations récentes importantes, comme la ZAC de « *La Séguinie* », offrant 30 logements en accession à la propriété et 20 en locatifs sociaux, ou celle, en cours, du « *Chemin de Pétrus* » (41 logements à terme) ont renforcé sensiblement offre sociale au cours des dernières années.

Afin de se rapprocher progressivement de l'objectif légal des 20% de logements sociaux et de respecter les objectifs du P.L.H. en tenant compte de la poursuite du rythme de construction, cette politique municipale se continuera dans un avenir proche avec **deux nouvelles opérations majeures de mixité**, regroupant différents types de logements :

- Sur les terrains du lieu-dit « *Gibert* » (11,5 ha) à 1 200 m du centre bourg, le long de l'avenue de Mélac (opération confiée à AQUITANIS) : 200 logements dont 100 logements locatifs.
- A « *Videau* » (10,5 ha) à 700 m du centre bourg, desservi par l'avenue des écoles et le chemin de Videau (opération confiée à Gironde Habitat) : 125 logements dont 62 logements locatifs.

Par leur importance, elles constituent l'un des principaux axes du Projet de Développement et de Développement Durable du futur P.L.U..



Ces opérations majeures seront accompagnées d'opérations de plus petites tailles aux lieux-dits « Bourdieu », « Fabre » et « Béguey » pour lesquelles la commune entend mettre en œuvre des **emplacements réservés pour opération de mixité sociale**.

Soulignons enfin que la réalisation de toutes ces opérations est programmée sur la prochaine décennie avec un souci de maîtriser l'arrivée de nouvelles populations et va donc au-delà des objectifs du P.L.H..

### 3.2.6 Les gens du voyage

*En vertu de la loi du 5 Juillet 2000, les communes participent à l'accueil des gens du voyage. Les communes figurant au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage participent à sa mise en œuvre. Elle impose, en outre, aux communes de plus de 5 000 habitants de créer une aire d'accueil réservée aux gens du voyage*

La Gironde est une terre d'accueil traditionnelle de ces populations estimées à 13 000 personnes. Sur le secteur « Rive Droite de l'Agglomération bordelaise » auquel appartient la commune de Tresses, on recense quelques familles qui voyagent très peu sur le reste de l'agglomération (une trentaine de caravanes). De plus, la Garonne constitue un des principaux axes de déplacements en Gironde.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003 et révisé le 24 octobre 2011 pour la période 2011-2017, prévoit la création d'une aire d'accueil équipée de 24 places sur le territoire de **Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais »**.

Les secteurs de Sallebœuf et de Tresses connaissent une fréquentation liée au déficit de places de stationnement à l'échelle de l'agglomération. Deux aires de passage, une à



proximité de l'axe de la RD 936 et l'autre à proximité de la RN 89, devraient répondre à la demande courante dans la mesure où les aires d'accueil sont réalisées sur le reste de l'agglomération.

Toutefois, la problématique de l'accueil des gens du voyage ne concerne pas le territoire et est prise en charge par la communauté de communes voisine du secteur de Saint-Loubès avec une aire d'accueil de 20 places.

**Tresses, comptant moins de 5 000 habitants, n'est pas contrainte de mettre à disposition une aire d'accueil sur son territoire.**

**Soulignons que la Communauté de Communes des « Coteaux Bordelais » a pris la compétence « création, entretien et gestion d'une ou plusieurs aires communautaires d'accueil des gens du voyage prévues au schéma départemental et projet social éducatif connexe » confirmée par l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2011.**

Il a, en effet, été considéré que le projet de schéma prévoit l'éventuelle implantation d'une aire sur le secteur de la Communauté, alors même qu'aucune des communes n'est soumise aux obligations légales, aucune d'elle ne pouvant d'ailleurs supporter seule la charge qu'impose la gestion d'une aire.

La question sera ainsi réglée dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes et de la mise en œuvre de son Plan Local de l'Habitat.

Les services de l'Etat ont, par ailleurs, opéré un recensement des terrains qui seraient susceptibles de pouvoir recevoir une, deux, trois ou plus aires d'accueil sur les communes de la Communauté de Communes. Le ou les lieu(x) définitif(s) d'installation ainsi que les modalités de construction et de gestion de ou de(s) aires d'accueil devront être examinés par une commission spécifique créée à cet effet par le Conseil Communautaire.

### 3.2.7 Synthèse habitat et logements

**L'offre de logements à Tresses se définit de manière aujourd'hui tout à fait classique, essentiellement sous la forme pavillonnaire typique des communes périurbaines et dispendieuse de l'espace qui apparaît nettement contraint sur la commune.**

Globalement, si la commune présente donc un parc de logement récent et de qualité, ce dernier présente aujourd'hui quelques signes d'inadaptation aux besoins de certaines catégories de population. Par ailleurs, la récente inflation du marché foncier et de l'immobilier, ajoutée à la forte demande sur les communes de la proche périphérie bordelaise, telle que Tresses, rendent l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour les populations jeunes ou à revenus moyens. Ce phénomène crée donc progressivement une sélection des nouveaux propriétaires qui risque, à terme, d'entraîner un vieillissement de la population communale est d'ores et déjà contrecarré par une politique active de diversification de l'offre, notamment vers le logement locatif, collectif et social, plus accessible, menée par la commune en application, plus particulièrement, du PLH de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais ».

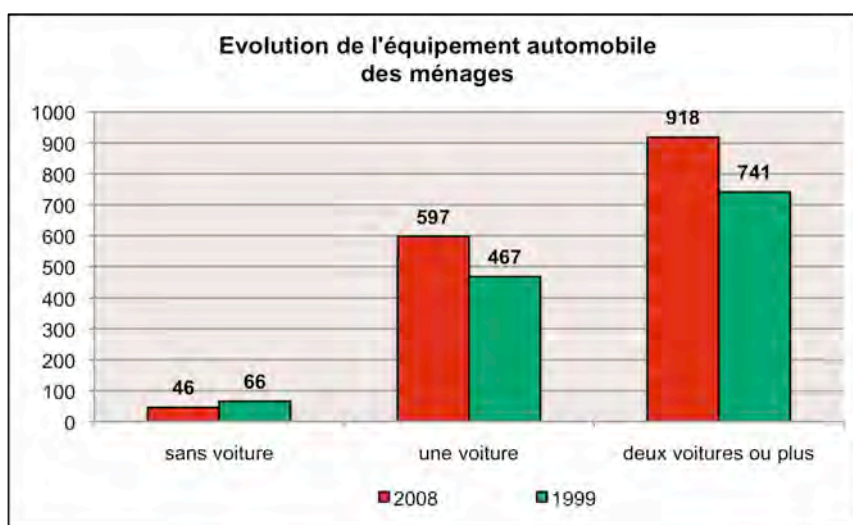


## 4 Infrastructures, déplacements et transports

### 4.1 Mobilité et déplacement

#### 4.1.1 L'équipement automobile

En 2008, la part des foyers non équipés en voiture sur Tresses est très modeste : seuls 3 % des ménages ne possèdent pas de véhicules. Depuis 1999, cette part a diminué<sup>44</sup>.



Source : INSEE – RGP 2008

Cette situation est typique des communes périurbaines, peu ou mal desservies par les transports collectifs, comme on le verra plus loin, et où les déplacements domicile – travail et la moindre démarche (achats ou autres) imposent des distances qui excèdent la marche à pieds.

De plus, si 97% des ménages qui ont acquis au moins un véhicule, **près des deux tiers des ménages (59%) possèdent désormais au moins un deuxième véhicule**. On notera également que depuis 1999, la part des ménages possédant deux voitures ou plus s'est fortement accrue (+24%), augmentant d'autant les émissions de gaz à effets de serre.

Au final, le taux d'équipement automobile par ménage est très élevé sur la commune, **montrant l'importance de la voiture dans la « culture périurbaine » et laissant pressentir les difficultés à faire « bouger les lignes » dans un esprit de développement durable.**

<sup>44</sup> Ce taux était de 5,2% en 1999.



### 4.1.2 L'évolution de la mobilité depuis 1999

*Nota : Cette analyse des déplacements est basée sur le traitement des déplacements domicile-travail réalisée à partir du fichier BTT-FM 2008 de l'INSEE. Cette base sur les flux de « déplacements domicile-travail » fournit, pour l'ensemble des communes (France métropolitaine et DOM), les effectifs correspondant aux croisements du lieu de résidence avec le lieu de travail. Le champ statistique utilisé est celui de la « population active de 15 ans ou plus ayant un emploi ».*

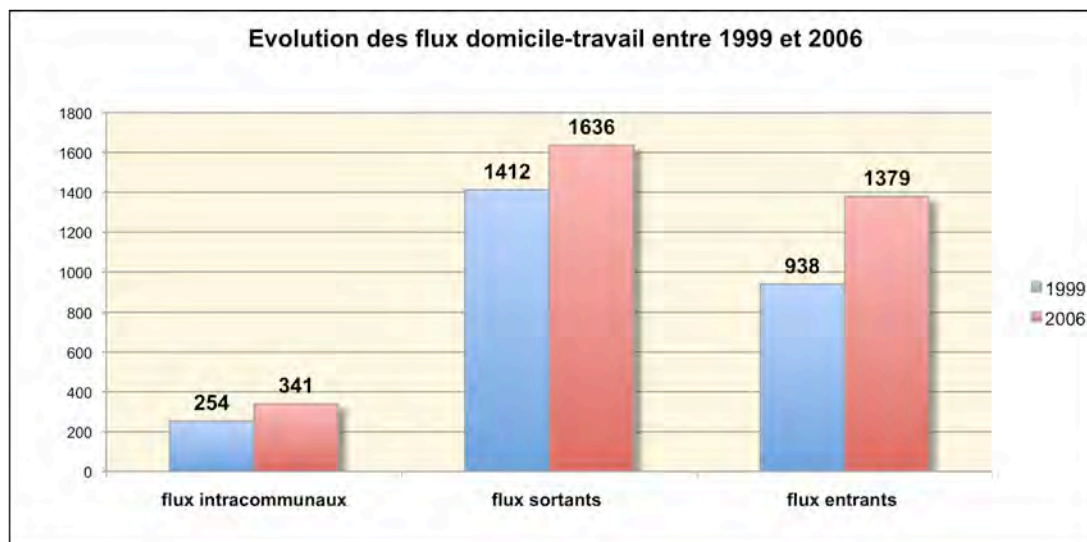
#### 4.1.2.1 Cadrage et évolutions

**En 2008, chaque jour la commune de Tresses enregistre 3 356 déplacements liés à l'emploi**, d'après les données du RGP de 2008.

La commune apparaît dans une situation typique des communes périurbaines, malgré l'importance non négligeable de son parc d'entreprises : **avec 1 636 mouvements quotidiens, les flux sortants (c'est-à-dire actifs demeurant à Tresses qui vont travailler à l'extérieur) représentent près de la moitié des trajets domicile / travail enregistrés (49%).**

Toutefois, les flux entrants (c'est-à-dire les actifs habitant hors Tresses et venant y travailler) sont loin d'être négligeable puisqu'**avec 1 379 mouvements, ils comptent pour près de 40% dans les trajets quotidiens** : ils témoignent de l'attractivité de la commune.

Enfin, on soulignera que 10% des actifs résidants à Tresses y travaillent.



Source : INSEE – RGP 2008

**Depuis 1999, le nombre et la structure des flux quotidiens ont sensiblement évolué.** Ainsi, les échanges sont plus importants avec les autres pôles d'emplois proches et extérieurs à l'agglomération :

- **Les déplacements quotidiens se sont accrus de près d'un tiers (29 %)**, ce qui est loin d'être négligeable.

- Ceci est principalement dû à la forte progression des flux entrant qui ont augmenté de près de la moitié (47 %), **témoignant du renforcement significatif de l'attractivité communale.**
- Mais, les flux sortants ne sont pas en reste et progressent de 16%.
- Le nombre de résidents actifs travaillant sur la commune a également augmenté, de 34 %.

#### 4.1.2.2 Les flux sortant

Plus précisément, l'analyse révèle que **les actifs de la commune travaillant en dehors de la commune se dirigent principalement** vers Bordeaux (35%), et les communes de la rive droite de l'agglomération (Cenon (6,3 %), Artigues-près-Bordeaux (5,8 %) et Lormont (4,8 %)) géographiquement proches de Tresses. On observe toutefois environ 5 % d'actifs travaillant sur Mérignac. Globalement, **ce sont toutefois les entreprises de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui attirent principalement les actifs de Tresses puisque les trois quart des déplacements ont pour destination une commune de la CUB.**

La qualité des infrastructures routières entre Tresses et ces communes facilite très nettement les liaisons domicile-travail.

#### 4.1.2.3 Les flux entrant

L'analyse des flux entrant témoigne d'une relative attractivité économique de Tresses et de ses zones d'activités. Toutefois, ce phénomène reste limité sur le plan géographique.

En effet, **les communes les plus fortement polarisées par l'emploi de Tresses, sont majoritairement situées à proximité et les flux sont faibles et très dispersés, puisque, hormis Bordeaux (131 personnes), ils sont inférieurs à 50 personnes. Ces actifs viennent en majorité de Bordeaux (9,5%), mais surtout de Cenon (5,8%), Lormont (4,8 %), Floirac (4,2 %) ou Artigues-près-Bordeaux (3%) et Carignan-de-Bordeaux (2,2%), communes limitrophes.**

## 4.2 Le réseau viaire

### 4.2.1 Le contexte

Située au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, Tresses bénéficie d'un réseau routier de qualité, grâce notamment à la présence de la RD 936 qui la traverse et la relie directement au centre de l'agglomération bordelaise et à la rocade A 230 et aux échangeurs n° 24 et n° 26 implantés en limite Ouest de la commune, et de la RN 89 (complétée par l'A 89 vers Clermont-Ferrand) au Nord.

La RD 936, directement connectée à l'A 230, et à 2x2 voies dans la plus grande partie de sa traversée de la commune, est un axe majeur, support d'un trafic intense d'échanges entre l'agglomération bordelaise et la rive droite de la Garonne.

Toutefois, en raison de son rôle d'axe de transit, la RD 936 subit sur la commune des phénomènes de congestion qui n'ont cessé de s'accroître.

Les travaux d'élaboration du SCOT de l'« *aire métropolitaine bordelaise* » ont ainsi montré que **la saturation des grandes infrastructures routières génère une zone de congestion importante sur l'aire métropolitaine qui s'avère particulièrement pénalisante pour les déplacements locaux avec, notamment, un niveau de service dégradé sur la rocade Est qui pénalise les accès à l'agglomération. Cette zone s'étend progressivement dépassant ainsi largement la rocade. Tresses y est entièrement comprise**, elle subit donc directement tous les impacts négatifs d'un phénomène allant s'amplifiant<sup>45</sup>.

## 4.2.2 Le réseau de voirie sur la commune

### 4.2.2.1 Le réseau primaire

#### a) La voirie nationale : la rocade (A 230)

Cette rocade, supportant un trafic élevé, immédiatement accessible, permet de mettre Tresses en relation avec la plupart des pôles de l'agglomération bordelaise. Sa fonction de transit permet une accessibilité optimale du territoire communal. Cependant, avec un trafic quotidien de l'ordre de 117 300 véhicules/jour en 2010 **son engorgement aux heures de pointe est une contrainte de plus en plus pesante sur les déplacements automobiles de travail.**

Par ailleurs, d'un point de vue visuel, elle représente une coupure urbaine forte qui s'est brutalement imposée aux limites du territoire communal, en soulignant la « frontière » de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

#### b) La voirie nationale : La RN 89

En limite Nord de la commune, cette voie d'importance nationale, renforcé depuis l'ouverture de l'A 89, supporte un trafic important (53 000 véhicules/jour en 2010) et représente une voie de liaison entre les communes du secteur (Cenon, Lormont, Artigues-près-Bordeaux, Bordeaux, ...).

Toutefois, si elle joue un rôle important dans le Nord-Est de l'aire urbaine bordelaise, son impact sur la commune reste limité en raison de sa localisation en regard des zones bâties.

#### c) La voirie départementale







La commune est drainée par cinq routes départementales qui ne présentent pas la même importance, tant un niveau départemental que communal.


<sup>45</sup> Rappelons que la section de la rocade comprenant le pont François Mitterrand est l'une des plus chargées avec un trafic compris entre 110 000 et 130 000 véhicules/jour et l'une de celles les plus affectées par les phénomènes de congestion.

COMMUNE DE TRESSES

**Les voies de communication**

PLU de Tresses  
Janvier 2012

-  Voirie secondaire
-  Liaison transversale
-  Ruisseau
-  Rond point.
-  Application du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme
-  Bande de bruit






La RD 936

**La RD 936, orientée Ouest-Est, est incontestablement la plus importante.** Classée en voie de première catégorie dans le réseau des voies départementales la RD 936 est une route à grande circulation et un des axes structurants du département reliant Bordeaux à Bergerac.

Elle est le principal axe de desserte de la commune, à la fois pour les zones d'habitat autour du bourg, par le biais de l'avenue de Mélac, et pour les zones d'activités qui se sont développées à son contact immédiat, les mettant en relation directe avec la rocade et le centre de l'agglomération. Liaison intercommunale, elle joue également un rôle d'axe de transit entre les communes du Sud et l'agglomération. Elle fait enfin partie de l'itinéraire n°13 « Vallée de la Dordogne » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental.

Deux sections nettement distinctes peuvent être identifiées sur la commune :

- **Une section Ouest, proche de l'agglomération bordelaise** : entre la rocade et le carrefour avec la RD 241 E3, soit 2,1 km sur la commune, elle dispose de caractéristiques excellentes depuis la mise à 2x2 voies de la section. Afin de permettre l'accès vers le bourg ou vers la zone d'activité communale, mais aussi de mieux gérer la sécurité routière sur cet axe rectiligne, quatre carrefours giratoires ont été aménagés en entrée de commune, à Mélac, au milieu de la zone d'activité communale et au droit de la RD 241 E3. On notera que quelques accès riverains demeurent.
- **Une section Est** : cette section à 2 voies, entre la RD 241 E3 et la limite communale avec Fargues-Saint-Hilaire (1,8 km) ne présente plus des caractéristiques satisfaisantes au vu des trafics de pointe enregistrés. Le Conseil Général de la Gironde prévoit la poursuite de l'aménagement de l'axe avec la création d'une déviation de Fargues-Saint-Hilaire déclarée d'utilité publique le 7 avril 2011. La date de réalisation de cette voie n'est cependant pas encore précisément arrêtée. Le contenu de ces aménagements sur la commune est le suivant :
  - L'aménagement sur place de la RD 936, avec la mise à 2x2 voies de la route actuelle entre le carrefour giratoire de « Belle Etoile » RD 214 E3 / RD 936 E5 et le carrefour giratoire de « La Louga » à créer, sur un linéaire de 1 km environ.
  - La réalisation d'un tracé neuf (emprise de 40 à 45 m de large) entre le carrefour de « La Louga » et le carrefour giratoire des « Bons Enfants » à créer avec la RD 115 qui marque la limite communale.

De plus, **elle supporte un trafic élevé de l'ordre de 9 500 véhicules/jour** en 2010 générateur de phénomènes de congestion aux heures de pointe, surtout sur la section Est. C'est la raison d'être du projet de déviation qui améliorera sensiblement les conditions de circulation et de sécurité sur cet axe de transit.

La RD 115

**La RD 115**, reliant Tresses à Yvrac, Pompignac et Fargues-Saint-Hilaire selon un axe Nord-Sud, n'a pas le même rôle intercommunal et **joue un rôle très secondaire dans la desserte de la commune dans la mesure où elle se situe sur ses limites Est et Nord.** Elle est également classée en voie de deuxième catégorie dans le réseau des voies



départementales. Sa section entre le bourg et la RD 241, au large gabarit, est bien aménagée. Cette voie ne demande pas d'aménagements particuliers. Elle fait partie du réseau structurant. Elle fait partie de l'itinéraire n°14 « *Desserte de la Presqu'île d'Ambès* » du Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental.

#### Les trois autres routes départementales

Les trois autres routes départementales drainent l'intérieur du territoire communal. **Les deux premières jouent un rôle important dans la desserte des zones bâties de la commune, notamment autour du bourg :**

- **La RD 241**, classée en deuxième catégorie, reliant Tresses à Cenon et Bordeaux, d'une part, et Pompignac et Sallebœuf, d'autre part, traverse le centre de la commune dans sa largeur selon une direction Est-Ouest sous le nom de l'« *avenue des Trois Lieues* ». Sa section au niveau du bourg a fortement orienté l'évolution de l'urbanisation puisqu'une grande partie de celle-ci s'est développée de part et d'autre de celle-ci. Ayant fait l'objet d'aménagements importants ces dernières années dans le cadre d'une « Convention d'aménagement de bourg », elle présente des caractéristiques satisfaisantes avec des sections aménagées en voie urbaine. Elle supportait un trafic élevé de l'ordre de 4 100 véhicules/jour en 2010 avec un transit non négligeable en provenance de Pompignac et Sallebœuf.
- **La RD 241 E3** constitue un axe Sud-Nord au centre du territoire communal. Elle permet de relier la RD 115 au Nord et la RD 936 au Sud et fait partie du réseau structurant de la commune passant toutefois à l'écart du bourg. Elle est également de support d'une urbanisation qui se développe comme la récente ZAC de « *La Séguinie* » et le projet de « *Videau* ». Elle a fait l'objet de travaux tous récents qui ont fortement amélioré ses caractéristiques entre « *Marès* » et la RD 936.
- **La RD 936<sup>E5</sup>**, classée en deuxième catégorie, appartient au réseau structurant de la commune. Elle se situe dans le prolongement de la RD 241 E3 au Sud de la RD 936. Si elle joue un rôle très faible dans la desserte du territoire communal, elle n'en est pas moins affectée d'un trafic routier significatif de l'ordre de 4 800 véhicules/jour en 2010 engendré par les déplacements domicile-travail en provenance de Carignan-de-Bordeaux et Bouliac.

#### **4.2.2.1 Le réseau secondaire**

Le réseau de voirie secondaire communale apparaît relativement dense. Formé de la superposition progressive des voies de desserte interne des lotissements modernes sur le réseau de voies rurales originelles, il peut être considéré comme relativement complexe, peu lisible et mal hiérarchisé.

**Parmi ces voies, l'avenue de Mélac, reliant la RD 936 à la RD 241.E3 est une liaison transversale majeure reliant Mélac au bourg**, colonne vertébrale du développement urbain. Elle a fait l'objet réaménagement complet pour lui donner, malgré de réelles contraintes d'insertion, un gabarit conforme à sa fonction.

La largeur de ces voies est très variable et ce ne sont pas les voies inter-quartiers (le plus souvent, les voies rurales originelles) qui ont le gabarit le plus large.

Ce réseau est cependant dense, même s'il crée d'assez nombreuses voies en impasses au cœur des lotissements. Et, malgré sa complexité, il propose un maillage suffisant qui permet de bonnes liaisons inter-quartiers.

#### 4.2.2.1 Prescriptions réglementaires attachées aux principaux axes de communication

Outre les dispositions de la réglementation sur les nuisances sonores traitées au paragraphe 2.4.2, les voies les plus importantes desservant le territoire communal sont soumises à un certain nombre de règles qui s'imposent au P.L.U. :

##### a) Des voies soumises à des marges de recul.

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Conseil Général a prescrit par la délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

- Route départementale de première catégorie, la RD 936 : habitation 35 mètres de l'axe, autres constructions 25 mètres de l'axe.
- Route départementale de deuxième catégorie, les RD 115, 241, 241 E3 et 936 E5 : habitation 25 mètres de l'axe, autres constructions 20 mètres de l'axe.

Par ailleurs, **les nouveaux accès hors agglomération sur les routes départementales de première et deuxième catégorie sont interdits.**

##### b) Des voies soumises à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

**Il s'agit de la RD 936, voie classée à grande circulation dans toute sa traversée de la commune.**

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autres de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...) ».*

Ces reculs peuvent être réduit par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

En tout état de cause, le Conseil Général, gestionnaire de la voie, ne souhaite pas que ce recul soit réduit à moins de 35 m de l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions en dehors des agglomérations.

## 4.3 L'accidentologie

### 4.3.1 Caractéristiques générales

Les services du Conseil Général de la Gironde réalisent chaque année un recensement exhaustif de l'ensemble des accidents corporels constatés par les services de Police et de Gendarmerie.

Les statistiques communiquées par ces services portent sur la période 2004 – 2008.

Ces données révèlent que **17 accidents** corporels ont eu lieu sur Tresses au cours de ces cinq ans, soit une moyenne de plus de 3 accidents par an<sup>46</sup>.

Année	Nombre d'accidents	Nombre de victimes			
		Tués	Blessés graves	Blessés légers	Indemnes
2004	5	0	1	4	2
2005	4	0	0	4	5
2006	3	0	3	1	0
2007	2	0	2	0	0
2008	3	0	2	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

Ces 17 accidents ont occasionné 26 blessés et aucun tué.

Dix de ces accidents recensés ont eu lieu en journée, les sept autres de nuit.

Huit d'entre eux impliquent un deux-roues motorisé ou non. Et on relève deux alcoolémies excessives.

### 4.3.2 Localisation

Une observation plus détaillée de la localisation de ces accidents indique **une forte concentration sur le principal axe de circulation de la commune : la RD 936**. Les autres voies de la commune sont nettement moins concernées :

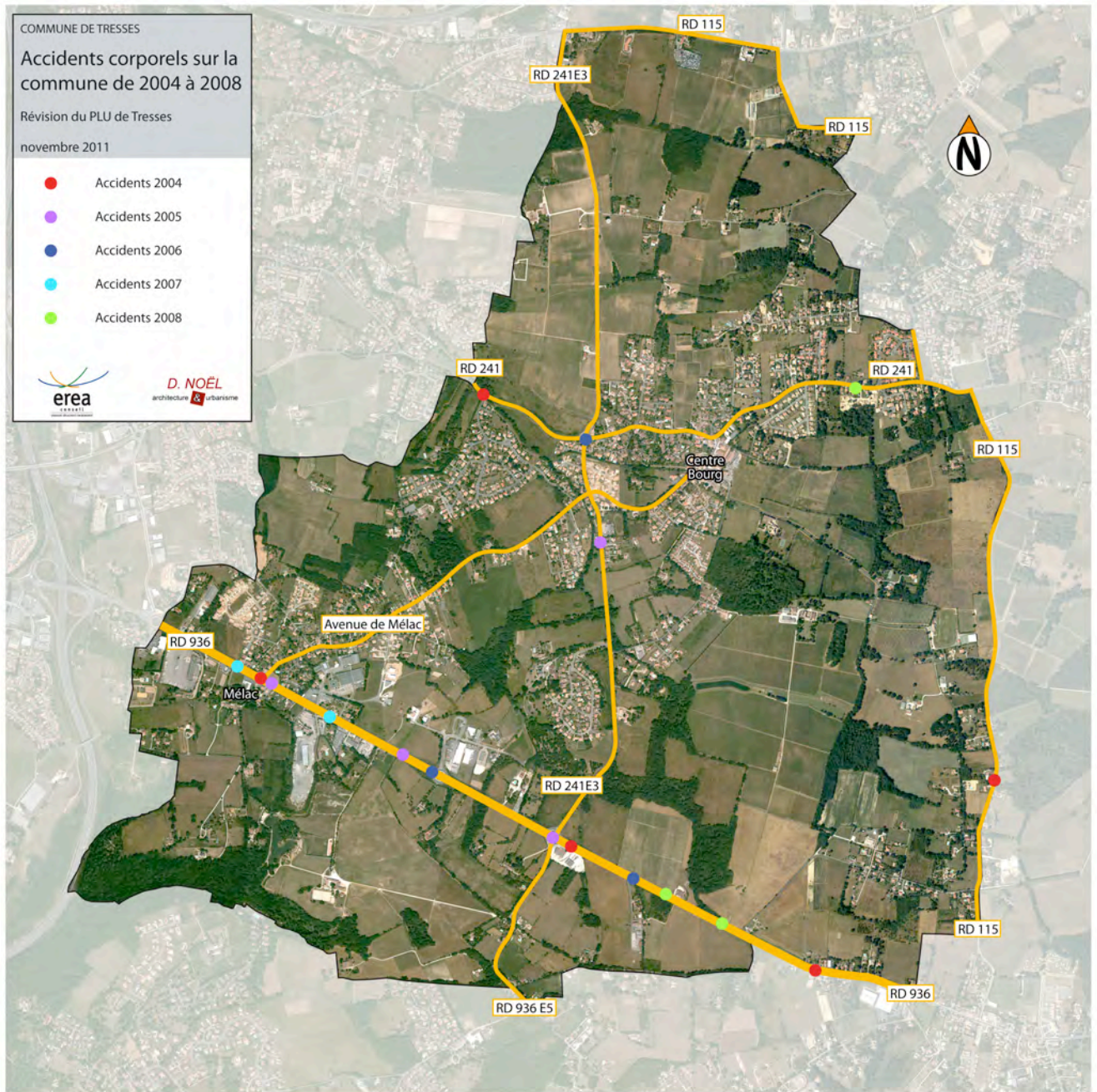
- L'axe, de loin, le plus dangereux de la commune la traversant au Sud, est **la RD 936 qui comptabilise 12 accidents en 5 ans**. On notera que ces accidents sont répartis de manière homogène sur toute la section traversant la commune.
- **Les autres voies concernées sont les RD 241, RD 241E3 et RD 115** qui relie le centre de Tresses aux différents quartiers pour les deux premières : 3 accidents pour la première, un pour chacune des deux autres, mais la majorité d'entre eux ont été sans gravité.

### 4.3.2 En conclusion

Globalement, la commune présente un nombre d'accidents non négligeable fortement concentrés sur l'axe le plus circulé, la RD 936. Toutefois, la mise à 2x2 voies de cet axe a eu pour effet à la fois de diminuer le nombre d'accidents et leur gravité.

<sup>46</sup> On soulignera que cela marque une baisse sensible du nombre d'accidents corporels par rapport aux années passées, puisqu'entre 1997 et 2001, la moyenne était de plus de 6 accidents par an.





## 4.4 Les transports collectifs

### 4.4.1 Les transports collectifs routiers

#### 4.4.1.1 L'existant

La commune de Tresses est desservie par les autocars du réseau TRANSGIRONDE, exploités par la CITRAM, groupe VEOLIA Transports, qui permettent de rejoindre le réseau de transport urbain de la Communauté Urbaine de Bordeaux, exploité par KEOLIS.

Trois lignes assurent le service :

- La ligne 302 : Bordeaux-Buttinière – Libourne par RN 89.
- La ligne 401 : Bordeaux-Buttinière – Branne par Sallebœuf.
- La ligne 402 : Bordeaux-Stalingrad – Branne par Camarsac.



La commune est desservie par ces trois lignes TransGironde aux arrêts suivants :

- « *Lauduc* », sur la RD 115 (ancienne RN 98) au Nord de la commune pour la ligne 302 à destination terminus de la ligne A du réseau de tramway à « *La Buttinière* » à Lormont.
- « *Avenue des Trois Lieues* », « *Bourg* », « *Le Verger* » et « *Hameau de Fabre* », sur la RD 241 pour la ligne 401 à destination de la Place Stalingrad à Bordeaux.
- « *Le Canon* », « *Mélac* » et « *La Belle Etoile* », sur la RD 936 pour la ligne 402 à destination de la Place Stalingrad à Bordeaux, également.

Grâce à la desserte du bourg et des principaux quartiers, le territoire communal apparaît bien desservi par les transports en commun. Dans l'absolu, avec **18 allers-retours**



quotidiens pour la ligne 302, 5 allers et 7 retours pour la ligne 401 et 9 allers-retours quotidiens pour la ligne 402, ce mode de transport permet d'assurer les déplacements domicile-travail et domicile-étude en direction de Bordeaux et notamment du lycée François Mauriac (Place Stalingrad).

Toutefois, la fréquentation de ce réseau interurbain reste peu développée en raison :

- D'une offre uniquement orientée vers Bordeaux.
- D'une carence de l'offre, notamment le soir en direction de Bordeaux (sorties pour les jeunes).
- D'un réseau local inexistant.
- D'un relatif manque de compétitivité avec l'automobile (20 minutes en voiture<sup>47</sup> contre 37 minutes en moyenne pour les différentes lignes jusqu'au centre de Bordeaux avec l'obligation d'une correspondance tramway), plutôt pénalisant pour les déplacements domicile-travail.

Quoi qu'il en soit, même si la ligne 302 est déjà configurée pour offrir une alternative plausible à l'automobile pour les déplacements domicile-travail, elle est trop excentrée pour avoir le moindre impact sur l'évolution de la mobilité à Tresses, d'autant que les deux autres lignes, desservant réellement le territoire communal, demeurent largement organisées pour les déplacements domicile-études.

La municipalité souhaite toutefois depuis plusieurs années encourager les « *transferts modaux* » de l'automobile vers le transport collectif et a prévu sur ses différents documents d'urbanisme (POS et PLU) l'emplacement d'un parking de rabattement pour le transport en commun à l'angle de la RD 936 et du Chemin de Béguey.

#### 4.4.1.2 Le devenir de l'offre de transport collectif

Tresses fait partie du territoire périurbain autour de la métropole bordelaise où l'offre et la demande de transports sont les plus fortes, mais aussi où de nombreuses liaisons routières, comme la RD 936, connaissent des progressions de trafic et risquent à court terme de saturer. La généralisation de la congestion des réseaux et les phénomènes constatés d'étalement urbain appellent des évolutions importantes dans la gestion des déplacements.

Plus largement, face aux enjeux du réchauffement climatique et de la maîtrise des gaz à effets de serre, la politique du « *tout routier* » est aujourd'hui largement remise en question, comme en attestent les décisions gouvernementales prises notamment suite au Grenelle de l'Environnement.

Depuis plusieurs années, plusieurs documents de planification et diverses études ont envisagé la mise en place de moyens conséquents pour une nouvelle politique de transports.

Ainsi, le Schéma Directeur d'amélioration de la desserte Transports Collectifs de la CUB de 2007 prévoit la mise en site propre des lignes de bus structurantes en relation avec les lignes pénétrant dans la CUB par la RD 936 pour se raccorder au terminus de la ligne A du réseau de tramway, ce qui facilitera d'autant le « *transfert modal* » de la voiture vers les TC parmi les habitants de Tresses.

<sup>47</sup> Hors congestion de circulation et sans le temps consacré à la recherche d'une place de stationnement.

Plus récemment, l'étude « *Déplacements et organisation territoriale dans l'aire métropolitaine girondine à l'horizon 2020* » commandité conjointement par la Communauté urbaine de Bordeaux, le Conseil Général de la Gironde, le Conseil Régional d'Aquitaine, la Communauté d'agglomération du Bassin Arcachon Sud, le SYSDAU et la Direction Départementale de l'Équipement (2009) et l'étude « *Transport et mobilité sur le Pays Cœur Entre-deux-Mers* » (2010) ont, chacune à leur échelle, insisté sur l'importance de reconsidérer la prépondérance de l'automobile en développant des alternatives crédibles.

#### 4.4.3 Les transports scolaires

Le maillage des services spécialisés scolaires du Conseil Général permet la desserte de nombreuses communes autour de Tresses vers le collège Camille Claudel.

Parallèlement, existe un ramassage scolaire pour les élèves de la maternelle et du primaire mis en place par la commune. Il dessert toute la commune au travers d'une douzaine d'arrêts. Entièrement gratuit et encadré par un adulte, il prend en charge les enfants jusqu'à l'intérieur de l'école.

### 4.5 Les cheminements doux

#### 4.5.1 Les pistes cyclables

**La commune ne dispose d'aucune piste cyclable en site propre sur son territoire.**

Les voies existantes ne sont pas, non plus, dotées de bandes cyclables. En tout état de cause, les infrastructures communales n'ont pas pris en compte, à ce jour, la circulation des deux-roues.

#### 4.5.2 Les itinéraires de randonnées pédestres

Le Conseil Général de la Gironde a réalisé progressivement son Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées Pédestres approuvé en Septembre 1999 qui vise à rendre les itinéraires irréprochables en qualité.

Signalons ainsi la présence plusieurs sentiers de randonnée sur la commune inscrits au Plan Départemental de Randonnées.

### 4.6 Les réseaux divers

Outre les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement étudiés dans l'état initial de l'environnement, il convient de considérer les autres réseaux divers qui contribuent au bon fonctionnement urbain.

## 4.6.1 Le réseau électrique

### 4.6.1.1 Le réseau de transport

Réseau de Transport Electrique (filiale d'EDF) signale la présence sur la commune d'ouvrages d'énergie électrique Haute Tension égale ou supérieure à 50 kV :

- La ligne Marquis – Saucats de 400 kV, longeant la limite Ouest de la commune.
- La ligne Floirac – Moulinotte de 90 kV traversant le centre de la commune, le long de la RD 241E3, pour rejoindre la première au Nord-Ouest du bourg.
- La ligne Izon – Pontac – Vayres de 63 kV coupant la pointe Sud-Est de la commune au niveau de « *Joli Bois* ».

A ces lignes sont attachées des servitudes réglementaires à respecter.

### 4.6.1.2 Le réseau de distribution

La commune est adhérente du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde. Les réseaux de distribution sont exploités par Electricité Services Gironde.

Ces réseaux sont régulièrement renforcés et les puissances résiduelles des postes électriques permettent la réalisation des prochaines opérations d'urbanisation.

A plus long terme, de nouveaux renforcements seront à prévoir.

## 4.6.2 Le réseau de gaz

### 4.6.2.1 Le réseau de transport

Total Infrastructures Gaz France (TIGF) signale sur la commune la présence de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression. Il s'agit :

- De la canalisation DN 200 Tresses – Bouliac.
- De la canalisation DN 150 Salleboeuf – Cenon.
- Du branchement DN 080 GDF de Tresses.

A ces lignes sont attachées des servitudes réglementaires à respecter.

### 4.6.2.2 Le réseau de distribution

À ce réseau de transport de gaz, s'ajoute un réseau de desserte locale permettant d'offrir aux habitants des zones urbanisées l'accès au gaz de ville. Seuls les secteurs les plus isolés ne bénéficient pas de ce raccordement.

### 4.6.3 Les communications numériques

La municipalité agit pour la démocratisation de l'internet et l'extension du réseau haut débit.

Elle adhère, *via* la Communauté de communes des Coteaux Bordelais, au Syndicat Mixte Gironde numérique, chargé par le Conseil Général de la Gironde de proposer au minimum 2 mégabits sur l'ensemble du territoire départemental.

Les travaux ont commencé.

A terme chacun devrait disposer du débit attendu soit par le réseau télécom (fibre, NRA zone d'ombre, etc.) soit par satellite.







## 5 Les équipements et services publics

La commune de Tresses bénéficie d'un parc d'équipement relativement diversifié et abondant compte tenu de son statut de commune périurbaine aux portes de l'agglomération bordelaise.

En termes de « **centralité de référence** »<sup>48</sup>, les études du SCOT de l'« *aire métropolitaine bordelaise* » la classe **parmi les trois pôles d'équipements, de commerces et services en première couronne Nord-Est de l'agglomération** avec Yvrac et Fargues-Saint-Hilaire.

Elle est tout de même largement dépendante de celle-ci dans les domaines socio-sanitaires et enseignement.

### 5.1 Les services à caractère administratif

Les services administratifs sont essentiellement représentés par ceux de la Mairie, mais aussi de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais dont le siège est implanté sur la commune et par la brigade de la Gendarmerie Nationale.

Les **services municipaux de Tresses**, principalement regroupés dans les locaux de la Mairie, assurent la gestion de l'ensemble du territoire communal. En 2011, les effectifs du personnel municipal (services administratifs et techniques confondus) sont d'environ 35 employés.

Le siège de **Communauté de communes des Portes des Coteaux Bordelais**, créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002, est implanté dans le château du « *Domaine de la Séguinie* ». Il abrite une équipe administrative et 46 agents intercommunaux assurant conjointement la mise en œuvre de la politique communautaire<sup>49</sup>.

La **brigade de la Gendarmerie Nationale** dont le territoire d'intervention concerne les communes d'Artigues-près-Bordeaux, Bonnetan, Fargues-Saint-Hilaire, Lormont, Pompignac, Salleboeuf et Tresses est implantée dans le bourg, avenue des Trois Lieues.

La commune dispose également d'un **bureau de poste**. Situé également dans le dans le centre bourg, Avenue des Trois Lieues, cet équipement satisfait les besoins des habitants de l'ensemble du territoire communal.

<sup>48</sup> Au regard du niveau d'équipement et de l'offre de commerces et de services.

<sup>49</sup> Rappelons que ses compétences obligatoires sont les suivantes :

- Développement économique.
- Aménagement de l'espace.
- Voirie d'intérêt communautaire.
- Logement social d'intérêt communautaire et actions en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés.

Ses compétences optionnelles sont :

- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Actions sociales.
- Construction, entretien, fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et actions.

## 5.2 Les services sociaux et socio-éducatifs

L'action sociale est prise en charge par de nombreux organismes appartenant principalement à la municipalité, au Département ou à l'État. On en rappellera ici les plus importants.

### 5.2.1 L'accueil des jeunes enfants

La commune dispose d'une crèche / halte-garderie localisée sur la Place « *Sainte-Quitterie* » et gérée par la Communauté de communes :

La commune dispose d'une crèche, la crèche associative « VERTELUNE » localisée dans le centre bourg.

Ce pôle multi-accueil agréé accueille 25 enfants de la communauté de communes des Coteaux Bordelais à temps plein ou en halte garderie.

Elle accueille les enfants de 3 mois à 3 ans et propose une large palette d'activités d'éveil. Organisée autour de plusieurs espaces : salles de jeux, de psychomotricité, de sieste, espace bébé, atelier, accès et jeux extérieurs, elle est ouverte du lundi au vendredi de 7h30 à 18h30. Son équipe est composée de 6 personnes.

### 5.2.2 Les autres services

Plusieurs organismes d'action sociale proposent des aides à la population communale, mais aussi extérieure :

- La **permanence hebdomadaire d'une assistante sociale** à Tresses (localisation à l'intérieur de Mairie).
- L'**Office socio-culturel**, Place du Marronnier.
- Le **Secours Populaire**, 10 rue la Châtaigneraie.
- Le **Bureau Information Jeunesse** pour les jeunes de 16 à 25 ans se tient dans les locaux du Point Information Municipal.

La commune bénéficie aussi des services du **Syndicat d'Aide Ménagère à Domicile**, créé en 1982 et bénéficiant d'un « *agrément qualité* » délivrée par la Préfecture de la Gironde. Son secteur d'intervention s'étend sur 13 communes, dont Tresses<sup>50</sup>.

Destiné avant tout aux personnes âgées dont il favorise le maintien à domicile, il propose des services à domicile 7 jours sur 7 concernant classiquement : le ménage, le repassage, la préparation des repas, les courses, l'aide aux démarches administratives, l'aide à la toilette, l'accompagnement relationnel, l'accompagnement pour des trajets privés...

<sup>50</sup> Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Cénac, Tresses, Lignan-de-Bordeaux, Loupes, Madirac, Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Saint-Genès-de-Lomnaud, Sadirac et Tabanac.

### 5.3 La « couverture santé » : les établissements hospitaliers et médico-sociaux de la commune

#### 5.3.1 La « couverture santé »

Tresses dispose d'une couverture médicale conséquente et variée. Sur l'ensemble de la commune, outre 3 médecins généralistes, 6 spécialistes sont implantés : deux chirurgiens-dentistes, deux pédiatres et deux orthophonistes.

On relève aussi l'existence d'une pharmacie, de quatre d'infirmiers, d'une sage-femme, de quatre masseurs kinésithérapeutes, d'un ostéopathe et de deux podologues-pédicures.

En matière d'hospitalisation, les habitants de la commune ont essentiellement recours aux établissements du pôle hospitalier de Bordeaux situés dans la CUB. Outre la proximité géographique, le recours à ces établissements est lié à l'importance de l'offre de soins et à la spécificité de certaines prises en charge.

#### 5.3.2 Les établissements médico-sociaux

##### 5.3.2.1 La Maison d'accueil spécialisée du « Domaine de Biré »

La Maison d'accueil spécialisée (MAS) du « *Domaine de Biré* » gérée par l'Association Girondine des Infirmes Moteurs Cérébraux (A.G.I.M.C.) accueille 60 polyhandicapés accompagnés par 90 salariés travaillant au sein de la MAS (infirmières, médecins, ergothérapeutes). C'est l'un des principaux employeurs de la commune.

L'établissement comporte quatre parties principales : le pôle administratif, le pôle production-cuisine-lingerie, le pôle soins pour les équipes médicales et paramédicales et le pôle vie. Ce dernier comporte cinq unités de douze résidents disposant chacun d'une chambre, d'une surface de 20m<sup>2</sup>, équipée d'un lit médicalisé avec lève-personne intégré. Une salle de balnéothérapie complète l'équipement.

##### 5.3.2.2 Les autres établissements médico-sociaux

On relèvera également l'Association d'Education Spécialisée Tresses – Yvrac (A.E.S.T.Y.) qui œuvre depuis 1926 située au Nord de la commune, Château Bel Air.

Aujourd'hui l'A.E.S.T.Y. regroupe 95 salariés dans 3 instituts médico-professionnels (I.M.Pro), deux établissements et services d'aide par le travail (ESAT), un Service d'accompagnement à la vie sociale en Gironde (dont un I.M.Pro et une ESAT à Tresses), permettant l'accueil de 320 adolescents et adultes handicapés.

La commune n'accueille pas d'autres établissements médico-sociaux. Il n'existe ainsi aucun établissement accueillant des personnes âgées.

## 5.4 Les établissements scolaires

### 5.4.1 Les établissements primaires

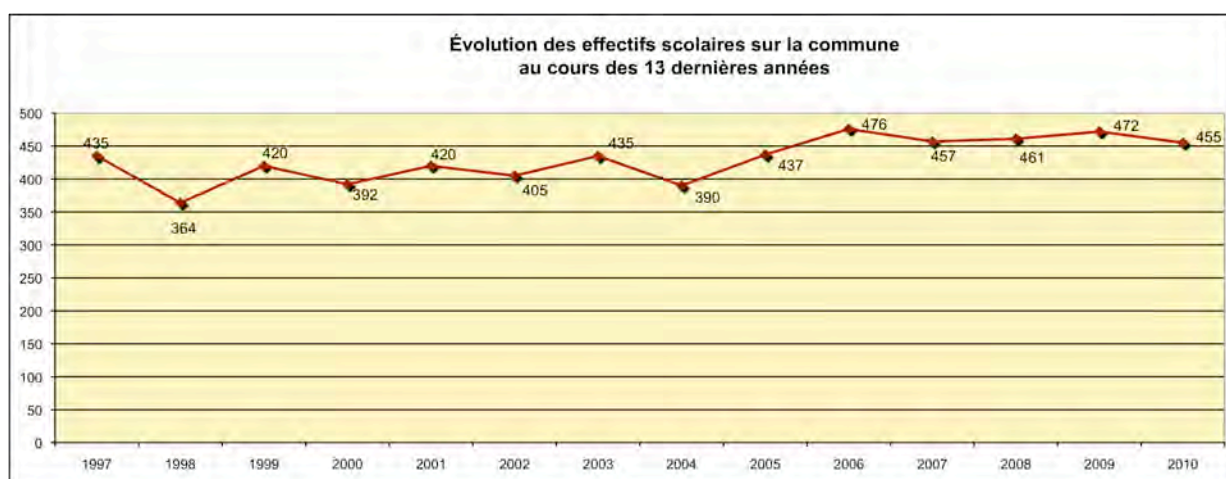
La commune de Tresses dispose d'un groupe scolaire, au centre bourg, composé d'une école primaire publique mixte de 12 classes et d'une école maternelle de 6 classes.

Il accueillait en 2010, 455 élèves dont 163 en maternelle et 292 en primaire.

Comme le montre le graphique ci-après, les effectifs scolarisés ont varié au cours des 13 dernières années, entre un minimum de 364 élèves en 1998 et un maximum de 476 élèves en 2006.

Quoi qu'il en soit, on relève au cours des 5 dernières années une augmentation de l'effectif moyen annuel qui se situe toujours au-dessus de 450 élèves, alors que dans les 8 années précédentes celui-ci se situait autour de 400 élèves.

**En tout état de cause, le renouvellement apparaît relativement régulier et les établissements possèdent les capacités d'accueillir cette population scolaire.**



### 5.4.2 Les établissements secondaires

La commune ne bénéficie pas de la présence d'un collège sur son territoire, les élèves se rendent sur les communes alentours pour poursuivre leur scolarité (Bordeaux, Cenon, Lormont...).

Le lycée de secteur des jeunes tressois est celui de Bordeaux – La Bastide.

Des ramassages scolaires sont assurés.

## 5.5 Les équipements culturels et sportifs et les structures associatives et culturelles

### 5.5.1 Les équipements culturels et de loisirs

La commune est dotée de divers équipements culturels et de loisirs formant un **pôle dans le bourg** autour de la mairie :

- **Une salle polyvalente**, dans le centre du bourg, possède de multiples potentialités, en accueillant par exemple des manifestations sportives, culturelles (spectacles), touristiques et économiques (foires à thèmes), associatives.
- **La médiathèque municipale**, également localisée dans le centre du bourg, comportant une bibliothèque sur deux niveaux et une annexe Multimédia.
- **La maison des associations**, toujours dans le centre du bourg.
- **Le château de la « Séguinie »**, dont une partie est également dévolue à l'accueil des associations. Non localisé dans le bourg, le château et son parc devraient voir, à terme, ses fonctions d'équipement collectif pour tous les habitants des quartiers environnant renforcées.
- On notera enfin **le parc communal de la « Séguinie »**, au Sud du hameau de la « Séguinie », le long du ruisseau « Le Desclaud ».

### 5.5.2 Les équipements sportifs

Le parc d'équipements sportifs communaux est relativement diversifié et s'est renforcé récemment. **Un pôle s'est progressivement constitué à l'Est du bourg, en limite communale au lieu-dit « Pétrus »**. Il accueille :

- Un **stade** doté de tribunes et de vestiaires, permettant la pratique du football et l'athlétisme.
- Deux terrains d'entraînement permettant la pratique multisports.
- Un **tennis club** disposant de 4 courts de tennis dont 2 en plein air et 2 couverts.

Notons également qu'un aménagement sportif, de loisirs et paysager sera réalisé place « Fuenmayor ». Il consiste en la création d'un accès à la maison Adema, d'un boulodrome, d'une aire multisports, d'un skate parc et de parkings.

### 5.5.3 La vie associative et culturelle

Rappelons que la vie associative sous toutes ses formes est dynamique à Tresses.

On relève, en effet, une **quarantaine d'associations culturelles** couvrant de nombreux domaines d'activités (Modélisme, photo, sports, patchwork, échecs, danse, chant, musique, sophrologie...).







# Partie 3

## Choix retenu pour établir le PADD

---

1	Les hypothèses de développement.....	167
2	Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)....	173
3	Justification des Orientations d'Aménagement .....	183
4	Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et autres dispositions réglementaires.....	185



*L'ensemble des éléments rappelés ci-dessus, tant pour ce qui concerne les grandes orientations de la politique communale, que la prise en compte des servitudes et des contraintes, constitue le cadre qui a nécessairement guidé les choix municipaux dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

## 1 Les hypothèses de développement

### 1.1 Le cadre général

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 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..

Bien que la commune s'inscrive dans les périmètres du **Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise** et du **Plan Local de l'Habitat (PLH), du Pays Cœur Entre-Deux-Mers** qui ont chacun pour leur part définis un certain nombre d'hypothèses qui s'imposent<sup>51</sup> légalement à la commune, dans le cadre de la compatibilité du PLU avec ces documents,

Ainsi, dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine a étudié l'évolution de la population au cours des dernières années et a proposé des **projections à l'horizon 2020**, pour différents secteurs du Schéma Directeur. Pour chacun des secteurs deux hypothèses de prospective démographique sont analysées (hypothèses haute et basse).

Tresses fait partie du **secteur de l'Entre Deux Mers** regroupant 60 654 habitants en 1999, soit 7,4 % de la population de l'aire du Schéma Directeur.

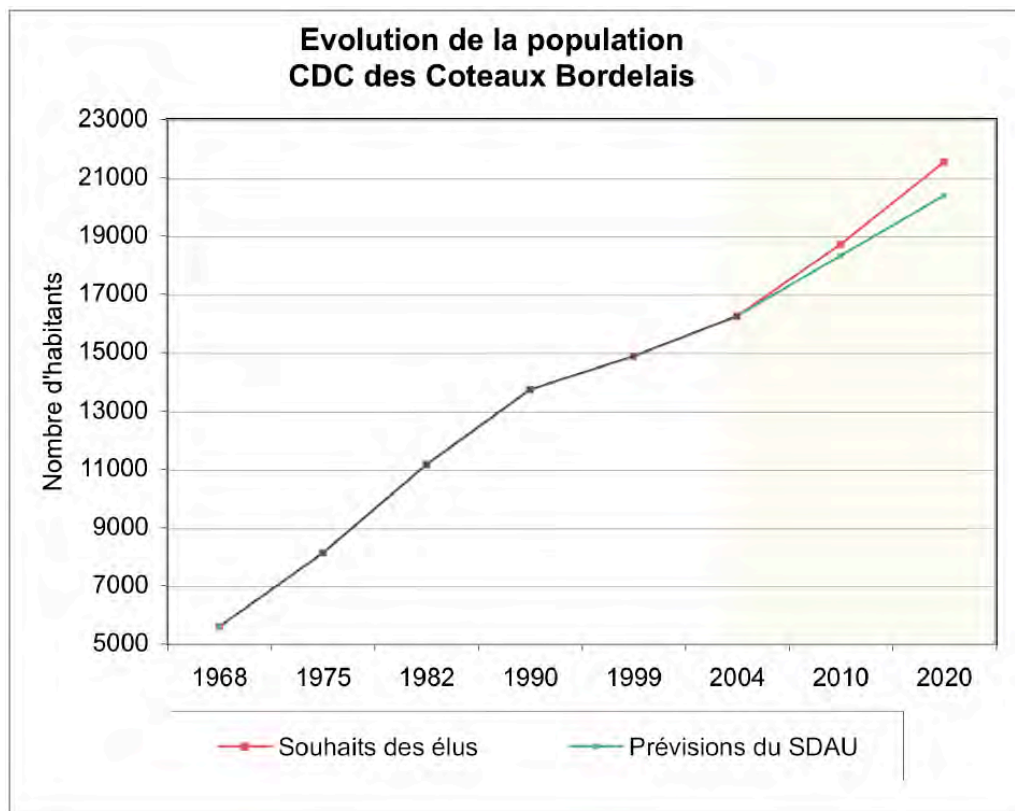
Les hypothèses démographiques retenues proposent donc pour le secteur de l'Entre-Deux-Mers **une estimation de l'ordre de 80 000 habitants pour l'hypothèse n°1<sup>52</sup> et une estimation de l'ordre de 72 500 habitants pour l'hypothèse n°2<sup>53</sup> en 2020**, soit une évolution comprise entre 11 846 et 19 346 habitants selon l'hypothèse retenue.

<sup>51</sup> Ce n'est plus le cas pour celles du P.L.H. du Pays qui n'a plus de valeur légale et celui de la Communauté de communes ne fixe aucun objectif dans ce domaine. On les a tout de même conservé dans la réflexion du P.L.U. comme élément de référence.

<sup>52</sup> Hypothèse H1 : dans cette hypothèse, les résultats traduisent un développement en périphérie nettement plus important que dans les secteurs centraux. SDAU, Septembre 2001.

<sup>53</sup> Hypothèse H2 : cette hypothèse rectifie partiellement la précédente. La périphérie s'accroîtrait certes plus que les secteurs centraux, mais cette hypothèse s'inscrit dans un mouvement qui tend à inverser les tendances passées à l'étalement. Il y aurait donc des flux migratoires centrifuges à l'intérieur de l'agglomération, les zones centrales étant attractives, quant à elles, vis-à-vis du reste de la Gironde et des autres départements français. SDAU, Septembre 2001.

Le Schéma Directeur prévoyait une population de l'ordre de **19 700 habitants en 2020** pour la Communauté de communes, tandis que le souhait des élus exprimé dans le cadre du P.L.H. était un peu plus élevé, de l'ordre de 21 200 habitants.



Source : PLH Pays Cœur Entre-deux-Mers – Programmation p 15

Enfin, rappelons également que le **Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais »**, voté le 13 juillet 2010, **prévoit pour ses 6 années d'application du P.L.H., la construction de 300 logements dans la commune**, soit une moyenne de 50 réalisations par an, un peu supérieure à ce qui a été constaté lors de la dernière décennie.

En appliquant le nombre moyen de personnes par ménage relevé lors du recensement de la population de 2008 (2,6), **cela équivaut à accueillir 780 nouveaux habitants à l'horizon 2016**, selon un rythme de 111 nouveaux habitants en moyenne annuelle.

**En tout état de cause, ces différentes hypothèses tablent sur la poursuite d'un rythme de croissance plutôt soutenu, supérieur à celui de la décennie 1990, tirant parti d'un potentiel foncier important existant encore sur le territoire. Toutefois, les fortes pressions du marché obligent à un contrôle des ouvertures de zones à la construction afin de réguler la croissance démographique et de préserver la qualité du cadre de vie, défendue par une partie des habitants actuels.**



## 1.2 Le calcul au niveau communal

**Pour établir le scénario de croissance de population, il a donc été décidé de s'appuyer sur le travail réalisé par le P.L.H. de la Communauté de communes et de poursuivre le rythme retenu au-delà de 2016 jusqu'à l'horizon 2025.**

Ces hypothèses s'éloignent des prévisions démographiques du Schéma Directeur qui sont inférieures à celles-ci. En tout état de cause, même s'il peut être évoqué un problème de compatibilité avec ce document, elles sont plus réalistes que ces prévisions qui apparaissent totalement obsolètes car ignorant notamment la flambée immobilière que connaît aujourd'hui encore l'agglomération. Les actualisations réalisées pour le futur SCOT, à une échelle plus large le montrent également sans ambiguïté. Par ailleurs, il n'est inutile de rappeler ici qu'un développement de la proche périphérie est totalement en phase avec les grands objectifs du « Grenelle de l'Environnement », notamment lorsque la commune entend favoriser l'accès à Bordeaux par transports en commun, ce qui est, par incidence, susceptible d'attirer de nouveaux habitants, en améliorant les déplacements.

Les calculs réalisés sont basé sur :

- Une occupation moyenne de 600 m<sup>2</sup> par parcelle majorée de 30% correspondant aux espaces publics, soit 780 m<sup>2</sup> au total. En effet, la municipalité a choisi, en cohérence avec le contexte d'utilisation économe de l'espace et du cadre réglementaire, de privilégier une densité compatible avec le caractère encore rural de la plus grande partie du territoire communal, en établissant des projections sur une taille moyenne de parcelle plus réduite que ce qui est constaté aujourd'hui.
- Une taille moyenne des ménages dans la commune de 2,6 personnes (recensement 2008).

La commune souhaite poursuivre **un développement raisonné mais dynamique de l'urbanisation** de son territoire, en particuliers en maîtrisant la qualité et le rythme des opérations d'ensemble afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale :

- En termes chiffrés, la commune retient donc une augmentation moyenne de 100 nouveaux habitants par ans, soit 40 logements par an. **Elle envisage donc de voir sa population se stabiliser autour de 5 500 habitants d'ici à 2025.**
- La commune affiche également sa volonté de **rajeunir la population** communale après une période de vieillissement sur place.
- 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 et leur extension envisagée sans investissements majeurs (notamment pour les écoles). Il est, en même temps, cohérent avec les capacités **d'épuration** du réseau de CUB auquel est rattaché le réseau d'assainissement communal. De plus, **la commune entend gérer son document d'urbanisme pour libérer progressivement de nouvelles capacités d'accueil** (par tranche d'une centaine de constructions).



Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par la construction de l'ordre de 550 logements sur une quinzaine d'années pour une consommation d'espace minimum de l'ordre de 56 ha, avec un rythme de construction annuel de 35 à 40 logements.

Notons, sur ce dernier point, que la commune s'est livrée avec les opérateurs qui vont mettre en œuvre les principaux projets d'urbanisation de la commune (à « Gibert » et « Videau ») à un exercice de planification des différentes tranches de réalisation pour rester dans l'épure de ces prévisions. On trouvera le tableau résultant de ce travail, page suivante<sup>54</sup>.

Par ailleurs, compte tenu de la nature de l'urbanisation communale, très récente, ces hypothèses s'appuient sur le constat de la quasi absence de logements anciens vacants à reconquérir et sur une faible densification du tissu pavillonnaire constitué. En tout état de cause, on peut estimer que près de 90% de la production de logements se fera sous forme d'extensions urbaines.



<sup>54</sup> Ce travail ne tient pas compte des constructions libres et des autres opérations groupées possibles dans les autres zones 1AU notamment, mais leur nombre restera relativement limité.

Programmation triennale	OPERATEUR	OPERATIONS	nb logements	nb habitants	dépôt PC/PA	Démarrage travaux	Livraison (arrivée habitants)	Apport de population par année
2010	GH	Jean François Dupuch (Chemin de Petrus)	21	53		juil-11	déc-12	76 habitants en 2012
2011	GH	Lotissement Les Trois Lieues (Le Bourdieu)	9	23	avr-11	nov-11	fin 2012	
2011	GH	Chemin de l'Ancienne Cure	20	50	mai-11	janv-12	juin-13	50 habitants en 2013
2012	GH	Videau 1ère tranche - Lotissement	20	50	oct-12	avr-13	juil-14	100 habitants en 2014
2013	AQUITANIS	Gibert 1ère tranche - Locatif/Accession	20	50	janv-13	sept-13	déc-14	
2013	GH	Videau 1ère tranche - Locatif	20	50	juin-13	déc-13	mars-15	
2013	AQUITANIS	Gibert 1ère tranche - Lotissement	20	50	printemps 2013	automne 2013	début 2015	100 habitants en 2015
2014	GH	Videau 2ème tranche - Lotissement	20	50	printemps 2014	automne 2014	début 2016	100 habitants en 2016
2014	AQUITANIS	Gibert 2ème tranche - Locatif/Accession	20	50	printemps 2014	automne 2014	début 2016	
2015	GH	Videau 2ème tranche - Locatif	20	50	printemps 2015	automne 2015	début 2017	
2015	AQUITANIS	Gibert 2ème tranche - Lotissement	20	50	printemps 2015	automne 2015	début 2017	100 habitants en 2017
2016	GH	Videau 3ème tranche - Lotissement	20	50	printemps 2016	automne 2016	début 2018	100 habitants en 2018
2016	AQUITANIS	Gibert 3ème tranche - Locatif/Accession	20	50	printemps 2016	automne 2016	début 2018	
2017	GH	Videau 3ème tranche - Locatif	20	50	printemps 2017	automne 2017	début 2019	
2017	AQUITANIS	Gibert 3ème tranche - Lotissement	20	50	printemps 2017	automne 2017	début 2019	100 habitants en 2019
2018	AQUITANIS	Gibert 3ème tranche - Locatif/Accession	30	75	printemps 2018	automne 2018	début 2020	75 habitants en 2020
2019	AQUITANIS	Gibert 4ème tranche - Locatif/Accession	30	75	printemps 2019	automne 2019	début 2021	75 habitants en 2021
2020	AQUITANIS	Gibert 4ème tranche - Locatif/Accession	20	50	printemps 2020	automne 2020	début 2022	50 habitants en 2022



## 2 Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### 2.1. 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 Renouveau 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 d'un territoire dont l'aire d'influence concerne largement la Communauté de communes des « *Coteau Bordelais* ». 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.

Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme et rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communautaire avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le P.L.U.. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

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.

### 2.2. Les grands thèmes

**Ce projet s'inscrit dans la continuité de la politique d'aménagement communale conduite au cours des trois dernières décennies autour de trois grands axes qui conservent toute leur validité :**

- Le développement de l'urbanisation à vocation première d'habitat selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est, s'appuyant sur l'avenue de Mézac et l'avenue des Trois Lieues, sur lequel s'est porté l'effort d'équipements.
- La mise en place progressive d'un vaste ensemble de zones d'activités de part et d'autre de l'avenue de Brannes (RD 936).
- La protection d'une vaste partie du territoire communal au bénéfice de l'activité viticole.



Quoi qu'il en soit cette nouvelle étape du développement communal met en jeu sur une multiplicité de paramètres interagissant entre eux et qu'il convient de maîtriser globalement :

- Sa capacité à accueillir de nouveaux habitants en continuant à favoriser la mixité sociale et en minimisant la consommation d'espace dans un cadre de vie qui fait l'attrait de la commune aux portes de l'agglomération bordelaise.
- Le fonctionnement de la ville par rapport à la localisation de ses équipements.
- Sa faculté à préserver son identité, la qualité de son patrimoine et son cadre de vie.
- Ses possibilités à renforcer son économie locale à long terme en tirant partie d'une localisation favorable.
- Le renouvellement de la protection de l'activité viticole...

Face à ce constat, le P.A.D.D. de Tresses se structure autour de quatre grands thèmes permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- **La protection et la valorisation du territoire communal.**
- **Un développement urbain plus diversifié et maîtrisé.**
- **La poursuite du développement des espaces économiques.**
- **Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, d'infrastructures et d'équipements publics.**

**Bien entendu, les décisions politiques arrêtées dans ce P.A.D.D. s'emploient à mettre en œuvre les orientations du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, dans le cadre de la compatibilité réglementaire vis-à-vis de ce document d'urbanisme,** tout en actualisant ses hypothèses de croissance démographique en s'appuyant sur les éléments de cadrage fournis par les études du futur SCoT prochainement arrêté.

On reprendra ci-après ces quatre grands thèmes et l'on expliquera pourquoi la collectivité a retenu les programmes d'actions qui déclinent chacun d'entre eux.

### 2.2.1 La protection et la valorisation du territoire communal

La commune de Tresses dispose d'un patrimoine paysager et environnemental qui, sans être exceptionnel, présente de réelles qualités qui participent à l'identité et à la qualité du cadre de vie communal. Toutefois, l'équilibre en place demeure fragile et implique à la fois des mesures de protection et de valorisation qui ne figent pas cet existant, mais le place plutôt dans un processus d'évolution contrôlée et une meilleure synergie avec le nécessaire développement urbain. C'est dans le respect de ce cadre que la municipalité affiche le souhait d'élaborer son projet.

**Il s'agit donc pour la commune de « capitaliser » les atouts communaux en matière d'environnement, de patrimoine et de cadre de vie aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise (même s'il n'existe pas de protections réglementaires), en valorisant l'environnement naturel, viticole et paysager et en poursuivant la requalification de la partie urbanisée.**

### 2.2.1.1 Renforcer la place de la « nature » au cœur de la ville

L'analyse de l'état initial met en avant un certain nombre de menaces pouvant remettre en cause la pérennité de ce patrimoine. Dans le respect des orientations du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelais, la maîtrise du développement de l'urbanisation, d'une part, et, l'accompagnement des installations économiques, d'autre part, constituent deux axes forts desquels dépendent la préservation des milieux naturels sensibles.

Dans ce but, le P.L.U. de Tresses a défini un principe fort et transversal qui guide tout l'aménagement du territoire communal : **renforcer la place de la « nature » au cœur de la ville et de ses développements futurs.**

Si l'organisation spatiale du territoire communal est fortement structurée par un axe urbanisé majeur Mélac / Tresses centre, une « **diagonale urbaine** », orientée Sud-Ouest / Nord-Est, l'analyse paysagère met également en évidence une continuité d'espaces naturels, une « **diagonale verte** », selon une orientation Nord / Sud qui recoupe la première.

Ces espaces naturels (boisements et prairies essentiellement) s'organisent **autour du ruisseau « Le Desclaud »**. S'ils ne présentent pas de caractère exceptionnel, ils n'en demeurent pas moins des ensembles significatifs de la « *nature ordinaire* »<sup>55</sup> largement préservés au sein du tissu urbain. D'autre part, compte tenu de leur organisation, ils constituent une « **trame verte et bleue** » à mettre en valeur, notamment en réservant une bande verte de part et d'autre du ruisseau partout où cela sera possible (au contact de la zone d'activité particulièrement).

Pour mettre en œuvre ces principes généraux, le P.A.D.D. décline un ensemble de dispositions qui trouvent une traduction réglementaire dans le P.L.U. :

- La plus importante, dans ce domaine, est de donner **une vocation de « parc urbain » aux terrains non bâtis de « Biré » à l'intersection de ces deux diagonales**, en préservant les espaces naturels en place et en les renforçant afin d'inscrire au cœur du bâti pavillonnaire cette **continuité végétale**. Un « *corridor* » d'espaces verts sera progressivement aménagé au gré des opérations selon les modalités fixées par les orientations d'aménagement. A la suite d'un relevé précis, tous les terrains concernés sont classés en zone naturelle N inconstructible. Certains terrains pourront être acquis par la commune à cet effet.
- De la même manière, une politique de protection des **les rares espaces boisés au cœur du tissu urbain** est mise en place par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC). Elle vise notamment les parcs du château de « Biré » et du château de « La Séguinie ».
- Concernant les projets d'urbanisation future, deux principes sont également mis en avant pour une meilleure intégration à leur environnement naturel lorsque le besoin s'en fait sentir :
  - Il s'agira d'une part de **traiter et aménager les contacts entre milieu naturel et espace urbanisé** : tissu urbain/viticulture, tissu urbain/diagonale verte, notamment par la mise en place d'une trame végétale appropriée. Ce principe est décliné dans les orientations d'aménagement et de programmation. Cela

<sup>55</sup> Les espèces communes sont de bons indicateurs de l'état de la biodiversité. Rappelons que celle-ci constitue une base de la production agricole. Il est donc important de préserver sur l'ensemble du territoire des milieux qui peuvent sembler banals mais qui sont en réalité très précieux. Leur valeur écologique est démultipliée lorsqu'ils sont connectés entre eux ou bien dispersés à une densité suffisante sur le territoire.

concerne, par exemple le projet de « *Gibert* » au contact des boisements au Sud.

- Il s'agira, d'autre part, de privilégier l'utilisation d'**espèces végétales représentatives du paysage local** dans les projets d'urbanisation.

### 2.2.1.2 Protection des espaces viticoles

La commune fait sienne l'analyse de la valeur économique et patrimoniale de la viticulture et de ses terroirs réalisée pour le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine de Bordeaux et sa traduction en « *espaces naturels majeurs* ». Le P.L.U. en respecte totalement les nouvelles délimitations proposées par le SCOT à l'étude qui ont fait récemment l'objet d'une validation partagée. Le terroir viticole est donc préservé grâce à l'importante superficie de la zone A. Cela s'accompagne également de la volonté de mettre un terme à la dispersion de l'habitat, notamment au Sud-Est de la commune et dans les terroirs viticoles où les habitations existantes qui ne sont pas liées à l'agriculture sont interdites et celles existant déjà strictement encadrées quant à leurs extensions possibles.

De plus la valeur paysagère emblématique de ces paysages viticoles est préservé par les dispositions du P.L.U. grâce à la protection des perspectives et de la qualité paysagère au Nord et au Sud-Est de la commune en veillant notamment à **conserver des éléments boisés pour animer le paysage** : les éléments du patrimoine bâti viticole (les « *châteaux* »), les alignements remarquables, les parcs boisés et autres boisements en appliquant l'article L 123-1-5, 7° alinéa du Code de l'Urbanisme ou par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC).

### 2.2.1.3 Le traitement paysager des abords des voies à grande circulation (RD 936)

Rappelons que la RD 936 est classée voie à grande circulation au sens du code de la voirie routière et est soumise à une interdiction de construire dans une bande mesurée à partir de l'axe de la voie (75 mètres) au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme<sup>56</sup>. Cette interdiction peut toutefois être levée dans le cadre d'une étude relative aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages.

C'est dans ce but que la commune a fait réaliser, en 1991, une étude paysagère de cette traverse (atelier de Paysage G. BARSACQ), pour requalifier l'ensemble.

<sup>56</sup> La Loi "Barnier" du 2 février 1995 a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme. Cet article a deux objectifs principaux :

- Lutter contre les désordres urbains le long des voies.
- Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies les plus importantes.

L'article L.111-1-4 stipule en particulier que :

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...]"*

S'appuyant toujours sur les prescriptions de cette étude<sup>57</sup>, la commune poursuivra la maîtrise paysagère le long de RD 936 qui constitue l'axe de découverte privilégié de la commune.

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de cet axe, la commune entend ainsi assurer la protection des **boisements existants** de part et d'autre de la RD et **en créer de nouveaux** par la mise en œuvre d'EBC et de Plantations à Réaliser.

#### 2.2.1.4 La maîtrise des risques

La commune n'est pas soumise à des risques majeurs. Toutefois, un certain nombre de risques localisés ont été identifiés qui demandent à être traités pour ne pas davantage exposer les personnes et les biens.

**Le risque le plus significatif est celui des débordements du ruisseau « Le Desclaud »** constituant l'une des têtes du bassin versant du « Guâ » : le développement de l'urbanisation a classiquement entraîné une imperméabilisation accrue des sols qu'il convient de maîtriser pour mieux gérer de son régime hydraulique lors de fortes précipitations qui a également des implications sur les communes riverains de la C.U.B en aval.

Le P.L.U. prévoit donc la mise en œuvre, dans les projets d'urbanisation de dispositions visant à ne pas augmenter les volumes d'eaux pluviales vers le ruisseau, par des dispositions inscrites dans le règlement (article 4 des différentes zones) et les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future. En même temps, sont inscrits sur le plan de zonage, partout où cela s'est avéré encore possible, des bandes inconstructibles N de part et d'autre du ruisseau, ainsi que des emplacements réservés pour permettre les projets envisagés par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Ruisseau du « Guâ » afin de maîtriser les débordements.

Sont aussi rappelées les précautions à prendre pour contrer le **risque « retraits – gonflements » de sols** lors de constructions, même si celui-ci ne présente toutefois que des niveaux d'aléas faible à moyen.

### 2.2.2 Un développement urbain plus diversifié et maîtrisé

Tresses bénéficie d'une forte attractivité résidentielle qui se traduit par un développement pavillonnaire important qui s'inscrit toutefois, comme on l'a vu, depuis plusieurs décennies dans un projet d'ensemble de développement et d'organisation du tissu urbain communal selon un axe majeur Mélac / Tresses centre, orienté Sud-Ouest / Nord-Est, constituant la « **diagonale urbaine** ».

Comme le chapitre précédent (« *les hypothèses de développement* ») l'a précisé et argumenté, la commune de Tresses s'est fixé pour objectif de poursuivre un rythme de développement relativement soutenu de son parc de logement afin de permettre un renouvellement de sa population.

<sup>57</sup> Elles ont donc été conservées en l'état. C'est pour cette raison que cette étude est jointe au présent dossier de P.L.U.

Cet objectif vise à favoriser la fixation résidentielle des actifs de son territoire et de s'inscrire durablement dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise tout en gardant son caractère propre.

Le P.L.U. s'emploie donc à définir des capacités d'accueil sur les 10 à 15 ans à venir basées sur cette hypothèse. Pour cela, la commune souhaite développer une **urbanisation diversifiée**, répondant à toutes les demandes des futurs habitants de la commune.

**Toutefois, la commune entend poursuivre cette politique en resserrant l'espace urbanisable de cette diagonale : des sites d'urbanisation à long terme du P.O.S. sont ainsi abandonnés (sur la frange Ouest notamment à « *Beyriney* », « *domaine de Chagnes* », « *Corbié* ») et l'effort portera sur deux sites stratégiques déjà désignés dans le précédent P.O.S..**

### **2.2.2.1 Deux sites de développement stratégique**

La commune entend poursuivre sa politique en faisant porter son action de façon privilégiée sur deux sites non bâtis au sein des quartiers récents à proximité du centre-bourg :

- Le **site de « *Gibert* »** (11,5 ha) à 1 200 m du centre bourg, desservi par l'avenue de Mélac.
- Le **site de « *Videau* »** (10,5 ha) à 700 m du centre bourg, desservi par l'avenue des écoles et le chemin de Videau.

Ces deux sites sont d'ores et déjà maîtrisés par la commune et leur aménagement a été confié à deux opérateurs parapublics : « *Gironde Habitat* » (« *Videau* ») et « *Aquitanis* » (« *Gibert* ») qui ont déjà produit des études d'aménagement.

Sur **ces deux sites de développement stratégiques pour les 10 à 15 prochaines années**, la volonté municipale est de promouvoir un **urbanisme de qualité**, valorisant le caractère vert de la commune et offrant l'opportunité de créer de nouveaux espaces publics et de nouvelles voies pour mieux organiser les quartiers voisins en même temps qu'il permet des capacités d'accueil nouvelles significatives. Les projets des deux opérateurs, qui respectent ces principes, ont servi de base aux orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AU qui les accueilleront.

Enfin, rappelons que pour maîtriser un projet aussi majeur et complexe, **l'aménagement se fera progressivement dans le cadre de la gestion programmée de l'ouverture à la construction des zones à urbaniser** qui couvrent ces deux site, sur la base du tableau présenté précédemment.

### **2.2.2.2 Favoriser l'équilibre social de la commune**

Le développement urbain de ces dernières années a engendré à la fois des extensions individuelles et des opérations groupées. Cette urbanisation a permis d'offrir une certaine diversité de possibilités aux prétendants au logement. Malgré tout, il s'agit essentiellement d'un bâti pavillonnaire tourné vers l'acquisition à la propriété. La commune reste donc marquée par une tendance à la spécialisation dans l'accueil résidentiel, comme dans la plupart des communes périurbaines, même si elle a conduit régulièrement des projets de logements à mixité sociale sur les dernières années permettant d'atteindre un parc de **222 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2010, soit 13% du parc total de logements.**



Conformément aux orientations législatives et, plus particulièrement au Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais », il convient, d'une part, de veiller à la mixité sociale, c'est-à-dire de permettre l'accueil de toutes les catégories sociales et générationnelles, et, d'autre part, d'assurer l'équilibre démographique de la commune et d'accompagner la dynamique du marché, en favorisant plus particulièrement l'implantation de jeunes ménages, couples avec enfants.

La commune souhaite aujourd'hui poursuivre cette diversification de l'accueil résidentiel. Elle veut assurer la mixité des opérations et une diversification de l'offre plus favorable. Pour cela, le P.L.U. inscrit un principe fondamental fort que formalise le règlement d'urbanisme : toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements devra viser à la mixité en incluant selon les cas **des logements locatifs sociaux, intermédiaires, ou en accession aidée** :

- **En zones urbaines**, cette part sera au minimum de **25 % de logements sociaux**.
- **Dans les zones à urbaniser de « Gibert » et « Videau »**, elle est portée à **50 %**, ce qui permettra d'y produire à terme 160 logements locatifs sociaux.

### 2.2.2.3 La mixité des opérations pour créer la ville « durable »

Soucieuse de mettre en œuvre les principes du développement durable dans les programmes de construction à venir, la commune affirme à travers son P.L.U. un certain nombre d'objectifs concrets pour l'aménagement des extensions urbaines quant à la qualité de leur insertion dans le cadre environnant et leurs interconnexions avec les autres entités bâties :

- Il s'agira de favoriser l'**habitat économe en énergie** et réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire (parcelles réduites et petits collectifs ou maisons jumelées) peu consommatrices d'espace.
- Les orientations d'aménagement et de programmation demandent de penser la **composition des quartiers** au-delà de leur simple vocation résidentielle et recherche la qualité de vie dans les zones à urbaniser en s'employant à renforcer leur identité de quartier autour, notamment, de places urbaines structurantes créant des espaces internes de détente et de respiration urbaine (densité réfléchie et gestion équilibrée des espaces...).
- Une réflexion particulière a également porté sur la « **connexion** » de ces **nouveaux quartiers avec leur environnement bâti** afin de proscrire autant que faire se peut les ensembles en impasse, en assurant la mise en place de « *voies partagées* » et de liaisons piétonnes sécurisées vers les commerces et équipements du centre-bourg notamment. Le développement d'un réseau de « *voies douces* » est programmé.

## 2.2.3 La poursuite du développement des espaces économiques

Avec une superficie totale de terrains à vocation d'activité de l'ordre de 105 ha aux portes de la CUB, l'analyse a montré que Tresses est le principal pôle d'activités de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais. Ici aussi, il s'agit du fruit d'une politique menée depuis de longues années par la commune.

Tresses dispose incontestablement d'atouts importants dont bénéficie la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais dans le cadre de la gestion intercommunale des zones d'activités qui est de sa compétence. Dans ce cadre, les deux collectivités entendent poursuivre leur aménagement progressif.

Les travaux du SCOT confortent globalement ces choix en confirmant les réserves déjà octroyées par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise. Il n'y aura donc pas de bouleversement dans ce le P.O.S. antérieur affichait déjà.

Deux grands axes sont développés :

- Le plus important est, bien sûr, la poursuite du développement économique le long de la RD 936.
- Le second concerne les mesures de soutien à l'offre commerciale et de service qui s'appliquent essentiellement au centre bourg.

### ***2.2.3.1 La poursuite du développement économique le long de la RD 936***

Ici, le principal objectif est la poursuite de l'aménagement qualitatif de la zone intercommunale centrale au Nord de la voie (57 ha), selon les modalités suivantes :

- Poursuivre les aménagements selon le schéma de voirie déjà engagé, à mesure du développement de la zone.
- Privilégier un développement qualitatif, en appliquant les prescriptions de « l'étude L 111-1-4 » déjà mises en œuvre le long de la route départementale.
- Gérer l'interface avec les zones bâties et naturelles riveraines, avec notamment la création d'un tampon naturel boisé avec « La Séguinie » (protégé par un Espace Boisé Classé) et le ruisseau « Le Desclaud » (protégé par une bande inconstructible classée en N en compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Aire métropolitaine Bordelaise).

D'autre par, à plus long terme et dans le cadre d'un projet intercommunal impliquant la commune de Carignan, la commune entend **prévoir l'avenir par des extension vers l'Est, dans l'esprit du Schéma Directeur** :

- Extension de la zone centrale au-delà de la RD 241E3, au Nord comme au Sud (Salvador) de la RD 936.
- Réservations à moyen / long terme (classement en zone 2AU de 10 ha) pour créer un nouvel ensemble avec Carignan en limite Est, pour profiter de la future déviation de Fargues.

### ***2.2.3.2 Les mesures de soutien à l'offre commerciale et de service***

Le centre bourg a été entièrement refaçonné au fil des ans par la municipalité qui en est devenue le propriétaire quasi unique, afin d'en faire le pôle de commerces et services de la commune.

Même si une offre commerciale s'est également développée, mais de manière beaucoup moins importante, à Mélac, la municipalité entend **renforcer l'attractivité du centre-bourg** en améliorant l'accès aux commerces de proximité par les travaux d'infrastructures routières (avenue de Mélac, avenue des Trois Lieues, nouvelle voie à l'Est du bourg reliant le Chemin de Pétrus au Chemin de la Vieille Cure) et en effectuant des réserves foncières sur des emplacements potentiels d'aménagement de parkings supplémentaires

Par ailleurs, le développement progressif des grandes opérations d'habitat programmées pour les 10 à 15 prochaines années non loin du bourg apporteront une nouvelle clientèle à ce pôle.

## 2.2.4 Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, d'infrastructures et d'équipements publics

### 2.2.4.1 Le renforcement du parc d'équipements

Le rythme de croissance de la population doit permettre d'assurer la pérennité des équipements municipaux, mais la municipalité souhaite conduire une politique raisonnée de renforcement du parc d'équipements pour le moyen/ long terme et de disposer des moyens de répondre à des demandes nouvelles.

Dans la logique de ce qui précède, **c'est le centre bourg qui sera privilégié par ces actions afin qu'en développant son caractère de pôle d'équipements publics, il reste le lieu de rencontre et d'identité de la commune.**

Aucun projet précis n'est mis en avant, mais comme elle l'a déjà fait par le passé (acquisition récente du « *domaine de Marès* »), la commune conduira une politique de réserve à plus long terme pour l'acquisition d'emprises destinées à de futurs équipements et services collectifs publics ou privés autour du bourg. C'est pour cette raison qu'un emplacement réservé a été porté sur des terrains à l'angle du Chemin de Bourdieu et de l'avenue des Trois Lieues.

On rappellera également, pour mémoire, l'extension du cimetière à l'Est du bourg à l'occasion de l'opération de logements sociaux du « *Chemin de Pétrus* ».

Enfin, hors du centre-bourg, deux projet importants seront également conduits visant à renforcer des équipements déjà existants :

- Le **pôle sportif de « Pétrus »**, à l'Est, sera étendu et renforcé (emplacement réservé).
- Dans le **château de la Séguinie**, acquis par la commune, seront créés de nouveaux équipements publics annexes.

### 2.2.4.2 La gestion des déplacements au sein de la commune

L'augmentation des trafics routiers, sur la RD 936 et le réseau secondaire, dégrade les conditions de sécurité dans la traversée de la commune. La densification croissante de l'urbanisation, s'accompagnant d'une multiplication des accès individuels, participe également à un certain sentiment d'insécurité routière. Aussi, la commune souhaite limiter l'impact du développement urbain sur les déplacements.

Au cours des dernières années des aménagements de voirie importants ont été réalisés (avenue de Mélac, avenue des Trois Lieues, avec du Desclaud). De nouveaux projets sont programmés pour améliorer le maillage des voies communales :

- Création d'une **voie de liaison entre le « Chemin du Peychon » et l'avenue du « Desclaud »** permettant une meilleure desserte du futur équipement communal du château de la Séguinie.
- Création d'une **voie de liaison entre le « Chemin de Pétrus » et le « Chemin de la Vieille Cure »** permettant un contournement Est du bourg.

Plus largement, les orientations d'aménagement et de programmation imposent des principes de conception des voies de desserte et espaces publics des quartiers à aménager.

Toutefois, au-delà du simple fait de faciliter et de sécuriser les déplacements automobiles, la municipalité cherche à donner une plus grande place aux modes de déplacements plus respectueux de l'environnement et envisage de mettre en place des **liaisons « douces »** alternatives à l'automobile entre la périphérie et le pôle d'équipements et de services du centre-bourg, ainsi que d'un lieu à l'autre, entre les quartiers (« *voies partagées* », pistes cyclables, chemins pédestres aménagés notamment) :

- Création d'une liaison piétons/cycles sécurisée **entre le centre-bourg et le pôle sportif de « Pétrus »** à développer.
- **Création de cheminements au sein de la « diagonale verte »** matérialisés par des emplacements réservés à cet effet où cela s'est avéré nécessaire, notamment à travers la zone N de « Biré » et au Sud de l'avenue de Mélac le long de l'opération de « Gibert ».
- Réservation d'une bande de 4 à 5 mètres, à la fois pour le passage des véhicules d'entretien et pour la circulation des piétons et vélos, **sur les abords du ruisseau « Le Desclaud »** (en accord avec le Syndicat Intercommunal du « Guâ ») et les autres ruisseaux, tout en respectant les boisements de rives.



## 3 Justification des Orientations d'Aménagement

### 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.

### 3.2. La mise en œuvre

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine de la commune. **Cette mise en relation concerne à la fois les secteurs d'extension recouvrant un enjeu de « greffe urbaine » ainsi que des parcelles situées à l'intérieur de l'emprise urbaine pour lesquelles se posent des problématiques de soudures avec l'habitat existant.**

Six ensembles sont concernés :

- « *Gibert 1* », correspondant à l'opération conduite par « *Aquitanis* ».
- « *Gibert 2* », correspondant à une opération mitoyenne de la première.
- « *Videau* ».
- « *Fabre* ».
- « *Bourdieu* ».
- « *Béquey* ».

En termes de structure et d'organisation urbaine, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'aménagements suivants :

- Des dessertes se résumant parfois à l'identification de points d'accès afin de désenclaver les secteurs. S'ajoute à ces dessertes des principes de liaisons piétonnes favorisant la mise en relation des quartiers.
- La réservation d'espaces « *structurants* » correspondant à des espaces publics qualitatifs.
- 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 ces futurs quartiers.



Cette dernière mesure permet plus particulièrement de résoudre les effets de nuisances éventuelles entre un espace d'habitat et une voirie, ou entre un espace naturel protégé et un secteur d'urbanisation future.

C'est par exemple le cas sur les opérations de « *Gibert 1* » et de « *Videau* », où les Orientations d'Aménagements y prévoient la réservation de bandes vertes sur les parties basses des zones afin de limiter les contacts avec les boisements existants (« *Gibert* ») ou les nuisances visuelles (à « *Videau* » : mise en place d'une haie bocagère pour répondre à des exigences paysagères) et de maîtriser les rejets d'eaux pluviales (noues plantées).

**Par ailleurs, concernant l'opération de « *Gibert 1* » l'achèvement de la voirie structurante Nord-Sud, se greffant à terme la liaison entre le quartier de Mézac, via le chemin de « *Peychon* », et « *La Séguinie* » ne sera autorisée qu'une fois les aménagements du chemin auront été réalisés.**

Les trois autres sites sont moins concernés par cette problématique, car ils forment des enclaves plus ou moins importantes dans le tissu urbain. Ici, l'exiguïté des sites laissait peu d'opportunités en termes de création de véritables espaces publics structurants. Des petits aménagements seront prévus le long des voies de desserte interne ainsi que sur les parties résiduelles qui n'entreront pas dans le futur découpage parcellaire. Il n'a pas non plus été toujours possible de « *mailler* » totalement les réseaux de voies nouvelles (« *Bourdieu* » et surtout « *Béguéy* »).

D'autre part, la réflexion a plus protégée sur les risques de « *co-visibilité* » avec les constructions riveraines existantes : les « *bandes d'implantation* » des futurs bâtiments permettent un recul suffisant.



## 4 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et autres dispositions réglementaires

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>58</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 Tresses sont les suivantes :

- Le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux.
- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais ».
- Le SDAGE « Adour-Garonne » et le SAGE « Nappes Profondes de la Gironde ».
- Les autres documents (servitudes d'utilité publique et P.I.G.).

### 4.1 Les obligations de compatibilité du P.L.U. avec le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine

Le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise a été approuvé par délibération du Syndicat Intercommunal en date du 26 septembre 2001. C'est un document cadre déclinant une liste d'objectifs auxquels le P.L.U. est en mesure d'apporter des réponses concrètes. Une obligation réglementaire de compatibilité est imposée au P.L.U.. Par rapport au document d'orientations générales, les communes auront pour tâche, dans leur PLU notamment, d'en apporter les adaptations et les traductions locales.

Compte tenu de la nature du documents, deux aspects sont à prendre en compte :

- D'une part, **les orientations des pièces écrites** du Schéma Directeur appelées à être mises en œuvre dans le PLU. On trouvera ci-après un tableau permettant d'identifier en face de chaque objectifs et orientation du Schéma Directeur la mise en œuvre dans le PLU de Tresses.
- D'autre part, **les indications spatialisées de la carte de Destination Générale des Sols** donnant un cadre très précis pour orienter le zonage du PLU.

<sup>58</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. »

4.1.1 Le respect des orientations des pièces écrites du  
Schéma Directeur

Thématiques	OBJECTIFS ET ORIENTATION DU SDAU	MISE EN ŒUVRE SUR TRESSES
<p style="text-align: center;"><b>L'ORGANISATION ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b></p>	<p><b>Structurer les zones périurbaines en renforçant le développement urbain :</b> recentrage des territoires communaux et adaptation des centres bourgs au développement urbain actuel et programmé.</p> <p><b>Rééquilibrage des modes d'habitat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En insufflant un rythme de production de logements locatifs (privés et sociaux) notamment à proximité du centre-bourg.</li> <li>- Répondre à certains besoins spécifiques en terme de logement (personnes âgées, handicapées, personnes nomades...).</li> <li>- En développant une mixité sociale et fonctionnelle et requalifier les logements insalubres et inconfortables.</li> </ul>	<p><b>Le PLU fait du renforcement de l'axe urbain l'un des piliers de son projet d'aménagement :</b> les plus importants projets (Videau et Gibert) se localisent à 700 m et 1 200 m du bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec les opération de Gibert et de Videau, notamment, la commune renforce sensiblement sa politique de logements locatifs (privés et sociaux) pour répondre à cette demande et aux objectifs du P.L.H..</li> <li>- La commune dispose déjà de structures d'accueil importantes pour les handicapés. La politique vis-à-vis des personnes âgées est transversale et concerne notamment le logement. La commune et la Communauté de communes développent une politique d'accueil des personnes nomades conformément au Schéma Départemental.</li> <li>- Conformément au PLH, la politique de mixité sociale sera amplifiée. La reconquête les logements insalubres et inconfortables fera l'objet des opérations envisagées par le PLH, mais n'est pas un enjeu majeur dans la commune.</li> </ul>

Thématiques	OBJECTIFS ET ORIENTATION DU SDAU	MISE EN ŒUVRE SUR TRESSES
<p style="text-align: center;"><b>L'ORGANISATION DES PAYSAGES ET DES ESPACES NATURELS</b></p>	<p><b><u>Préserver les grands paysages liés à l'agglomération bordelaise tout en favorisant la création de paysages urbains différenciés</u></b>: le paysage viticole de l'Entre-Deux-Mers ou « campagne résidentielle maîtrisée »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection stricte des terroirs viticoles selon leur valeur.</li> <li>- Inconstructibilité des routes reliant les bourgs et renforcement des centralités dans les choix des espaces constructibles.</li> <li>- Création de bandes boisées de 10 à 20 m d'épaisseur au moins au contact espace bâti/espace rural non bâti.</li> <li>- Protection des espaces boisés de qualité et des ZNIEFF (notamment celle des vallées et des ruisseaux).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'analyse, ci-après, du respect des indications de la Carte de destination Générale des Sols montre que le PLU respecte fidèlement ce principe de protection.</li> <li>- En contrepartie du renforcement de la centralité, le PLU met un terme au phénomène d'urbanisation linéaire en limitant drastiquement les capacités d'accueil le long des voies concernées, notamment à l'Est de la commune.</li> <li>- Ces bandes tampon sont reprises dans les orientations d'aménagement des zones 1AU au contact de l'espace rural.</li> <li>- Cette orientation est scrupuleusement respectée par le classement des espaces concernés en zone N, les principaux boisements étant assortis d'une protection en EBC.</li> </ul>



Thématiques	OBJECTIFS ET ORIENTATION DU SDAU	MISE EN ŒUVRE SUR TRESSES
<p align="center"><b>L'ORGANISATION DES PAYSAGES ET DES ESPACES NATURELS (suite)</b></p>	<p><b><u>Créer une trame verte pour l'agglomération : les fils de l'eau (Le Desclaux...):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibilité de 50 m au moins de part et d'autre des rives (hors zone agglomérées et zones multifonctionnelles prévues).</li> <li>- Aménagement de circulations douces dans l'emprise ainsi réservée,</li> <li>- Retournement du bâti montrant les façades principales, situées en limite de la marge d'inconstructibilité vers l'eau.</li> </ul> <p><b><u>Stopper l'urbanisation linéaire intérodée aux grandes voies de desserte de l'agglomération et la requalifier :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Discontinuité et ouverture visuelle à préserver : inconstructibilité des rives, reconquête paysagère des abords de l'infrastructure pour assurer des continuités paysagères.</li> </ul>	<p>Ici, « <b>Le Desclaux</b> » n'est pas le seul concerné : la commune a étendu ces dispositions aux ruisseaux « <i>Le Moulinat</i> » au Nord et de « <i>Borie</i> », au Sud. Aucune nouvelle zone constructible n'est créée le long de ces ruisseaux, y compris dans le périmètre de la zone multifonctionnelle autorisée par le Schéma Directeur. Partout où cela a été possible des bandes de protection d'une largeur minimum de 20 m ont été instituées et les boisements de rives protégés par des EBC.</p> <p>Ici, <b>seule la RD 936 peut être ainsi considérée</b>. Rappelons que sur Tresses, plus de la moitié de son tracé est en espace urbain. La « <i>reconquête paysagère des abords de la voie</i> » se pose essentiellement en termes de poursuite de la <b>mise en œuvre de l'étude d'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme</b>, au niveau des zones d'activités.</p>



Thématiques	OBJECTIFS ET ORIENTATION DU SDAU	MISE EN ŒUVRE SUR TRESSES
<b>LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	<p><b><u>L'optimisation des pôles de développement périurbains communaux ou intercommunaux :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rompre avec le déséquilibre croissant de l'offre d'emploi périurbain par rapport à la population active résidente.</li> </ul>	<p>La poursuite du développement des zones d'activités communales dans la limite globale de ce qu'indique la Carte de destination Générale des Sols du Schéma Directeur permet d'offrir une alternative locale à ce déséquilibre.</p> <p>Cette politique ne peut toutefois avoir pleinement son sens qu'au niveau de l'intercommunalité, sachant par ailleurs que les liens entre domicile et emploi ont tendance à se dissocier de plus en plus.</p>
	<p><b><u>Un repositionnement qualitatif au sein de la zone multifonctionnelle :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité et le développement des PME / PMI ; les projets de zone artisanales ou d'activités situés dans le tissu périurbain devront faire l'objet d'une insertion particulièrement soignée. (études de mise en œuvre architecturales et paysagères).</li> </ul>	<p>La politique d'aménagement des zones d'activités, de compétence communautaire, a été évoquée ci-dessus.</p> <p>Concernant l'insertion paysagère, cette problématique renvoie à la question de la mise en œuvre de l'étude d'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 936.</p>
	<p><b><u>L'armature commerciale :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir le développement des commerces de proximité dans les quartiers et centres bourg périphériques pour assurer un équilibre de service commercial par secteur.</li> </ul>	<p>La volonté municipale est de conforter le commerce du centre bourg par des actions d'accompagnement (poursuite des aménagements des espaces publics...).</p> <p>De plus, les opérations d'habitat importantes programmées à proximité du centre bourg offriront une clientèle nouvelle à ces commerces.</p>

Thématiques	OBJECTIFS ET ORIENTATION DU SDAU	MISE EN ŒUVRE SUR TRESSES
<p style="text-align: center;"><b>LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT</b></p>	<p><u>Compléter les maillons d'accès au centre de l'agglomération :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'amélioration de l'accès à Bordeaux depuis l'Est de l'agglomération pourra être obtenue par le confortement déjà amorcé de la RD 936. Ceci implique notamment la réalisation de la déviation de Fargues-Saint-Hilaire / Salleboeuf.</li> </ul>	<p>Le projet communal tient compte du renforcement de cet axe, notamment en ce qui concerne la politique d'aménagement d'espaces économiques par la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » qui prend la RD 936 comme support principal.</p>
	<p><u>Offrir un service de transport collectif rapide et performant, assurant des déplacements internes et externes facilités et hiérarchisés :</u> développer une offre de déplacements de proximité (aménagement des itinéraires piétons et cyclistes ambitieux)</p>	<p>Dans l'état actuel des choses la mise en place d'un tel service (de compétence départementale) n'apparaît pas à l'échelle de la commune et doit être envisagé au niveau de la grande périphérie bordelaise. Quoi qu'il en soit, la commune a prévu d'aménager un parking de rabattement pour les transports en commun au carrefour des Bories à l'entrée Ouest de la commune, non loin du terminus du tramway.</p> <p>Pour ce qui est des aménagements et cyclistes ambitieux, la commune quelque peu en retard, entend engager une politique plus volontariste notamment vers les déplacements internes quotidiens (nouvelles infrastructures, aménagements de sécurité...).</p>

## 4.1.2 Le respect des indications spatialisées de la carte de Destination Générale des Sols

### 4.1.2.1 Les indications de la carte

L'examen de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur met en exergue quatre éléments déterminant dans l'organisation de l'espace communal avec lesquels le PLU doit être compatible :

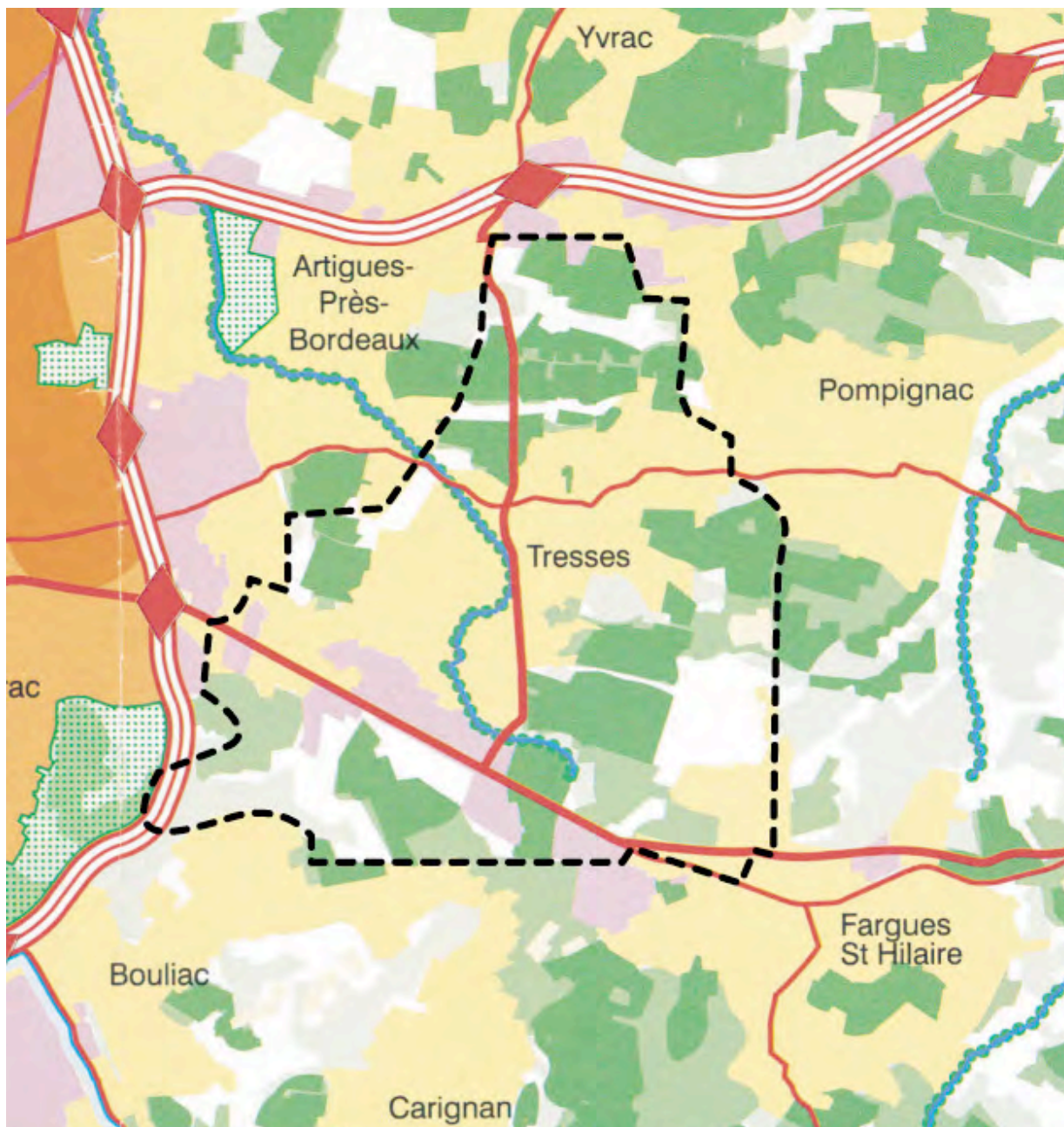
- L'existence d'une **zone urbaine « multifonctionnelle »**<sup>59</sup> (à vocation principale d'habitat) sur la bande bâtie centrale diagonale entre Mélac et le Centre Bourg (offrant encore de réelles réserves d'extension nouvelles) et, plus accessoirement au Sud-Est, au contact de Fargues-Saint-Hilaire (lieu-dit « *Lescaley* »).
- La confirmation de superficies assez conséquentes réservées aux zones d'activités de part et d'autre de la RD 936, les « **sites économiques spécifiques** »<sup>60</sup>. Les plus importantes se situent au Nord de la voie et entérinent les zones existantes ou projetées de longue date par la commune, entre Mélac et la RD 115. On en retrouve également au Sud, mais de manière plus discontinue, pour conforter ou développer l'existant à Mélac et au niveau du carrefour avec la RD 115 ou pour créer une nouvelle zone dans la pointe Est de la commune, au contact avec une zone projetée à Carignan.
- La protection de la pointe Nord du territoire communal, d'une large bande au Sud-Est de la bande bâtie centrale et de sites plus ponctuels au Sud de la RD 936 en « **espaces naturels majeurs** »<sup>61</sup> au titre du terroir viticole.
- Des protections complémentaires au titre des « **espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères** » tendant à rendre également inconstructible une bande en limite Ouest de la commune pour constituer une « *coupure verte* » avec la zone bâtie d'Artigues-près-Bordeaux. Cela s'applique également à des sites relativement importants du Sud et de l'Est du territoire communal.
- Et, plus ponctuellement, la protection du « **fil de l'eau** » (ruisseau « *Le Desclaud* ») afin de former une continuité verte où peuvent exister et se ramifier des continuités de circulation douce.

<sup>59</sup> « Zone du territoire qui supportera l'essentiel de la croissance urbaine et/ou économique (développement résidentiel qui s'agisse de l'habitat, des équipements, de sports et de loisirs ainsi que le développement économique support de l'activité urbaine tels que les commerces, les services... »

<sup>60</sup> « Zones d'activités spécifiques, où le développement urbain résidentiel est exclu en raison des activités économiques existantes ou en regard d'une spécialisation de l'espace nécessaire à des effets de synergie ou de proximité d'entreprises ».

<sup>61</sup> « Zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole, viticole ou maraîchère, (...). Seuls les bâtiments à usage viticole ou agricole (...) y seront autorisés. Tout développement résidentiel y est interdit ».





Extrait de la carte de Destination Générale des Sols du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

## Légende du schéma directeur



Extrait de la carte de Destination Générale des Sols du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

### 4.1.2.2 Le respect des indications spatialisées de la carte de Destination Générale des Sols

Pour analyser la compatibilité du PLU de Tresses avec la carte de Destination Générale des Sols du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, on retiendra deux aspects :

- Les espaces ouverts à l'urbanisation.
- La protection des espaces naturels et agricoles.

#### a) Les espaces ouverts à l'urbanisation

La commune entend exploiter les capacités d'urbanisation qu'autorise le Schéma Directeur, que ce soit dans le cadre de la zone urbaine « multifonctionnelle » ou dans celui des « sites économiques spécifiques ».

Pour ce qui est de la première, **destinée principalement à l'habitat**, les dispositions du PLU en respectent totalement l'esprit, même si dans le détail les modalités d'application possèdent leur propre autonomie. On retiendra à ce propos :

- Les zones urbaines ou à urbaniser s'inscrivent globalement dans l'enveloppe prévue par la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur pour l'axe Mézac – bourg. Un élément important est cependant à rappeler : c'est la mise en œuvre croisée de la « diagonale urbaine » et de la « diagonale verte » donnant une vocation de « parc urbain » aux terrains non bâtis de Biré à l'intersection de ces deux diagonales afin d'interrompre une urbanisation trop indifférenciée le long de l'avenue de Mézac.
- Pour ce qui est de la zone urbaine « multifonctionnelle » de la pointe Sud-Est, au contact de Fargues-Saint-Hilaire (secteurs de « Jolibois » et « Lescaley »), la volonté communale est très clairement de ne pas utiliser les capacités qui lui sont offertes car elles apparaissent beaucoup trop éloignées du centre bourg.



**Les zones à vocation d'activité du PLU** répondent à la même philosophie : elles respectent l'enveloppe des « *sites économiques spécifiques* » et s'en éloignent peu, compte tenu du niveau de précision de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur.

#### b) La protection des espaces naturels et agricoles

Le PLU respecte scrupuleusement les espaces naturels de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur et va même souvent au-delà.

La commune fait notamment sienne l'analyse de la valeur économique et patrimoniale de la viticulture et de ses terroirs réalisée pour le Schéma Directeur et sa traduction en « espaces naturels majeurs ». Le PLU en respecte totalement l'esprit, et le terroir viticole est préservé grâce à l'importante superficie de la zone A. Cela s'accompagne également de la volonté de mettre un terme à la dispersion de l'habitat, notamment au Sud-Est de la commune et dans les terroirs viticoles où les habitations existantes qui ne sont pas liées à l'agriculture sont interdites et celles existant déjà strictement encadrées quant à leurs extensions possibles.

De plus, la commune s'appuie sur la protection du « *fil de l'eau* » du ruisseau « *Le Desclaud* », armature de la « *diagonale verte* » pour bâtir sa trame verte et bleu.

Le document d'urbanisme s'est employé à respecter au mieux ces espaces. On peut donc affirmer qu'en ce domaine, les prescriptions du PLU sont en parfaite concordance avec les orientations générales du Schéma Directeur.

### 4.2. Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais »

Rappelons que le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais »**, voté le 13 juillet 2010 a été analysé dans la première partie de ce document, le diagnostic communal, au paragraphe 3.2.5.1. « *La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat* ».

**Celui-ci prévoit pour ses 6 années d'application du P.L.H., la construction de 300 logements dans la commune**, soit une moyenne de 50 réalisations par ans un peu supérieure à ce qui a été constaté lors de la dernière décennie.

Sur ces 300 logements, plus de la moitié (60%) seront des logements locatifs sociaux, ce qui permettra d'approcher de très près le seuil des 20% de logements sociaux en 2016.

**Comme on l'a montré successivement dans la justification des hypothèses de développement et du PADD, le futur P.L.U. respecte totalement les prescriptions du P.L.H. qu'il poursuit au-delà de l'échéance de ce dernier**, que ce soit pour le rythme de construction établi entre 40 et 50 nouveaux logements produits par ans afin d'accueillir environ 100 nouveaux habitants annuellement, que pour la part accordée aux logement locatifs sociaux avec les dispositions arrêtées dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser à vocation d'habitat et dans le règlement d'urbanisme instituant un minimum de logements sociaux par opérations d'une certaine taille.

### 4.3 Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (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.

#### 4.3.1 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.

#### 4.3.2 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 »**.

Notons que **Tresses fait aussi partie du SAGE de « l'estuaire la Gironde et des milieux associés »** dont le périmètre a été arrêté le 31 mars 2005, le préfet de Gironde. La phase des études est aujourd'hui achevée et l'enquête publique s'est tenue du 16 août au 16 septembre 2011. Il devrait devenir opposable sous quelques mois.

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.

### 4.3.3 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 (2010-2015) 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.

### 4.3.4 Articulation du PLU avec le SDAGE

L'élaboration du PLU de Tresses 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 restauration des milieux aquatiques et humides remarquables**, avec la protection des principaux cours d'eau afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes découverte et de faciliter leur gestion et leur entretien. Projet traduit dans le règlement par le passage des cours d'eau en zone naturelle.
- **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 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.

#### 4.3.5 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 Tresses appartient à l'unité de Gestion Éocène Centre. 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...).

#### 4.3.6 Le futur SAGE de « l'estuaire la Gironde et des milieux associés » et l'articulation du PLU avec le SAGE

On rappellera ci-après, les grands objectifs de ce SAGE qui, même s'il n'est pas encore approuvé et opposable, doit être pris en considération par le PLU de Tresses.

L'estuaire de la Gironde, espace majeur du littoral atlantique français, est relativement préservé d'un point de vue environnemental, notamment quant on le compare aux estuaires de la Loire et de la Seine. Toutefois, depuis de nombreuses années, plusieurs associations, les scientifiques et les collectivités locales dénoncent la dégradation de tel ou tel compartiment biologique et demandent l'engagement de mesures de protection pour éviter cette dégradation mais aussi pour que l'estuaire puisse continuer à jouer un rôle dans le développement économique régional.

Pour répondre à ces attentes, le futur SAGE a défini 9 enjeux prioritaires qui structurent l'ensemble du document :

- **1. le bouchon vaseux** : supprimer les situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant
- **2. Les pollutions chimiques** : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème.
- **3. La préservation des habitats benthiques** : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire et non indispensable.
- **4. la navigation** : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes
- **5. La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants** : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique.
- **6. Les zones humides** : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains.
- **7. L'écosystème estuarien et la ressource halieutique** : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne.
- **8. Le risque d'inondation** : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations.
- **9. L'organisation des acteurs** : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité.

On constatera que **seuls les enjeux 5, 6 et 9 concernent directement la commune**. Pour ce qui est des zones humides, les inventaires du SAGE ont conclu à l'absence de telles zones sur la commune. Quant aux deux autres, la compatibilité avec le SDAGE les englobe déjà.

## 4.4 Les autres documents

### 4.4.1 Les Servitudes d'utilité publique

**9 servitudes d'utilité publique** s'imposent sur le territoire communal de Tresses :

- La servitude AC.1 : protection des monuments historiques inscrits.
- La servitude A.4 concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.



- La servitude E.11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations
- La servitude I.3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- La servitude I.4 relative à l'établissement des canalisations électriques.
- La servitude INT.1 relative au voisinage des cimetières.
- La servitude PT.1 de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
- La servitude PT.2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.
- La servitude PT.3 attachée aux câbles de télécommunications en pleine terre

**Le PLU respecte les servitudes figurant en annexe au dossier PLU de Tresses.**

#### **4.4.2 Les projets d'intérêt général**

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.





# Partie 4

## Justification du projet

---

1 Le contenu du P.L.U.....	203
2 Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage .....	225



## 1 Le contenu du P.L.U.

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées 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, 11 zones distinctes ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

<p><b>4 zones urbaines</b> : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone UA</li> <li>▪ Zone UB décomposée en deux secteurs UBa et UBb</li> <li>▪ Zone UE</li> <li>▪ Zone UY</li> </ul>
<p><b>3 zones à urbaniser</b> : 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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone 1AU</li> <li>▪ Zone 1AUY + secteur 1AUYb</li> <li>▪ Zone 2AUY</li> </ul>
<p><b>2 zones naturelles ou agricoles et forestières</b> à valoriser et à protéger</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone A</li> <li>▪ Zone N</li> </ul>

Notons que le dossier de P.L.U. arrêté et présenté à l'enquête publique avait prévu une zone 2AU, correspondant à des réserves pour une urbanisation à moyen ou long terme ne pouvant se construire qu'après renforcement des équipements nécessaires ou une modification du document d'urbanisme et destinée à l'habitat.



Deux sites avaient été retenus :

- Le premier se situait dans la continuité Est du bourg, au droit du « *Domaine de Palot* ». d'une superficie est 4,8 ha, il avait pour but de poursuivre l'extension du bourg vers l'Ouest. Toutefois, les observations formulées sur l'impact visuel de cette urbanisation dans un site paysager de qualité et sur la consommation d'espace agricole **ont conduit la municipalité à la reclasser au profit de la zone agricole A.**
- Le second se localise au lieu-dit « *Gibert* », le long de l'avenue de Mélac (superficie : 1,3 ha), correspondait à des terrains aujourd'hui partiellement enclavés et, en première analyse, insuffisamment desservis par les réseaux, ce qui avait motivé ce classement. Toutefois, suite à des observations auprès du Commissaire Enquêteur, des études plus approfondis ont permis de constater une desserte suffisante par les réseaux. **Il a donc été rattaché à la zone 1AU mitoyenne.**

**La zone 2AU a donc disparu des différentes pièces du dossier de P.L.U. à la suite de la prise en compte des résultats de l'enquête publique.**

## 1.1 La zone UA : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.1.1 Caractère et vocation de la zone

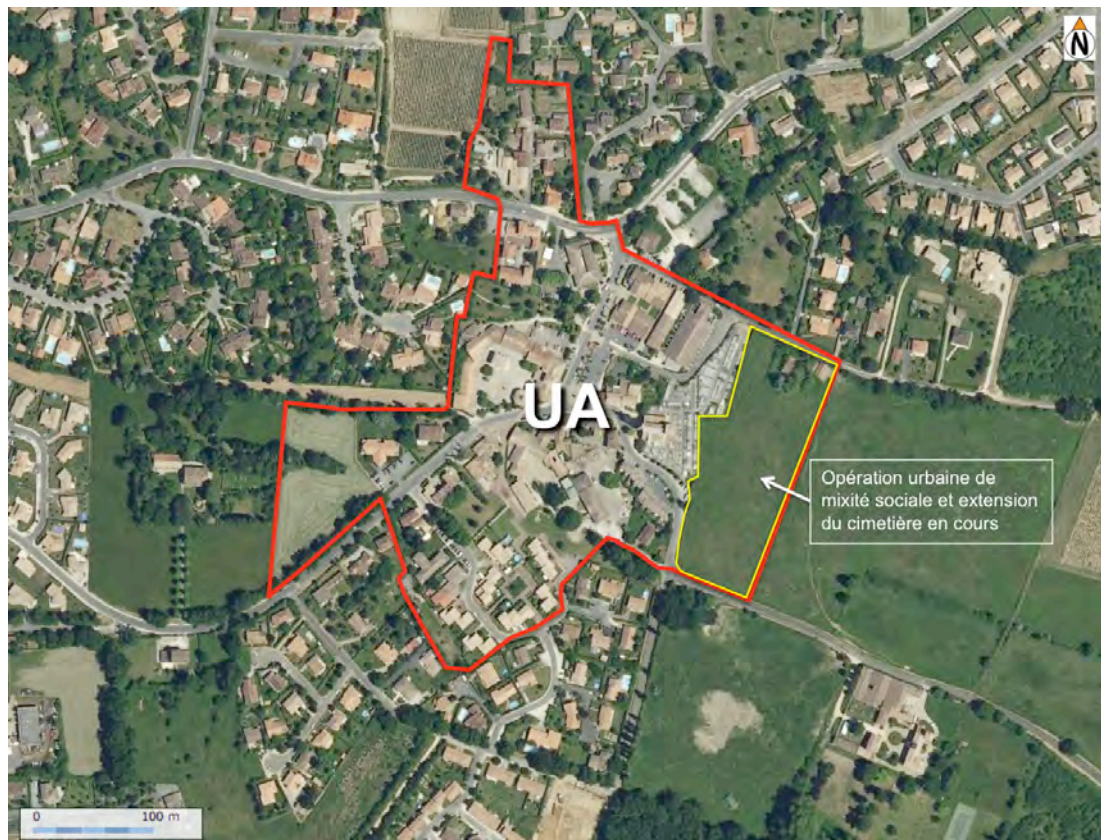
Cette zone caractérise **le bourg de Tresses** pour une superficie de l'ordre de 15 ha.

Elle vise à conserver, en la renforçant, l'habitat et les activités nécessaires à la vie des habitants (commerce, services, activités libérales et tertiaires principalement). En ce sens, elle peut être qualifiée de « *généraliste* ».

Si cette zone englobe le noyau initial de Tresses, autour de l'église, possédant le faciès le plus urbain et le plus ancien (bâti plutôt homogène, implanté en ordres continu et semi-continu et à l'alignement le long de la rue, d'une hauteur moyenne de R+1 niveau), celui-ci apparaît peu développé.

L'essentiel de la zone couvre les équipements communaux modernes autour de la mairie qui se caractérisent par le soin apporté à l'architecture et au traitement des espaces publics.

Elle englobe également quelques opérations urbaines récentes denses comme le lotissement du bourg, au Sud et l'opération en cours de réalisation à l'Est du cimetière, ainsi qu'une extension ancienne plus dense au Nord de l'avenue des Trois Lieues.



On notera également, à l'Ouest, l'existence de terrains actuellement non bâtis et devraient accueillir de nouveaux équipements et services.

En termes de capacités d'accueil pour l'habitat, après l'achèvement de l'opération à l'Est du cimetière, on peut considérer qu'elles seront nulles.

### 1.1.2 Principales dispositions du règlement

Dans ce but, le règlement permet deux types d'implantation pour toute construction nouvelle ou extension, soit en continu (de limite latérale à limite latérale) ou semi-continu (sur au moins une limite séparative) avec la façade à l'aplomb de la voie, soit en discontinu avec la façade en retrait de 4 m par rapport à la voie.

De même, il ne limite pas l'emprise au sol autorisée ni le COS. Enfin, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

## 1.2 La zone UB : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.2.1 Caractère et vocation de la zone

La zone UB, seconde zone urbaine « généraliste », caractérise **les quartiers pavillonnaires récents de Tresses**, voué presque exclusivement à l'habitat.

Cette zone, la plus importante des zones urbaines avec 215,5 ha, caractérise les lotissements pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain de la commune. Rappelons qu'ils forment un **vaste ensemble de bâti récent, selon une diagonale Sud- Ouest/Nord-Est, depuis Mélac jusqu'à la limite communale avec Pompignac**. Cet ensemble est structuré par L'avenue de Mélac, l'avenue des Ecoles et l'avenue des Trois Lieues. Un développement plus récent s'est également localisé le long de l'avenue du Desclaud (« *La Séguinie* » et « *Videau* »).

Plus précisément, on trouve ce zonage :

- A proximité du centre -ville : aux lieux-dits « *Faure* », « *Bourdieu* », « *Fabre* », « *Collège* » et « *Lacroix* ».
- Au Nord du « *Domaine de Biré* ».
- Au Sud-Est de « *Gibert* » : le lotissement le « *Clos du Queyron* ».
- Les lotissements de « *La Séguinie* » et du « *Clos de Lemy* ».
- À l'Est de la RD 241<sup>E3</sup> : aux lieux-dits « *Bibonne-Nord* » et « *Bibonne-Sud* ».
- Au Nord de la RD 936 : aux lieux-dits « *Mézac* » et « *Louve Pendue* ».
- Au Sud-Est du territoire communal : aux lieux-dits « *L'Escaley* » et « *Jolisbois* » qui sont les seuls à ne pas se situer le long de la diagonale Mélac – le bourg. La zone cerne ici de très près une urbanisation relativement diffuse où existe quelques « *dents creuses* » (parcelles non bâties au milieu de l'urbanisation) où l'on permet la construction (2 ou 3 lots).

Elle se décompose en 2 secteurs de zone :

- UBa, composé de lotissement avec un parcellaire standardisé. La superficie des terrains varie en moyenne entre 800 et 650 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol supérieure à 20%. Les constructions sont principalement en rez-de-chaussée et implantées en retrait par rapport aux voiries.
- UBb composé de parcelles aux tailles et configurations variées. Il est constitué à la fois de grandes parcelles (surface médiane de 2000 m<sup>2</sup>) et de parcelles ayant connus des premières divisions (surface médiane de 800m<sup>2</sup>). Les constructions ont une emprise au sol faible (comprise entre 8 et 15%) et principalement en rez-de-chaussée

### 1.2.2 Principales dispositions du règlement

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à l'organisation de ce bâti, qui présente déjà des formes diversifiées. Il prévoit donc de conserver les caractéristiques du tissu existant et une assez grande liberté de forme, en autorisant, comme dans la zone UA, les implantations en semi-continu et discontinu mais en ne retenant pas la construction en continu pour ne pas favoriser une trop grande densité.

Il impose également un recul par rapport aux voies de 4 mètres.

Dans l'objectif de conserver les caractéristiques des différents tissus existant, chaque secteur (UBa et UBb) a des règles d'emprise au sol différentes :

- En secteur UBa, une emprise au sol de 40% autorisant une grande liberté de forme sans pour autant favoriser une trop grande densité.
- En secteur UBb, mise en place un Coefficient d'Emprise au Sol échelonné permettant d'aplanir les droits à bâtir pour les terrains de grande taille. Le Coefficient d'Emprise au Sol échelonné (CES échelonné) propose pour tous les terrains un « socle commun » de droits à bâtir quelle que soit leur taille, puis de limiter l'augmentation des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrain supplémentaires, sous forme de tranches qui s'additionnent. L'objectif est d'ainsi « d'échelonner » l'emprise au sol en fonction de la taille du terrain. Ainsi, plus le terrain présente une surface importante, plus le pourcentage d'emprise au sol diminue.
- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 15% de la surface ;
- Sur les unités foncières d'une surface comprise entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 75m<sup>2</sup> (emprise au sol des 500 premiers m<sup>2</sup>) auquel s'ajoute une emprise au sol de 10% sur la surface restante au-delà des 500 premiers m<sup>2</sup> ;
- Sur les unités foncières d'une surface comprise entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 125m<sup>2</sup> (emprise au sol des 1000 premiers m<sup>2</sup>) auquel s'ajoute une emprise au sol de 8% sur la surface restante au-delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> ;
- Sur les unités foncières d'une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 205m<sup>2</sup> (emprise au sol des 2000 premiers m<sup>2</sup>) auquel s'ajoute une emprise au sol de 5% sur la surface restante au-delà des 2000 premiers m<sup>2</sup>.

*Exemples de calcul de l'emprise au sol échelonné en zone UBb*

Taille du terrain	Emprise au sol échelonnée maximale
100 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
300 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
400 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
500 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
700 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
900 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
1 000 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
1 200 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
1 400 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
1 600 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
1 800 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>
2 000 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>
2 500 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
3 000 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>
4 000 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>
5 000 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>
7 500 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
10 000 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>



Toute ces dispositions ayant pour objet de maintenir la densité du bâti à un niveau modéré, conformément aux orientations du PADD. Enfin, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

## 1.3 La zone UE : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.3.1 Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la première zone urbaine « *spécialisée* », destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services publics et privés** : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc ..., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Elle recouvre donc six sites sur le territoire, couvrant trois réalités différentes :

- Deux sites d'établissements socio-éducatifs privés, l'un au château de « *Biré* », l'autre à « *Bel Air* » en limite communale Nord.
- Le site du pôle sportif de « *Pétrus* » en limite communale Est, qui doit être étendu et renforcé et un vaste espace vert au Sud du lotissement de « *La Séguinie* » où une bonne partie de la zone comprend des Espaces Boisés Classés.
- Deux sites, de part et d'autre du bourg, actuellement non bâtis, et que la municipalité entend réserver à des équipements collectifs futurs devant renforcer le poids du bourg dans la commune et on niveau de service auprès des habitants. Ces terrains sont d'ores et déjà acquis par la commune.

### 1.3.2 Principales dispositions du règlement

Les projets devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Hormis des reculs importants par rapport aux voies, le règlement est volontairement ouvert pour permettre l'implantation de types de bâtiments nécessairement disparates en tenant compte du critère d'intérêt général.



Les sites de part et d'autre du bourg



Le parc sportif de « Pétrus » et ses extensions



Le « Domaine de Biré »



Le Château de « Bel Air »

## 1.4 La zone UY : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.4.1 Caractère et vocation de la zone

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales et industrielles existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement. Les commerces sont autorisés uniquement sous réserve qu'ils répondent aux besoins des usagers de la zone ou soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'exécède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

Elle concerne les **Zones d'Activités Communales ou sites privés**, principaux lieux d'implantation des entreprises artisanales et industrielles de la commune. Elles sont essentiellement concentrées sur la partie Sud du territoire, aux abords de la RD 936. Pour la quasi-totalité, elles n'offrent plus que des capacités d'accueil résiduelles :

- Une très vaste zone de 28,7 ha, de part et d'autre de la RD 936, depuis l'entrée Ouest jusqu'au lieu-dit « *Cantalauvette* » qui regroupe les développements spontanés des activités, principalement au Sud de la voie (avec les emprises importantes des deux transporteurs) et les zones d'activités organisées par la collectivité au Nord de la voie.
- Deux autres sites de plus petite taille le long de la même voie : au niveau de Mélac et de l'intersection entre la RD 936 et la RD 241<sup>E3</sup> (Cheminées « Salvador ») et au lieu-dit « *Mirlande* » au contact de Fargues-Saint-Hilaire, pour un garage automobile.
- Enfin, trois sites de petite taille en limite Nord de la commune, le long de l'avenue du Périgord, correspondant à l'hôtel « *Balladins* » et à des activités artisanales existantes vouées à la casse automobile.

#### 1.4.2 Principales dispositions du règlement

Le règlement vise à affirmer la vocation artisanale et industrielle des terrains concernés, avec des exigences corrélatives : emprise modérée, obligation de recul par rapport à la RD 936 de 25 et 35 m pour des raisons de sécurité et de qualité paysagère, dans le respect de l'application des dispositions de l'étude d'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (complété par des obligations précises de plantations dans l'article 13) et des hauteurs adaptées aux besoins des activités (9 m à l'égout du toit).

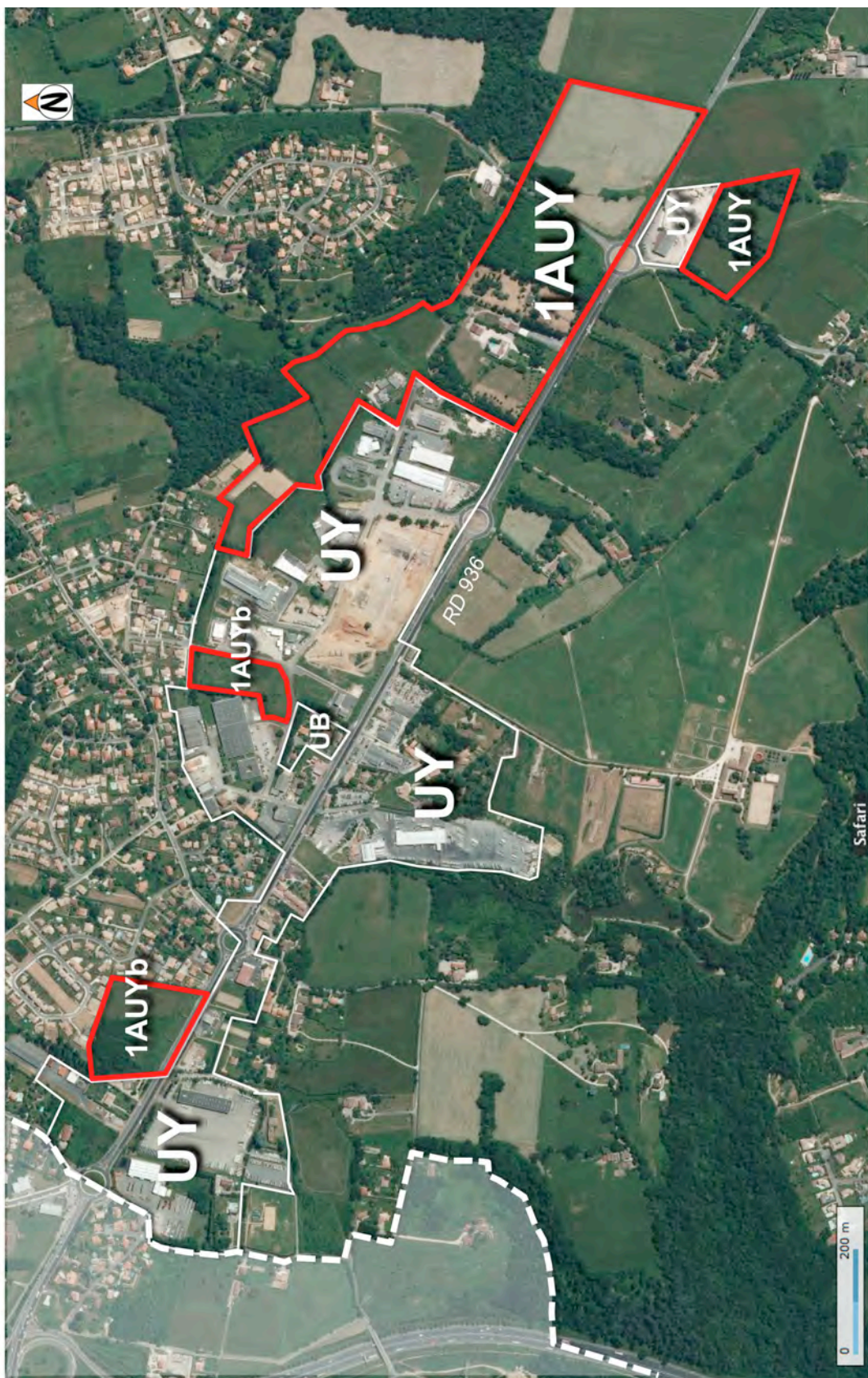
### 1.5 La zone 1 AU : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

#### 1.5.1 Caractère et vocation de la zone

Selon l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme « *peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».



Les zones 1AUY de part et d'autre de la RD 936





Les zones UY au Nord de la commune, le long de la RD 115





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, 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 implanter 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, voirie).

**La zone 1AU proprement dite** couvre les deux sites majeurs du développement

- Le **site de « Gibert »** (11,5 ha) à 1 200 m du centre bourg, desservi par l'avenue de Mélac<sup>62</sup>.
- Le **site de « Videau »** (10,5 ha) à 700 m du centre bourg, desservi par l'avenue des écoles et le chemin de Videau.

Sur **ces deux sites de développement stratégiques pour les 10 prochaines années**, la volonté municipale est de promouvoir un **urbanisme de qualité**, valorisant le caractère vert de la commune et offrant l'opportunité de créer de nouveaux espaces publics et de nouvelles voies pour mieux organiser les quartiers voisins en même temps qu'il permet des capacités d'accueil nouvelles significatives.

De plus, un secteur **1AUb** a été créé afin de permettre un développement organisé de l'urbanisation au cœur de la zone UB sur la base d'un règlement similaire à celui de la zone UB. Il concerne des sites de tailles plus limitées au sein du tissu urbain, à « *Fabre* » et « *Bourdieu* », au Nord de l'avenue des Trois Lieues, et à « *Béguey* » à proximité de « *Mézac* ».

L'ensemble des sites se localise en continuité et en complémentarité du tissu existant de la « *Diagonale Urbaine* » conformément aux grandes orientations du PADD. Il s'agit pour la collectivité, dans le cadre de son P.L.U., d'organiser les futurs quartiers en cohérence avec l'environnement urbain et naturel préexistant et de les desservir par le réseau d'assainissement collectif.

Ce choix permet d'apporter une réponse qualitativement et quantitativement à l'hypothèse de développement sélectionnée par les élus lors de la phase initiale de diagnostic jusqu'à l'horizon 2025 dans la suite logique de ce que le P.L.H. du Communauté de communes a déjà initié.

<sup>62</sup> À ce site majeur a été rajouté à la suite de l'enquête publique un ensemble de terrain classés en zone 2AU dans le P.L.U. arrêté (superficie : 1,3 ha), correspondait à des terrains aujourd'hui partiellement enclavés et, en première analyse, insuffisamment desservis par les réseaux, ce qui avait motivé ce classement. Toutefois, suite à des observations auprès du Commissaire Enquêteur, des études plus approfondies ont permis de constater une desserte suffisante par les réseaux. Il a donc été rattaché à la zone 1AU de « *Gibert* ».

Site	Superficie	Capacité d'accueil moyenne
1 - Gibert	12,8 ha	220 logements
2 - Videau	10,5 ha	124 logements
3 - Fabre	4,4 ha	60 logements
4 - Bourdieu	1,4 ha	20 logements
5 - Béguéy	1,3 ha	20 logements
	<b>29,1 ha</b>	<b>444 logements</b>



Rappelons que toutes ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement. Les orientations d'aménagement ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Il est à noter que ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre. Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

Plusieurs principes directeurs ont été déterminés dans le but de mettre en avant des choix d'urbanisme prenant en compte l'environnement urbain préexistant ainsi que le cadre agricole et naturel dans lequel doivent s'insérer ces zones :

- Favoriser une desserte traversante ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers : le diagnostic communal a fait ressortir une organisation souvent autarcique des espaces pavillonnaires conduisant au morcellement du fonctionnement urbain, au sur-développement des réseaux.
- Aménager des espaces urbains structurants (espaces verts, parcs,...) ayant vocation agrémenter le cadre de vie des quartiers : l'urbanisme et l'urbanisation ne doivent pas se résumer à la mise en place de d'habitat sans réflexion profonde sur les espaces publics et leur vocation. La volonté affichée est celle de l'aménagement de respirations urbaines. Ces respirations urbaines ne se réduiront pas à de vagues placettes : mais constitueront plutôt un réseau et des unités cohérentes, praticables pour les riverains et les habitants de la commune.
- Réserver des franges vertes, planter des haies le long des voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage des futurs ensembles à urbaniser : cet objectif est une réponse aux modèles récents d'urbanisation développés sans liens avec le contexte qui les accueille, sans véritable soucis d'intégration et d'insertion paysagère. D'autre part, afin de maîtriser la confrontation entre l'urbanisation et les espaces naturels l'insertion du végétal en bordure et à l'intérieur des aménagements urbains répondra à l'exigence de qualité de l'urbanisme actuel.

### 1.5.2 Principales dispositions du règlement

Le règlement est organisé pour gérer des opérations d'ensemble.

Ainsi, il autorise uniquement les ensembles d'habitations et les lotissements à usage d'habitation à condition que l'opération porte au minimum sur 10 logements ou 10 lots et intéresse un terrain d'une superficie d'au moins un hectare et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

Il opte, en outre, pour une densité faible, n'autorisant que la construction en discontinu et une emprise au sol maximale autorisée de 25 % complétée par un COS de 0,15. En secteur 1AUb, la construction en semi-continu est autorisée tandis que l'emprise au sol maximale autorisée est de 40 % complétée par un COS de 0,30. Enfin, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

## 1.6 La zone 1 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

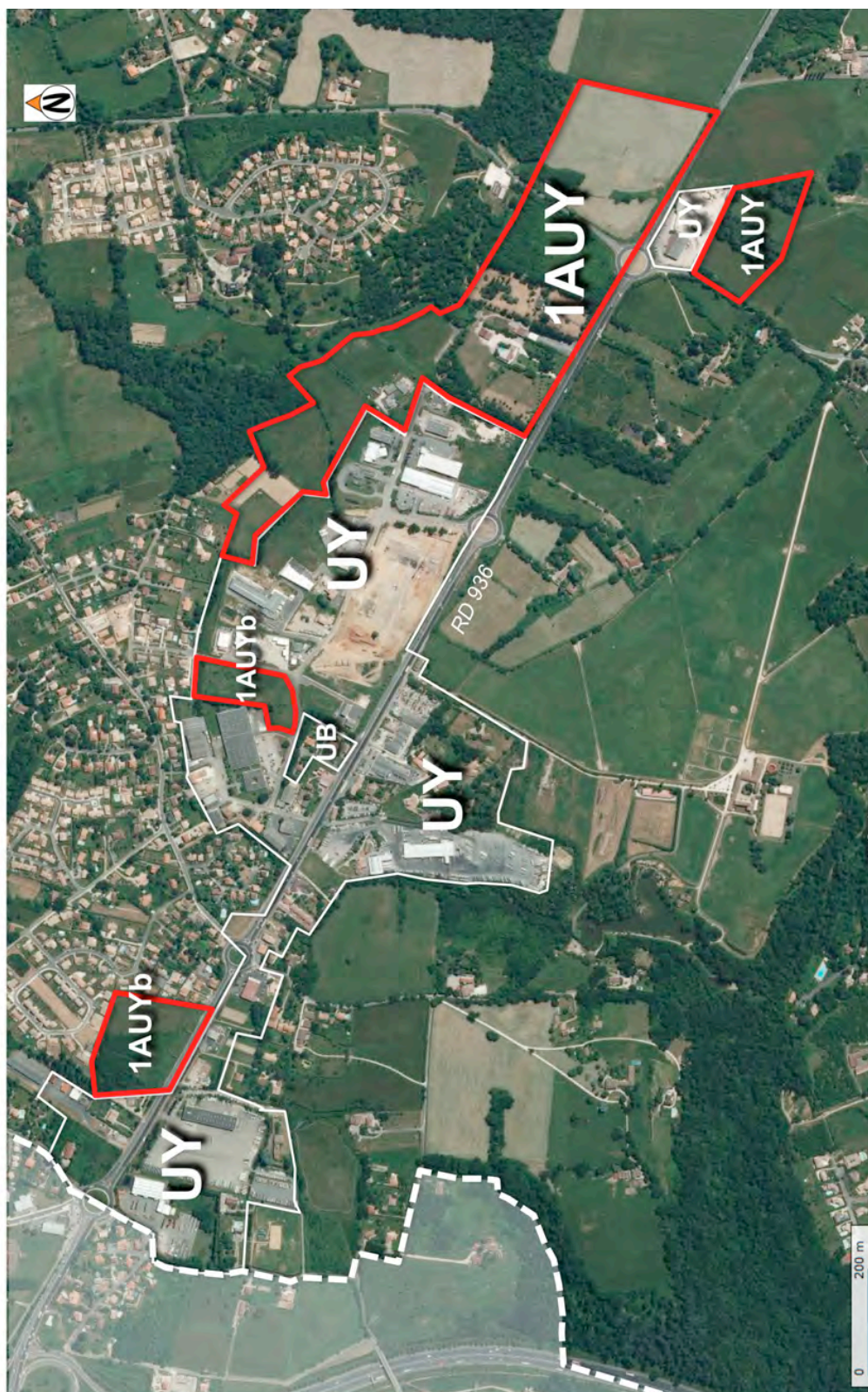
### 1.6.1 Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

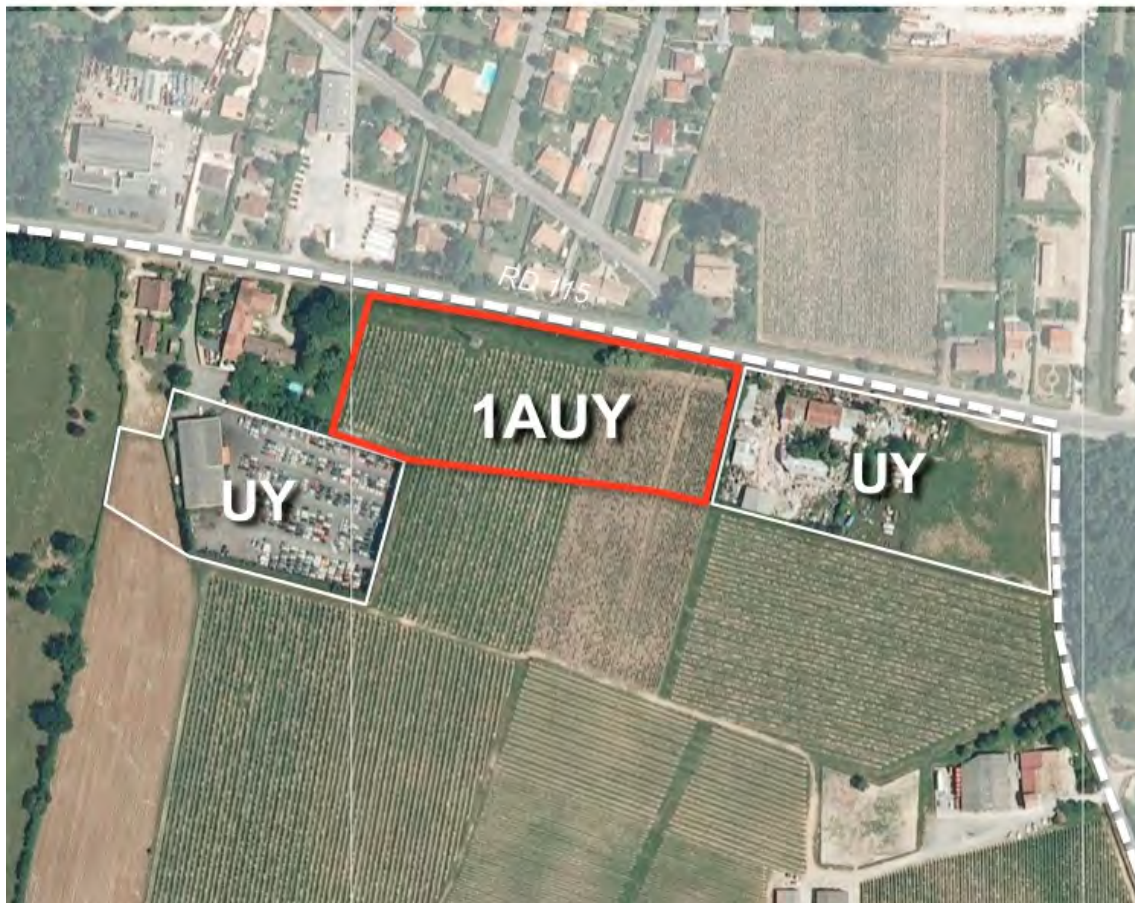


Les zones 1AUy de part et d'autre de la RD 936





### La zone 1AUy au Nord de la commune, le long de la RD 115



La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales et industrielles existantes, ainsi qu'à leur services annexes, entrepôt et stationnement.

**Trois sites, d'inégales importances, sont couverts par ce zonage 1 AUy proprement dit :**

- Le premier, au contact de la zone UY, s'étendant au Nord de celle-ci jusqu'à la zone naturelle encadrant le ruisseau « *Le Desclaud* » jusqu'au lieu-dit « *Arbelbide* » à l'intersection entre la RD 241<sup>E3</sup> et la RD 936, correspond à l'extension des zones d'activités que la Communauté de Communes des « *Coteaux Bordelais* » entend conduire progressivement. Sa superficie est de 44 ha, offrant de nouvelles capacités d'accueil significatives<sup>63</sup>.

<sup>63</sup> On notera qu'à la suite d'observations formulées auprès du Commissaire Enquêteur, la municipalité a décidé de réduire cette zone au niveau du lieu-dit « *Nicolas* », essentiellement à l'Ouest de la RD 936 E5, de 4 ha pour les restituer à la zone agricole A.



- Le deuxième est localisé au niveau du giratoire principal de la RD 936 avec la RD 241<sup>E3</sup> et le seul à se situer au Sud de la voie. Il s'organise autour d'une activité existante (Cheminées « *Salvador* »). Sa superficie est de 6,7 ha.
- Le troisième se situe en limite Nord de la commune, le long de l'avenue du Périgord, d'une superficie de 2 ha il doit permettre un développement limité des activités encadré par les entreprises existantes.

De plus, deux **secteurs 1AUyb** a été créé, l'un de 2,6 ha, entre Mélac et l'échangeur avec la rocade, l'autre dans la zone UY, au lieu-dit « *Arbelbide* », pour gérer l'aménagement d'une superficie de 1,3 ha<sup>64</sup>. Ils sont destinés à recevoir des bureaux ainsi que des établissements hôteliers ou d'hébergement.

Rappelons que ces zones entrent dans le champ des compétences de la Communauté de Communes des « *Coteaux Bordelais* ».

### 1.6.2 Principales dispositions du règlement

En raison de leur localisation, le long de la RD 936, **ces zones sont soumises aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme** et à des contraintes d'accès sur la voie. Leur aménagement doit en particulier respecter les prescriptions de l'étude paysagère réalisée en application de l'article L 111-1-4. (voir en 3.2.2.2.) et reprises en particulier dans l'article 13 du règlement.

Dans le même ordre d'idée, les constructions doivent respecter un recul de 35 m ou 25 m par rapport à l'axe de la RD 936, selon les sections repérées sur le plan de zonage.

L'emprise maximale autorisée pour les constructions est de 60 % de la surface du terrain et leur hauteur est plafonnée à 9 m à l'égout des toitures.

## 1.7 La zone 2AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.7.1 Caractère et vocation de la zone

Pour rappel, les zones 2AU correspondent à des secteurs pour lesquels la collectivité envisage une urbanisation à moyen ou long terme. Le transfert du 2AU (moyen, long terme) vers le 1AU (court terme) peut se faire à l'occasion du renforcement des équipements nécessaires ou d'une simple modification du document d'urbanisme.

**La zone 2AUy constitue spécifiquement des réserves d'urbanisation à long terme que la municipalité entend clairement identifier, mais pour lesquelles elle n'a pas encore arrêté sa politique.**

D'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil des activités économiques.

<sup>64</sup> Notons que ce secteur a été porté sur le zonage suite à l'enquête publique après que la municipalité ait informé le Commissaire Enquêteur d'une erreur de dessin qui avait entraîné son report alors qu'il figurait déjà dans le P.OS..

Un seul site est concerné, couvrant des terrains au Sud de la RD 936 en limite communale avec Carignan-de-Bordeaux, pour une superficie de 10 ha. Il s'agit de terrains contigus à une future zone d'activité de Carignan-de-Bordeaux : leur aménagement se fera en cohérence avec le projet de la commune voisine.

L'avenir de cette zone reste toutefois conditionné par la création du carrefour giratoire marquant le départ de la future déviation de Fargues-Saint-Hilaire.



La réflexion doit se poursuivre sur les modalités d'aménagement de ce site, en raison des contraintes techniques qui pèsent sur eux. Les études ultérieures, retranscrites dans le Document d'Orientation d'Aménagement le moment venu, devront les préciser.

### 1.7.2 Principales dispositions du règlement

Compte tenu de la spécificité de ce zonage, dont le contenu sera défini au cours d'une modification du PLU, les différents articles du règlement ne sont pas rédigés.

## 1.8 La zone A : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.8.1 Caractère et vocation de la zone

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.

La zone A recouvre une large part du territoire communal (629 ha)<sup>65</sup>. Elle recouvre principalement les sites identifiés comme « *espaces naturels majeurs* » par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, c'est-à-dire les secteurs viticoles, qui doivent être impérativement conservés :

- Au Nord de la RD 241 sur les Hauts de Tresses.
- Au Sud-Ouest du territoire communal aux lieux-dits « *Daureille* », « *Laroche* », « *Aubarède* », « *Berthous* » et « *Castagnat* ».
- Au Sud de la RD 936 aux lieux-dits « *Fontemille* » et « *La Chaux* ».
- À l'Est du territoire communal aux lieux-dits « *Comtesse* » et « *Dormande* ».

Notons que l'imbrication avec les espaces naturels forme un « *continuum* » couvrant plus des deux tiers du territoire communal où la limitation drastique de la constructibilité 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**.

<sup>65</sup> On notera qu'à la suite des évolutions apportées au zonage résultant de la prise en compte des résultats de l'enquête publique, la zone A s'est accrue de 9 ha, provenant d'une part du reclassement d'une zone 2AU et, d'autre part, de la diminution de la superficie de la zone 1AUy de part et d'autre de la RD 936

Pour les constructions isolées, situées au sein de la zone A, le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements. Il autorise une extension limitée, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 30 % de la surface plancher existante dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de date d'approbation du P.L.U.

Le règlement de la zone autorise la réalisation de constructions accessoires d'une habitation existante dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation et que :

- l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
- l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions agrandissement et reconstructions d'un bâtiment d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture et la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales en limitée à 4.50 au faîtage.

### 1.8.2 Principales dispositions du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles, notamment les habitations et les annexes séparées à condition qu'elle soient situées à moins de 40 m de cette dernière.

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone appelée à rester très peu bâtie : ni l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur le terrain, ni l'emprise, le stationnement et le C.O.S. ne sont réglementés. La construction est autorisée uniquement en discontinu (avec un recul de 5 m par rapport aux limites pour des raisons d'isolement et de faible densité), tandis qu'obligation est faite d'un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 936, de 20 m par rapport aux autres routes départementales et de 10 m par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole peut aller jusqu'à à 9 mètres. La hauteur des constructions agrandissement et reconstructions d'un bâtiment d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture et la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales en limitée à 4.50 au faîtage.

L'aspect des constructions agricoles fait l'objet de quelques dispositions visant à la qualité sans pour autant peser sur les coûts de réalisation. Les habitations respectent les dispositions générales du P.L.U..

## 1.9 La zone N : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

**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 susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel.

Les 109 ha de la zone N *stricto sensu* se répartissent en **quatre ensembles** de tailles significatives :

- Sur la limite Sud de la commune, d'une largeur variant de 350 à 100 m, le premier ensemble recouvre la vallée des ruisseaux de « *l'Espiaut* » et de « *Borie* »,



reconnue d'un intérêt écologique fort par l'analyse environnementale et en connexion avec la ZNIEFF « Vallon et coteaux du château de la Burthe » en aval, sur le territoire des communes de Floirac et de Bouliac.

- **Au centre de la commune, le second constitue l'identification et la protection de la « Diagonale Verte » définie par le PADD comme un des éléments majeur du projet d'aménagement du territoire communal.** Il couvre toute la vallée du ruisseau « Le Desclaud ». La bande N, d'une largeur variant de 100 m à quelques dizaines de mètres, pénètre assez profondément dans la zone urbaine afin d'**assurer la continuité de la trame verte et bleue** en son sein et une protection optimale des bords du ruisseau et d'en assurer l'entretien (emplacement réservé pour une piste d'exploitation). Cette zone incorpore également les **terrains non bâtis de « Biré » à l'intersection de la diagonale urbaine et de la diagonale verte** à qui la commune entend donner **une vocation de « parc urbain »**, en préservant les espaces naturels en place et en les renforçant afin d'inscrire au cœur du bâti pavillonnaire cette continuité végétale.
- Toujours au centre de la commune, une zone N se ramifie avec la précédente en limite communale Ouest, avec Artigues-près-Bordeaux, pour couvrir le « *Domaine de Chagne* » dans le respect des orientations du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine bordelaise et créer une « *coupure verte* » avec l'urbanisation de la commune voisine et constituer un élément de la trame verte et bleue à un niveau plus large : celui de l'agglomération bordelaise.
- Au Nord, d'une largeur de quelques centaines de mètres, en englobant également les boisements riverains, le dernier ensemble recouvre la vallée du ruisseau de « *Moulinat* », reconnue aussi d'un intérêt écologique fort par l'analyse environnementale et autre élément de la trame verte et bleue.

La zone comprend des constructions isolées. Pour ces constructions, le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements. Il autorise l'extension limitée, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 30 % de la surface plancher existante dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de date d'approbation du P.L.U.

Le règlement de la zone autorise la réalisation de constructions accessoires d'une habitation existante dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation et que :

- l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
  - l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m<sup>2</sup>.
- Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions agrandissement et reconstructions d'un bâtiment d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture et la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales en limitée à 4.50 au faîtage.

### 1.10 Les Emplacements Réservés

Au total, on relève **26 emplacements réservés** se répartissant comme suit, au bénéfice des différentes collectivités concernées :

- **À la commune** : 17 emplacements réservés. Ils portent sur 4 grands types d'opérations envisagées :
  - Élargissements et aménagements de voies et espaces publics : 5 emplacements réservés.
  - Création de voies nouvelles : 4 emplacements réservés.
  - Projet de cheminements piétons: 2 emplacements réservés.
  - Projets d'équipements publics (équipements sportifs de plein air, création d'un parking de rabattement) : 2 emplacements réservés.
  - Projet de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale : 4 emplacements réservés.
- **Au Conseil Général de la Gironde** : 5 1 emplacements réservés destinés à l'aménagement et à la création de voies publiques.
- **Au Syndicat Intercommunal du Guâ** : 4 emplacements réservés destinés à l'aménagement et à l'entretien des ruisseaux communaux appartenant au bassin versant du Guâ.

## 1.11 Les Espaces Boisés Classés

### 1.11.1 Les principes

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des **espaces boisés à conserver ou à protéger** retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes, sachant que la plus grande partie des boisements existants est concernée<sup>66</sup> :

- La prise en compte de la **qualité paysagère**, principal critère au regard de l'article L. 146-6 qui a amené à protéger les espaces boisés de toute taille lorsque leur importance dans l'organisation de ce paysage vallonné était reconnue (plus particulièrement lorsqu'ils sont situés en position haute). Cette démarche s'est appliquée à l'ensemble du territoire communal.
- La prise en compte des **sensibilités écologiques** qui a entraîné plus particulièrement la protection des boisements et des haies reconnus comme présentant un fort intérêt écologique par l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le choix et l'organisation des **espaces boisés à créer** répond essentiellement à la volonté d'améliorer l'insertion paysagère des projets ou extension de l'urbanisation permis par le P.L.U..

### 1.11.2 Description

**Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une large protection des espaces boisés de la commune.** Elle est plus systématique que dans le P.O.S..

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes<sup>67</sup> vérifiées systématiquement par les relevés de terrain.

Les EBC existants ont tous été examinés afin de vérifier leur concordance avec les boisements existants, ce qui a conduit à adapter localement leurs contours lorsque cela était nécessaire (adaptations mineures répondant à la réalité du terrain).

Mais, au-delà de cette confirmation des protections existantes, la commune a souhaité en créer de nouvelles là où les diagnostics du milieu naturel et des paysages en montraient l'intérêt.

Compte tenu, de l'absence de très grands boisements sur la commune, l'effort de protection a aussi porté sur les haies (relativement peu nombreuses), les boisements de rives des ruisseaux dont l'intérêt concerne autant le milieu naturel que les paysages et de rares

<sup>66</sup> Notons, toutefois, que dans le tissu urbain, la protection des boisements passe également par l'application des dispositions de l'article 1 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

<sup>67</sup> BD Ortho 2004 (IGN).

alignements d'arbres d'ornementation marquant les allées de propriétés (« *Sarpeau* ») ou boisements de parc (« *Dormande* »).

On retiendra, plus particulièrement dans ce domaine, la protection des rives du ruisseau « *Le Moulinat* », qui traverse la partie Nord de la commune, incluant des boisements un peu plus étendus. On relèvera aussi le travail d'identification et de protection, réalisé par l'étude d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, des haies au Sud de la RD 936 qui a été repris dans le PLU.

Parmi les boisements plus importants, les protections ont plus particulièrement porté sur :

- - Des boisements liés aux abords des ruisseaux, mais qui les dépassent très largement :
  - De « *L'Espiaut* » et de « *Borie* », en limite Sud de la commune. Ils font partie, ici, d'un massif boisé dont la plus grande partie se trouve sur la commune de Floirac et couvre le vallon de la « *Jacotte* ». C'est l'intérêt naturel qui préside en premier lieu à cette protection
  - Du « *Desclaud* ». Les boisements se trouvent notamment au lieu-dit « *Beaudrous-Ouest* » et au Nord du lieu-dit « *Masson* ». La protection s'étend entre la zone communale activités et le lotissement au Nord, jusqu'à la zone 1 AU de « *Gibert* » afin de conserver un « tampon » entre activités et habitat.
- - Des bois isolés :
  - Le bois qui s'étend au Sud du bourg, entre le lieu-dit « *Le Moulin* » et le « *Domaine de Lisennes* », sur environ neuf hectares.
  - Un boisement d'environ trois hectares, au Nord-Ouest du lieu-dit « *Bourbon* ».
  - Un boisement d'environ cinq hectares, au lieu-dit « *Sarpeau* ».

### 1.11.3 Conclusion

SURFACE (en ha) DES ESPACES BOISES CLASSES
87 ha

Avec 8 % du territoire communal couvert, 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 qui est un atout à mettre en avant pour renforcer sa vocation de commune résidentielle aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise.

### 1.12. Les protections édictées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme-« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Il s'agit, là aussi, de protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

**À Tresses, où le patrimoine bâti présente une certaine importance, ces dispositions ont été utilisées pour compléter les protections au titre des monuments historiques qui ne s'appliquent qu'à l'église. De même de nombreux haies et alignement d'arbres** Sont préservés ainsi localisés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sur les pièces graphiques du règlement d'urbanisme, les éléments bâtis et des ensembles végétalisés les plus remarquables que l'on rencontre sur le territoire communal.

Les dispositions visant à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon qu'il s'agit du patrimoine bâti ou végétal. Elles sont présentées aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement des zones concernées par un élément végétal ou bâti remarquable.

**Ainsi, plusieurs éléments du patrimoine bâti viticole local, du « petit patrimoine » et des éléments du paysage boisé et végétale de la commune identifiés comme « haies et alignements d'arbres à protéger » qui ont été répertoriés sur la commune de Tresses au titre l'article L151-19**

Rappelons que ces éléments à préserver ont été identifiés à partir du diagnostic (dans la première partie du rapport de présentation). La carte et le tableau ci-après en proposent la description.





### 1.13. Les protections édictées au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151-16 Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

**Dans le centre bourg de Tresses, les commerces de proximité s'organise autour d'une galerie commerçante qui regroupe plusieurs enseignes et qui constitue la principale offre de proximité pour la population.**

La commune souhaite maintenir et préserver les commerces de la galerie commerçante dans ce lieu centrale, favorables aux mobilités douces, notamment face au déploiement d'une concurrence en périphérie, en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine de Bordeaux, qui identifie le centre-bourg de Tresses comme une « centralité périphérique principale en termes d'équipement commercial ». Au sein de cette centralité, le SCoT priorise l'implantation de commerce de format petit (moins de 500m<sup>2</sup>) et intermédiaire (entre 500 et 2 500m<sup>2</sup>) propre à des activités commerciales de proximité

Pour cela, la commune souhaite s'appuyer sur **les dispositions prévues par le Code de l'urbanisme (article L151-16) en instaurant un « périmètre de diversité commerciale » dans la pièce graphique du règlement**, se superposant au découpage des zones du PLU.

Ce repérage graphique permet de délimiter, au sein de la galerie commerçante du centre-bourg, un secteur à l'intérieur duquel le règlement du PLU priorise l'implantation des commerces de détail.

## 2 Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage

### 2.1 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.

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)<sup>68</sup>** s'inscrit fortement dans le PLU : leur superficie (792 ha) représente au total **67,3 %** de la surface cadastrée du territoire communal<sup>69</sup>. Ainsi, le zonage entérine le statut de commune encore majoritairement rurale aux portes de la CUB qui est celui de Tresses avec un territoire majoritairement agricole et naturel et qui est appelé à le rester. On notera, que **les zones naturelles** couvrent près de **10 % du territoire communal**.
- Les **zones urbanisées** (habitat et spécialisées) couvrent 311,5 ha et représentent **26.3%** du territoire communal. En leur sein, les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 220 ha et représentent **18.6%** du territoire communal. Les zones urbaines spécialisées occupent, quant à elles, des superficies significatives qui se partagent à égalité entre les emprises des zones d'activités existantes ( 61.6 ha) et des espaces réservés aux équipements collectifs existants ou envisagés (29,9 ha).
- **Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat** à court terme ont une superficie de 30 ha, soit 2,5 % du territoire communal. Rappelons que les zones d'urbanisation future réservées à l'urbanisation à long terme, réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme n'existent plus dans le P.L.U. à la suite des évolutions apportées au document après l'enquête publique.
- Les **zones d'urbanisation future à vocation d'activités** (immédiates et différées) représentent pour leur part 44,8 ha, soit 3,8 % du territoire communal : elles correspondent aux extensions futures des zones d'activité communautaire le long de la RD 936.
- **Au total, l'ensemble des zones d'urbanisation future à court et long termes, quelles que soient leurs vocations, couvrent 74,8 ha** (6,3 % de la surface cadastrée totale). Elles permettent, à terme, une évolution de l'ordre de 25 % des surfaces bâties sur la commune.

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observée.

<sup>69</sup> Rappelons qu'à la suite des évolutions apportées au zonage après l'enquête publique, la zone agricole a gagné 9 ha.

ZONE	SUPERFICIE (HA)	%
<b>Zone urbaines à vocation dominante d'habitat</b>		
UA	10,92	0,9%
UB	208,59	17,7%
<i>UBa</i>	114,35	9,7%
<i>UBb</i>	94,24	8,0%
Sous-total	219,51	18,6%
<b>Zone urbaines accueillant spécifiquement des équipements</b>		
UE	29,99	2,5%
<b>Zone urbaines destinées aux activités industrielle et commerciales</b>		
UY	61,61	5,2%
<b>Zone d'urbanisation future à court terme, destinées principalement à l'habitat</b>		
1AU	22,78	1,9%
1AUb	7,26	0,6%
Sous-total	30,04	2,5%
<b>Zone d'urbanisation future à court terme, destinées principalement aux activités</b>		
1AUY	30,21	2,6%
1AUYb	4,58	0,4%
2AUY	10,01	0,9%
Sous-total	44,80	3,8%
<b>Zone agricole protégées</b>		
A	677,26	57,5%
<b>Zone naturelles et forestières à protéger</b>		
N	115,02	9,8%
<b>TOTAL</b>	<b>1178,2</b>	<b>100,0%</b>

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observée.

## 2.2 Les évolutions par rapport au POS

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le P.O.S antérieur et le nouveau P.L.U., en raison des changements de vocations de certaines d'entre elles, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

Le tableau ci-après fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- **Les zones urbaines, toutes vocations confondues, passent de 193 ha à 311.5 ha (un gain de 118 ha, soit une progression de 62 %).** Rappelons que ces zones constatent l'existence d'ensembles bâtis, cette évolution correspond donc à la prise en compte des nouveaux espaces urbanisés sous l'effet du P.O.S. antérieur et qui, dans ce document, étaient essentiellement classés en zones à urbaniser (surtout les zones NAY du P.O.S.).
- Très logiquement, **les zones à urbaniser voient leur superficie diminuer très fortement.** Toutefois avec une disparition nette de 333 ha, cette diminution est beaucoup plus importante que le gain de surface des zones urbaines (différentiel de 217 ha). Cela est lié au choix municipal de réduire fortement les surfaces à urbaniser dans la partie Ouest de la commune (« *Beyriney* », « *domaine de Chagnes* ») dans le respect du Schéma Directeur d'aire métropolitaine bordelaise.
- **Les zones agricoles augmentent avec un gain global de 135 ha (+24,8 %)** par le passage du P.O.S. au P.L.U.. **Les espaces naturels bénéficient également d'un croissance forte** grâce à une meilleure identification des espaces d'intérêt classés précédemment en zone NC par le P.O.S. Ils récupèrent **81 ha** de la surface globale.

Au final, l'évolution du P.O.S. vers le P.L.U. se traduit par un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles qui passent de 576 ha à 792,3 ha (augmentation de +37,4%) au détriment des espaces urbains et à urbaniser qui passent de 600,6 ha à 385,9 ha (-36,6 %). On constate donc un net resserrement de l'enveloppe urbaine autour de la « *diagonale urbaine* ».

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observée.

P.O.S. antérieur		P.L.U.		
Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)	
UA	8,43	UA	10,92	
UB	166,22	UB (UBa + UBb)	208,59	
UE	17,98	UE	29,99	
		UY	61,61	
<i>Sous-total zones urbaines</i>	<i>192,63</i>	<i>Sous-total zones urbaines</i>	<i>311,11</i>	<i>61,50%</i>
1NA	21,81	1AU+1AUb	30,04	
1NAy	166,6	1AUY+1AUYb	34,79	
2NA	60,67			
2NAy	111,09	2AUY	10,01	
NB	47,81			
<i>Sous-total zones à urbaniser</i>	<i>407,98</i>	<i>Sous-total zones à urbaniser</i>	<i>74,84</i>	<i>-81,66%</i>
NC	542,24	A	677,26	
<i>Sous-total zones agricoles</i>	<i>542,24</i>	<i>Sous-total zones agricoles</i>	<i>677,26</i>	<i>24,90%</i>
ND	33,85	N	115,02	
<i>Sous-total zones agricoles</i>	<i>33,85</i>	<i>Sous-total zones agricoles</i>	<i>115,02</i>	<i>239,79%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>1176,7</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1178,2206</b>	

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observée.



## 2.3 Les capacités 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 et UB).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basés 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.

### 2.3.1 Calcul pour les zones urbaines (UA et UB)

Dans ces différentes zones, c'est à la suite de l'analyse visuelle de la photographie aérienne et de la prise en compte des nouvelles constructions apparues depuis, que le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir au sein de ces zones a été estimé.

Des différences assez sensibles apparaissent selon les deux zones :

- Pour la **zone UA**, on peut aisément faire le constat que la quasi-totalité des parcelles est construite ou en cours d'urbanisation (opération « *Gironde – Habitat* » à l'Est de l'église) et l'évolution du bâti ne pourra se faire, presque uniquement, que sous forme d'opérations de réhabilitation de bâti pouvant occasionner une certaine densification. L'appréciation de l'impact, en termes de capacité d'accueil, de ces évolutions est donc particulièrement difficile à cerner. **On n'a donc pas retenu de chiffre à faire valoir dans le calcul.**
- Pour la **zone UB**, après extraction des principales zones constructibles pour les transformer en zone à urbaniser 1AU, l'analyse de la photographie aérienne permet d'estimer les surfaces encore disponibles pour la construction **autour de 5 ha au maximum** sous forme de « *dents creuses* » au sein du tissu bâti, soit de l'ordre de 2 % de la surface totale de la zone. Compte tenu de leur configuration en fond de parcelles et, pour un grand nombre, inaccessibles, **la capacité d'accueil effective peut être estimée à environ 80 nouveaux logements, permettant ainsi l'accueil de 208 nouveaux habitants**<sup>70</sup>.

<sup>70</sup> Par application d'un nombre moyen de personnes par ménage de **2,6** donné par le dernier Recensement Général de la Population.

### 2.3.2 Calcul pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU)

Pour les sept zones concernées, on distinguera trois cas de figures :

- Les deux opérations principales de « *Gibert* » et de « *Videau* » dont les programmes sont suffisamment arrêtés pour indiquer précisément le nombre de logements prévus.
- Les trois autres zones 1AU, où des estimations de densité ont été réalisées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Pour les deux zones 2AU, qui n'ont pas fait l'objet d'orientation d'aménagement, une estimation a été faite sur la base de la moyenne de densité des zones 1AU.

#### 2.3.2.1 Les opérations de « *Gibert* » et de « *Videau* »

Pour ces deux opérations, les chiffres sont les suivants :

- A « *Gibert* », le nombre de logements programmé est de 200 dont 100 logements locatifs, auxquels il convient d'ajouter 20 logements correspondant à une opération autonome sur des terrains riverains.
- A « *Videau* », le nombre de logements programmé est de 124 dont 62 logements locatifs.

Soit un total de 345 logements pour une population nouvelle de 895 personnes.

#### 2.3.2.2 Les trois autres zones 1AU

Le tableau ci-dessous récapitule les chiffres des orientations d'aménagement et de programmation :

	Superficie	Densité	Nombre de logements	Population accueillie
<b>Fabre</b>	4,4 hectares	15 logmt/hectare	60 à 65	155 à 170 personnes
<b>Bourdieu</b>	1,4 hectares	16 logmt/hectare	20 à 25	50 à 65 personnes
<b>Béguey</b>	1,3 hectares	18 logmt/hectare	20 à 25	50 à 65 personnes

Au total, ces zones sont susceptibles d'accueillir de 255 à 300 personnes.

### 2.3.3 Évaluation de la capacité totale

Au total, au vu des résultats intermédiaires précédents, le nombre de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du PLU est de l'ordre de 440 à 460 logements.

**La population nouvelle escomptée serait donc de l'ordre de 1 150 à 1 200 nouveaux habitants.**

La population communale passerait donc à terme à près de **5 300 habitants** au maximum.

Ces réserves paraissent donc correctement dimensionnées, quoique un peu en deçà, au vu des orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment. Sur la base des hypothèses de développement définies pour les années à venir dans la commune au chapitre 3, **elles offrent des capacités très proches des objectifs 2025.**

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.**





# Partie 5

## Evaluation des incidences des orientations du plan local d'urbanisme

---

1 Le contenu du P.L.U.....	203
2 Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage .....	225





**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.**

## 1 Une orientation clairement établie

La philosophie du P.L.U. de Tresses 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 « diagonale bâtie » à peu près dans ses limites actuelles et en n'autorisant les développements qu'en périphérie immédiate, dans la logique engagée par le POS précédent depuis de nombreuses années. La municipalité entend également accompagner son projet urbain d'actions de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement naturel afin d'en faire réellement une de **commune verte** ou **une ville à la campagne** aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise. 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 surface de l'ordre de 80,1 ha des surfaces bâties sur la commune, soit 6,8 % du territoire communal.

Au final, les espaces « protégés » agricoles et naturels (A + N) augmentent et couvrent au total 66,7 % de la surface cadastrée du territoire communal (contre 49 % dans le POS).

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 Evaluation des incidences des projets du P.L.U.

### 2.1 Le devenir des espaces naturels et agricoles

La mise en place du P.L.U. se traduira par :

- Une nette diminution des surfaces constructibles. L'essentiel de ces surfaces se situe dans la continuité immédiate de la zone agglomérée de Tresses, le reste consistant en des ajustements limités au niveau des hameaux, avec au Sud-Est (lieux-dits « *L'Escaley* » et « *Jolisbois* ») des réductions des capacités de construction, pour stopper le « mitage » linéaire de l'espace agricole. Plus largement, on soulignera que le P.L.U. s'emploie essentiellement à reprendre les choix du P.O.S. antérieur et qu'il n'y a pas, à proprement parler, de bouleversement : l'ouverture à l'urbanisation se situe autour de la zone agglomérée de la « *diagonale bâtie* », les nouvelles zones à urbaniser étant raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour les extensions linéaires existant le long des voies, seules les emplacements en dents creuses pourront être bâtis.
- Une restitution de surfaces importantes en frange Ouest de la commune aux zones A (31 ha) et N (7,7 ha), classées en zones d'urbanisation future dans le POS antérieur (« *Beyriney* », « *domaine de Chagnes* ») dans le respect du Schéma Directeur d'aire métropolitaine bordelaise.
- Un renforcement stratégique des zones naturelles dans l'espace urbain de la « *diagonale bâtie* » pour protéger les éléments de trame verte et bleue en donnant notamment une vocation de « *parc urbain* » aux terrains non bâtis de Biré.
- Plus largement, une augmentation sensible des zones naturelles (elles sont multipliées par trois) par rapport au POS pour mieux protéger, hors espaces urbains, les vallons des différents ruisseaux jusqu'alors classés en NC dans le POS.

**Le P.L.U. entraînera une perte de biotope très modérée.** Rappelons que la plupart des zones à urbaniser se situent au cœur d'enveloppe urbaine existante et toucheront des terrains déjà largement artificialisés où l'expertise du milieu naturel a montré que les formations existantes dans ces emprises ne présentaient aucun caractère particulier. Seule la zone à urbaniser de Gibert touchera des boisements, mais les dispositions arrêtées par les orientations d'aménagement et de programmation imposent une bande tampon qui limitera fortement le risque d'impacts.

De plus, compte tenu de la compacité de l'enveloppe urbaine, les choix du P.L.U. ne créent pas de nouveaux effets de coupure.

**Les zones de la plus grande valeur écologique** qui constitue les éléments du patrimoine naturel les plus remarquables et sensibles, ont fait l'objet d'une **protection stricte par un zonage N**. Même si ces ensembles ne bénéficient pas de recensements officiels (au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, par exemple) ou de protection réglementaires (Natura 2000, par exemple), l'expertise écologique, réalisée à l'occasion des études du PLU, a guidé cette délimitation. Ainsi, les vallons des ruisseaux de « *l'Espiaut* » et de « *Borie* », du ruisseau « *Le Desclaud* » et du ruisseau de « *Moulinat* », ainsi que celui du ruisseau de « *Fontaudin* », de même que les boisements au Nord-Ouest du lieu-dit « *Bourbon* » et au lieu-dit « *Sarpeau* » ont été classés en zone naturelle. La largeur de la zone N varie sensiblement selon les sites pour englober les boisements et les haies qui sont liés à la ripisylve de ces ruisseaux.

**Les boisements dignes d'intérêt** ont également fait l'objet d'une **protection forte** grâce à leur classement en **Espace Boisé Classé**. Cela concerne plus particulièrement les grands boisements qui encadrent les vallées des ruisseaux de « *l'Espiaut* », de « *Borie* », ou du ruisseau « *Le Desclaud* ». Elle a également porté sur le classement d'une majorité des boisements (bosquets ponctuant le paysage viticole et « *respiration verte* » du tissu urbain).

**D'un point de vue fonctionnel**, les corridors écologiques les plus importants (principaux et secondaires, principalement le vallon du ruisseau « *Le Desclaud* »), les entités à effet de massif et les zones de connectivité à préserver se trouvent tous protégés par un zonage N.

En fait, ce zonage permet de consolider une continuité territoriale dont l'expression est la trame verte, constituée des grands ensembles naturels du territoire et des corridors les reliant ou servant d'espaces tampons et la trame bleue, formée des cours d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours. Enfin, les zones A, couvrant une large partie du territoire communal, contribuent à la tenir efficacement à l'abri de toute pression de l'urbanisation.

**Au final, si l'on compare le cumul des surfaces des zones agricoles et naturelles du P.O.S. antérieur et du P.L.U., on obtient :**

- **P.O.S. antérieur : cumul des zones NC et ND : 576,1 ha (soit 49% du territoire communal).**
- **P.L.U. : cumul des zones A et N : 792,27 ha (soit 67,2% du territoire communal).**

Ceci représente **une nette augmentation de 216 ha (+36 %)**. La protection des espaces agricoles et naturels du territoire communal est donc très largement assurée à Tresses et s'est améliorée avec l'élaboration du P.L.U..

En outre, la forte couverture de l'assainissement collectif et la lutte contre la pollution assure la pérennité de la qualité du milieu aquatique et des espèces qui y sont inféodées.

## 2.1 Les autres points de sensibilité générale

### 2.1.1 La gestion des eaux

#### 2.1.1.1 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* ».

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observée.



Rappelons, en outre, que la commune de Tresse dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé où le réseau collectif dessert près de 80 % des constructions existantes par l'assainissement collectif. La poursuite et l'amélioration du développement du réseau collectif sont programmées pour les prochaines années et **toutes les nouvelles opérations, à quelques exceptions près, prévues dans zones d'urbanisation future seront raccordées au réseau** (aussi bien activités qu'habitat).

Toutefois, **environ 200 logements et les établissements agricoles ont vocation à demeurer en assainissement autonome dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune :**

- On en retrouve environ 30% au Nord (avenue du Périgord, chemin de « *Lapeyre* »).
- Le plus important contingent, soit près de la moitié, se retrouve dans la moitié Est de la commune, et notamment sur le limite communale (lieux-dits « *Majoureau* » et « *Aubarède* »). C'est pour cette raison, notamment, que la municipalité s'est employée à réduire les capacités d'accueil dans ces secteurs afin de limiter l'impact potentiel de toute nouvelle construction.
- Enfin, 20% des constructions concernées se retrouvent au Sud de la RD 936.

**Notons cependant que le zonage du P.L.U. a classé la quasi totalité de ces constructions zones A et N et n'autorise que l'extension des constructions existantes sans permettre de constructions supplémentaires dans ces secteurs.**

Le risque d'impact sur le milieu aquatique ne sera donc pas aggravé par les choix du P.L.U..

### 2.1.1.2 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 avec l'indication d'un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha.

De plus, **dans les opérations les plus importantes de « *Gibert* » et de « *Videau* », classées en zone 1AU, les eaux pluviales seront collectées en périphérie des bâtiments et principalement renvoyées en périphérie des zones dans des noues paysagées, plus économiques et écologiques à l'usage, qui permettront l'infiltration en priorité avant le raccordement dans le réseau public. A « *Gibert* », plus particulièrement, ces noues périphériques serviront également d'espaces tampon avec la zone boisée au Sud.**

Ces aménagements auront pour effet de limiter le débit de rejet sur le réseau public à 3 l/s/ha jusqu'à la pluie cinquantennale. Outre ces emplacements périphériques, cette gestion permet d'enrichir l'espace collectif en y invitant de nouvelles typologies (noues, bassins secs, bassins humides, rigoles) et de nouveaux biotopes. Les noues participent aussi à structurer et à qualifier les espaces (seuil et limite séparative, structure ornementale, etc.).

Rappelons par ailleurs, que la commune est confrontée aux risques de débordement, toutefois très localisés, du ruisseau « *Le Desclaud* ». Pour faire face à ces risques, **partout**

où cela a encore été possible, des bandes inconstructibles N ont été définies de part et d'autre du ruisseau, d'une largeur d'au moins 20 m au total. De ce fait, aucune nouvelle urbanisation n'est ainsi possible dans les zones exposées au risque et **les choix du P.L.U. n'ont aucune incidence en matière d'exposition aux risques de ruissellement et de débordement des ruisseaux.**

D'autre part, ce ruisseau faisant partie du bassin versant hydraulique du « *Guâ* », le territoire communal appartient au **syndicat intercommunal du « *Guâ* »**.

Celui-ci gère les projets de protection contre les inondations sur le territoire communal progressivement réalisés sur le ruisseau « *Le Desclaud* ». et deux de ses affluents : le « *ruisseau du domaine de Palot* » et « *La Rouille* ».

Le P.L.U. prévoit à cet effet plusieurs emplacements réservés destinés à la création de bassins d'étalement des crues, l'un à l'Est du bourg le long du « *ruisseau du domaine de Palot* », l'autre le long de la RD 243E3 et des ruisseaux du « *Desclaud* » et de « *La Rouille* », au Nord de « *La Séguinie* ».

Au final, ces aménagements, pour lesquels la programmation n'est encore précisément établie, diminueront l'exposition aux risques de ruissellement et de débordement des ruisseaux.

## 2.1.2 La protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti

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. 121-1 et R. 111-21.

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, **haies et alignements d'arbres à protéger**, ...).

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.

### 2.1.2.1 Les principes généraux

La volonté municipale est de maintenir « *l'enveloppe urbaine* » dans la continuité de ses limites actuelles en proscrivant la diffusion anarchique de la construction (le « *mitage* ») évitant ainsi la banalisation des paysages urbains et protégeant, plus largement, les paysages naturels.

### 2.2.2.2 Les dispositions spécifiques

#### a) La valorisation des paysages ruraux

L'analyse paysagère faite dans le rapport de présentation a souligné la qualité des espaces ruraux, principalement viticoles. Le P.L.U. a veillé à en préserver les principaux aspects, notamment par la protection stricte du terroir agricole (zone A), par la maîtrise du mitage et par la sauvegarde d'une composante majeure de ces paysages : les bois et les haies pour définir le maillage structurant à protéger dans la zone viticole pour animer le paysage.

Le critère de sélection des bois à protéger est important dans l'organisation du paysage, notamment lorsqu'ils sont situés en position haute. Ils bénéficient d'un classement en Espaces Boisés Classés.

#### b) La valorisation des paysages urbains

Des dispositions générales ont été arrêtées pour composer un cadre bâti plus agréable et faire réellement de Tresses, une ville verte. La commune souhaite achever les opérations d'aménagement des espaces publics du bourg prévus dans la Convention d'Aménagement de Bourg.

La protection et la valorisation des paysages de la commune se feront selon plusieurs objectifs :

- **En termes de préservation :**
  - De l'espace agricole, notamment dans son rôle urbain de coupure d'urbanisation (vignes et prairies, notamment à « *Queyron* »).
  - Des zones boisées au sein du tissu urbain (parc du château de « *Biré* », parc entre le lotissement de « *Masson* » et la zone d'activité de « *Cantalaudette* »), le long des cours d'eau (« *Le Desclaud* »).
  - De coupures vertes entre Tresses et Artigues-près-Bordeaux : domaine de « *Chagnes* » et le secteur de « *Beyriney* ».
- **En termes de valorisation :**
  - Les rives des cours d'eau au cœur des zones bâties (zone N autour du ruisseau « *Le Desclaud* »).
  - Des contacts entre l'urbanisation éclatée et les espaces agricoles.
- **En termes de réhabilitation :**
  - Des espaces publics du bourg (achèvement de la Convention d'Aménagement de bourg).
  - Des routes traversant la zone urbanisée, récemment réaménagées, ou devant l'être (avenue de Mélac).

#### c) La valorisation paysagère des abords de la RD 936

Rappelons que la RD 936 est classée voie à grande circulation au sens du code de la voirie routière et est soumise à une interdiction de construire dans une bande mesurée à partir de l'axe de la voie (75 mètres) au titre de l'**article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**. Cette interdiction peut toutefois être levée dans le cadre d'une étude relative aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages.

C'est dans ce but que la commune a fait réaliser, en 1991, une étude paysagère de cette traverse (atelier de Paysage G. BARSACQ), pour requalifier l'ensemble, qui devrait « recoudre les morceaux » et réintroduire de l'unité dans son parcours. Dans le cadre de la révision du PLU, il n'a pas été jugé utile de remettre fondamentalement en cause les orientations de cette étude, introduites dans le POS précédent. Elles ont donc été conservées dans leur esprit avec quelques adaptations pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol 10 ans après<sup>71</sup>. C'est pour cette raison que **cette étude est jointe au présent dossier de P.L.U.**

Le plan de zonage fait donc figurer, dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone d'activités communale au Nord de la voie deux types de recul qui s'imposent, de 35 m (dit « type 1 ») et de 25 m (dit « type 2 »), à l'intérieur desquels, le règlement impose que ces bandes de plantations à réaliser soient constituées d'un écran opaque composées comme suit :

- En linéaire de façade dans le recul de « type 1 », de 35 m : une rangée d'arbres de hautes tiges (est recommandé la plantation de chênes au port colonnaire et de charmes au port colonnaire).
- En linéaire de façade dans un recul de « type 2 », de 25 m : un alignement de platanes.
- Dans les deux cas, l'habillage végétal sera complété, pour les haies en clôture des lots, par des essences du type : *euonymus japonicus* (fusain), *ligustrum japonicum* (troène), ou *viburnum tisserandii* (viorne blanche).

#### d) 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 123-1-5-7° 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 incorporée dans le présent rapport de présentation et elle comporte une traduction spatiale sur la pièce graphique, le plan de zonage.

## 2.3 Synthèse – conclusion

**La mise en œuvre du P.L.U. n'aura aucun impact significatif sur le milieu naturel.** Elle n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire et son incidence sur la « nature ordinaire » sera très limitée.

<sup>71</sup> On notera, plus particulièrement que pour pouvoir accueillir l'entreprise POMONA, une évolution des règles avait été décidé en matière de plantation le long de la route départementale, qui a été retenue et généralisée dans le présent P.L.U.. Par ailleurs, compte tenu des difficultés rencontrées pour adapter la taille des lots proposés aux besoins des demandes et les faire coïncider avec les obligations de respect des boisements existants, n'ont pas été retenus les EBC prévus dans la future zone d'activité.



## Traduction des dispositions de l'étude L 111-1-4





Enfin, la maîtrise des conditions générales de l'assainissement se traduira par une préservation de la qualité des eaux, notamment des réseaux hydrographiques du « *Guâ* » et de la « *Jacotte* » qui se jettent tous les deux dans la Garonne protégée par un site Natura 2000<sup>72</sup>.



---

<sup>72</sup> Notons que la portion de Garonne dans laquelle aboutissent les eaux du « *Guâ* », sert entre autres d'habitat naturel aux alevins d'esturgeons (espèce protégée faisant l'objet d'un programme européen de repeuplement).

# Conclusion

---

**Au final, le PLU de Tresses s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.**

**Il préserve à la fois un terroir viticole renommé - la carte de visite de la commune - et un espace naturel de qualité ainsi que sa capacité à se développer économiquement, tout en permettant de conforter un développement démographique et urbain réaliste.**

**Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les 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.**

**Tresses 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.**





# Equipe d'étude

---

## Etude réalisée par :

- Philippe PARIS (erea-conseil)
- Dominique NOEL (architecte)
- Gérard GARBAYE (ingénieur écologue)

## Sous la direction de :

- Philippe PARIS (erea-conseil)



