



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

Technopole Montesquieu

1 allée Jean Rostand

33650 MARTILLAC

REÇU LE
8 - JUIL. 2011
SOUS-PREFECTURE
de LANGON-GDE

Etabli par	Validé par
CEB	JLO

COMMUNE DE ESCOUSSANS
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le :	Approuvé le :
G2C Environnement UPS E 07150	1

Juin 2011



Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport de Présentation Escoussans
Nom du fichier	RP_Escoussans_Janvier_2009.doc
Version	10/06/2011 09:37
Rédacteur	CEB
Vérificateur	JLO
Chef d'agence	FRAA



SOMMAIRE

1. LA CARTE COMMUNALE : ASPECTS GENERAUX	12
1.1.DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE	13
1.2.CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	14
1.3.ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	15
2. LA CARTE COMMUNALE D'ESCOUSSANS	16
2.1.Mode d'élaboration de la Carte Communale	17
2.2.Rappel de la procédure à ESCOUSSANS	17
PARTIE 1: ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	19
1 PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ESCOUSSANS	20
1.1.Site et situation	21
1.1.1.Site géographique	21
1.1.2.Situation géographique	22
1.1.3.Superficie	22
1.2.Situation administrative	23
1.2.1.La Communauté de Communes du Canton de Targon	23
1.2.2.Le Pays Cœur de l'Entre Deux Mers	25
1.2.3.Le Plan Local de l'Habitat	28
1.2.4.L'Agenda 21	29
1.2.5.Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	29
1.2.6.Le Schéma de Développement Commercial de la Gironde	30
1.3.Historique	31
1.4.Contexte territorial	32
1.5.Synthèse	34
2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES	35
2. 1.Évolution de la population	36
2.1.1. Une évolution démographique	36
2.1.2.Evolution comparée de la croissance démographique	39
2.2. Évolution comparée de la croissance démographique de la commune avec différentes échelles territoriales	40
2.2.1. Un dynamisme démographique comparable à celui de la Communauté de Communes de Targon	40
2.2.2. Evolution comparée de la population de 1975 à 1999 au niveau communal, cantonal et sur Targon et Langon	41
2.3.Analyse de l'évolution démographique	43
2.3.1.Solde Naturel et Solde Migratoire	43
2.3.2.Mouvement Naturel – Taux de Natalité	44
2.4.La structure par âge	45



2.4.1. La structure par âge de la population	45
2.4.2. Le contexte territorial	47
2.5. La taille des ménages	48
2.5.1. Situation en 1982	48
2.5.2. Situation en 1990	49
2.5.3. Situation en 1999	50
2.6. Synthèse	51
3 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	52
3.1. Les caractéristiques du parc de logement	53
3.1.1. Évolution du parc de logements depuis 1968	53
3.1.2. Nature et évolution du parc de logements	54
3.1.3. Le taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidences principales	56
3.1.4. Statut d'occupation des résidences principales	57
3.1.6. Ancienneté du parc de logements	58
3.1.7. Le parc ancien de logement dans le Pays de l'Entre Deux Mers	59
3.1.8. Taille des logements	60
3.1.9. Confort des Résidences Principales	61
3.1.10. Un rythme des constructions neuves soutenu	62
3.1.11. Constat et programme d'actions pour l'habitat au sein de la Communauté de Communes du Canton de Targon	63
3.1.11.1. Le Constat	63
3.1.11.2. Diversifier l'Habitat	66
3.1.11.3. Intervenir sur l'habitat ancien	66
3.2. Synthèse	67
3.3 Mécanisme de consommation des logements	68
3.3.1. Le phénomène de renouvellement	68
3.3.2. Le phénomène de desserrement	68
3.3.3. Variation des logements vacants	69
3.3.4. Variation des résidences secondaires	69
3.3.5. Récapitulatif	69
3.4. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre	70
3.4.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2020	70
3.4.2. Le phénomène de desserrement entre 1999 et 2020	70
3.4.3. Résidences secondaires	71
3.4.4. Logements vacants	71
3.4.5. Récapitulatif	71
4 ANALYSE ECONOMIQUE	49
4.1 Données économiques	50
4.1.1. Population active	50



4.1.2. Le chômage	51
4.1.3. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs	51
4.1.4. Mobilité et mode de transport	52
4.2. Attractivité des communes et offre commerciale et artisanale	53
4.3. Les principales activités	54
4.3.1. Commerces et services de proximité	54
4.3.2. Une agriculture marquée par l'activité viticole	55
4.3.2.1. Caractéristiques de l'agriculture d'Escoussans en 2000	55
4.3.2.2. Superficies agricoles	56
4.3.2.3. Une filière viticole bien structurée	57
4.3.3.4. Les effectifs selon l'âge des exploitants	62
4.3.3.5. Les projets des exploitations agricoles	63
4.3.3. Activités touristiques	64
4.3.3.1. Attraites touristiques	64
4.3.3.2. Infrastructures d'accueil touristique	67
4.3.3.3. Les Boucles de randonnées pédestres	68
4.3.3.4. Les circuits de cyclotourisme	70
4.4. Synthèse	72
5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	74
5.1 Les équipements administratifs et généraux, et les services	75
5.2. Les équipements scolaires	75
5.2.1. Ecole primaire et les effectifs scolaires	75
5.2.3. Un enseignement secondaire	75
5.2.4. Crèches, Halte garderie	76
5.2.5. Les besoins en équipements	77
5.2.6. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels	78
5.3. La vie Associative	78
5.4. Les équipements sanitaires, sociaux et de santé	79
5.4.1. Fonctions médicales et paramédicales	79
5.4.2. Les équipements de santé	79
5.4.3. Les établissements et services pour personnes âgées	79
5.4.4. Équipements sociaux et d'action sociale	81
5.5. Synthèse	81
6 LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT	82
6.1 Le réseau routier	83
6.2. Transports en commun	85
6.2.1. Le transport scolaire	85
6.2.2. Le réseau de bus	85
6.2.3. Le réseau ferré	86



5.2.4.2. La gestion des déchets	152
5.2.5. Préservation du patrimoine et du cadre de vie	152
5.2.4.3 Préservation du patrimoine végétal et des paysages	152
5.2.6. Amélioration des circulations et organisation des déplacements	153
Les déplacements, la qualité de l'air et la pollution.....	153



TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Pays du Cœur Entre Deux Mers (Source : Pays).....	24
Figure 2 : La Communauté de Communes du Canton de Targon	24
Figure 3 : Le Pays Cœur de l'Entre Deux Mers.....	26
Figure 4 : Schéma de développement commercial en Gironde (Source : site internet de la Préfecture de Gironde).....	30
Figure 5 : Carte de Cassini	31
Figure 6 : Organisation territoriale de l'emploi et des services (Source INSEE/ IGN Cartographie et décision 2002).....	32
Figure 7 : Orientations économiques des bassins de vie aquitains.....	33
Figure 8 : Evolution de la population de 1968 à 2006	37
Figure 9 : Population actualisée 2004-2006 sur le Pays Cœur Entre Deux Mers (Source : PLH Urbanis)	38
Figure 10 : Croissance démographique sur le canton de Targon	40
Figure 11 Croissance démographique sur Escoussans	40
Figure 12 : Evolution démographique comparée des pôles d'emplois et de services les plus proches du département.....	41
Figure 13 : Evolution démographique comparée des pôles d'emplois et de services les plus proches du département (1975 = Base 100).....	42
Figure 14 : Evolution du taux de variation entre 1962 et 2006	43
Figure 15 : Evolution de la structure par âge de la population d'Escoussans (%)	45
Figure 16 : Age de la population à l'échelle du Pays (Source : PLH Urbanis)	46
Figure 17 : Indices de jeunesse sur la commune, le canton et le département pour les années références 1982, 1990 et 1999.....	47
Figure 18 : Taille des Ménages en 1982 (Source : INSEE).....	48
Figure 19 : Taille des Ménages en 1990 (Source : INSEE).....	49
Figure 20 : Taille des Ménages en 1999 (Source : INSEE).....	50
Figure 21 : Evolution du parc de logement de la commune.....	53
Figure 22 : Évolution de la composition du parc de logement à Escoussans entre 1968 et 2006 (Source INSEE, RGP, 1999 et 2006).....	54
Figure 23 : Evolution comparée de la nature du parc de logements en 1999 (source INSEE 1999).....	55
Figure 24 : Taux d'occupation entre 1968 et 1999 (source : INSEE)	56
Figure 25 : Ancienneté des logements à Escoussans	58
Figure 26 : Taille des logements à l'échelle communale et cantonale	60
Figure 27 : coûts comparés au m ² sur Targon, la CUB et Bordeaux.....	63
Figure 28 : Comparaison entre prix de vente de terrains agricoles et constructibles.....	64
Figure 29 : La pression de l'urbanisation sur les communes du canton de Targon.....	65
Figure 30 : Répartition des CSP des actifs.....	51
Figure 31 : Les modes de transport sur Escoussans en 1999	52
Figure 32 : Age des entreprises commerciales en 2005 selon les Communautés de Communes (Source : Diagnostic PLH 2004).....	53



Figure 33 : Evolution du nombre d'exploitations bovines et du cheptel bovin sur le Canton de Targon.....	56
Figure 34 : Superficies agricoles en 1979, 1988 et 2000 (Source : RGA 2000)	56
Figure 35 : Chais Viticoles	58
Figure 36 : Périmètre AOC sur la commune d'Escoussans	59
Figure 37 : Occupation du sol communale en 2004 sur la CdC du canton de Targon (Source : ENITAB).....	61
Figure 38 : Age des chefs d'exploitants – Recensement 1979, 1988 et 2000 (Source : RGA 2000)	62
Figure 39 : Le petit patrimoine sur la commune d'Escoussans	66
Figure 40 : Infrastructures d'accueil touristiques sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Targon	67
Figure 41 : carte des sentiers de randonnées	69
Figure 42 : Types de structures d'accueil petite-enfance-jeunesse par CdC (Source : Pays Cœur Entre Deux Mers – Juin 2007)	76
Figure 43 : Maisons de retraite sur le Pays Cœur Entre Deux Mers (Source : CG 2006)	80
Figure 44 : Les axes de communication	83
Figure 45 : Carte Hydrologique d'Escoussans	97
Figure 46 : La Sauve Majeure, moyennes climatiques, 1994-2001 (<i>Météo France</i>).....	100
Figure 47 : Carte de l'Occupation des sols	103
Figure 48 : Séquençage des entrées de ville	106
Figure 49 : Cartographie du paysage communal.....	110
Figure 50 : les deux ZNIEFF présentes sur la commune d'Escoussans.....	115
Figure 51 : Carte des entités urbaines.....	121
Figure 52 : Centre village, vue axonométrique	125
Figure 53 : Laubiès, vue axonométrique.....	127
Figure 54 : Vimenev, vue axonométrique	129
Figure 55 : Croix de Miaille, vue axonométrique	131



Avant-propos



1. LA CARTE COMMUNALE : ASPECTS GENERAUX



1.1.DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mise en oeuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

La carte communale remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) depuis ces nouvelles lois (articles L.124 et suivants du Code de l'Urbanisme). Elle constitue un véritable document d'urbanisme qui délimite les zones constructibles et les zones non constructibles et, comme le MARNU, sans mise en place de règlement spécifique. Les permis de construire sont alors délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) défini par le Code de l'Urbanisme. La mise en place de ce zonage permet à la commune (ou la communauté de communes) de déroger à la règle de la constructibilité limitée et peut ne pas couvrir l'ensemble de ce territoire. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, ces communes pourront utiliser le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Comme le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le P.O.S., la carte communale doit respecter les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme et doit être compatible avec :

- les Schémas de Cohérence Territoriale
- les Schémas de Secteur
- les Plans de Déplacement Urbain
- les Programmes Locaux d'Habitat
- les Chartes de Parcs Naturels Régionaux

Art. L 121-1 du code de l'urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature..."*



1.2. CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier d'une carte communale comprend :

- Le rapport de présentation, non opposable aux tiers. Il s'agit d'un document à la fois analytique et prospectif : il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement ; il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles ; il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.
- Les documents graphiques, opposables aux tiers : ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111-1-4. du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...



1.1.DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mise en oeuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

La carte communale remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) depuis ces nouvelles lois (articles L.124 et suivants du Code de l'Urbanisme). Elle constitue un véritable document d'urbanisme qui délimite les zones constructibles et les zones non constructibles et, comme le MARNU, sans mise en place de règlement spécifique. Les permis de construire sont alors délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) défini par le Code de l'Urbanisme. La mise en place de ce zonage permet à la commune (ou la communauté de communes) de déroger à la règle de la constructibilité limitée et peut ne pas couvrir l'ensemble de ce territoire. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, ces communes pourront utiliser le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Comme le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le P.O.S., la carte communale doit respecter les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme et doit être compatible avec :

- les Schémas de Cohérence Territoriale
- les Schémas de Secteur
- les Plans de Déplacement Urbain
- les Programmes Locaux d'Habitat
- les Chartes de Parcs Naturels Régionaux

Art. L 121-1 du code de l'urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
- 2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- 3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature..."*



1.2. CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier d'une carte communale comprend :

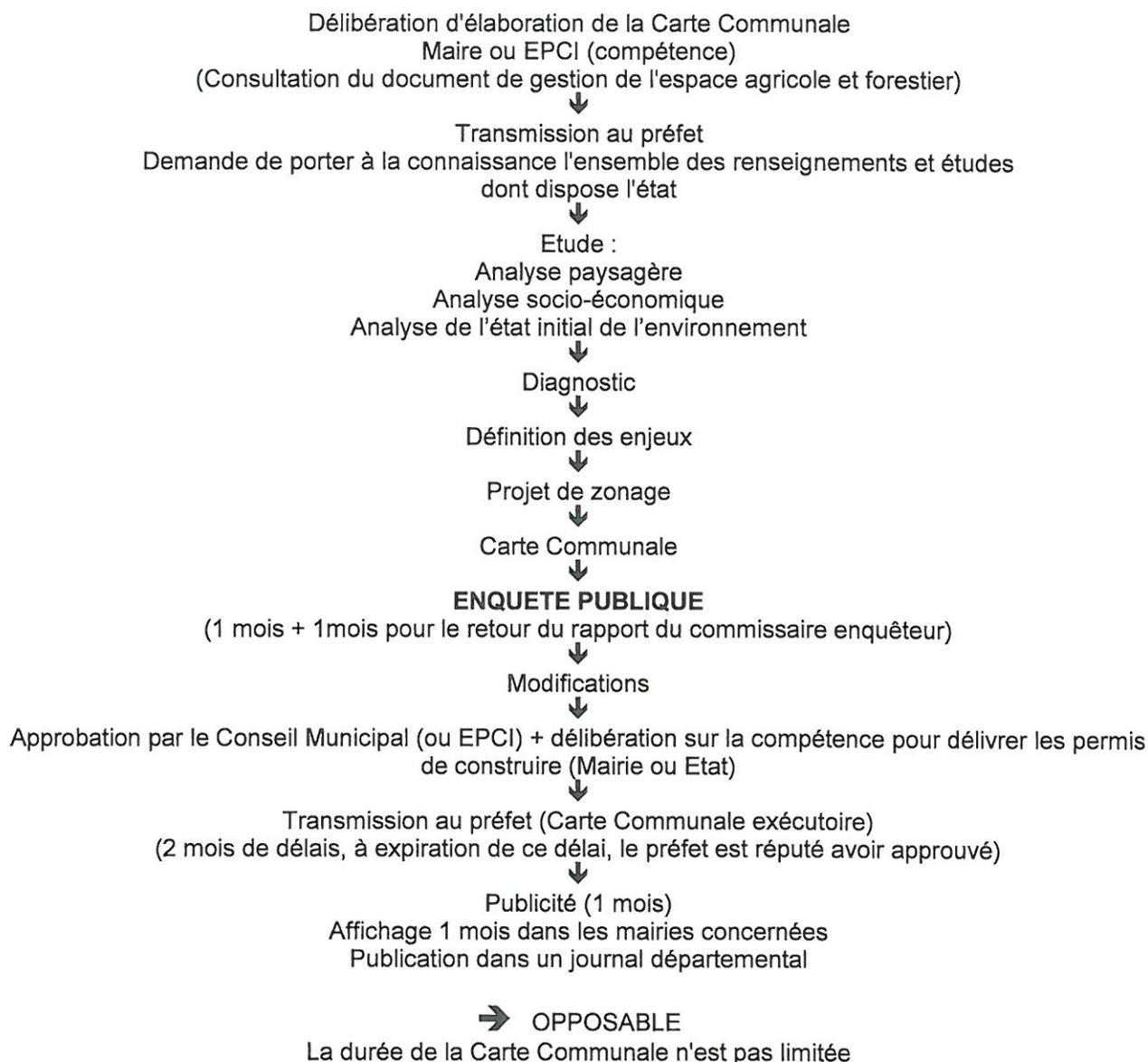
- Le rapport de présentation, non opposable aux tiers. Il s'agit d'un document à la fois analytique et prospectif : il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement ; il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles ; il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.
- Les documents graphiques, opposables aux tiers : ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111-1-4. du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...



1.3. ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE



Le processus d'élaboration de la Carte Communale ne nécessite pas la concertation de la population ou des personnes publiques associées. Pour ces dernières, il est néanmoins recommandé de réaliser quelques réunions en leur présence afin de prendre en compte leurs recommandations. Notamment pour les communes possédant d'importants patrimoines bâtis ou naturels, ou faisant partie d'un SCOT ou d'un Parc Naturel Régional. Un mois de plus de concertation est alors nécessaire. Etant donné la volonté de localiser précisément les zones constructibles et inconstructibles, il est préférable que les documents graphiques soient réalisés sur le cadastre.



2. LA CARTE COMMUNALE D'ESCOUSSANS



2.1. Mode d'élaboration de la Carte Communale

La carte communale est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Elle est établie pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Elle est évolutive afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de carte communale.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

La carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, 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, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document opposable aux Tiers, elle est établie pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Elle est adaptable à l'évolution de la commune afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

2.2. Rappel de la procédure à ESCOUSSANS

La commune d'Escoussans ne possédait aucun document d'urbanisme.

Par délibération du 10 Mars 2006, le Conseil Municipal de la commune d'Escoussans a prescrit l'élaboration d'une Carte Communale.

A travers ce présent document d'urbanisme, la commune souhaite :

- Donner une identité au territoire communal
- Maintenir l'aspect rural de la commune et préserver la qualité de vie.
- Maîtriser l'urbanisation en quantité et en qualité.
- Prendre en compte l'architecture existante dans le développement de la commune.
- Prendre en compte les paysages.



LE DIAGNOSTIC COMMUNAL



PARTIE 1: ANALYSE SOCIO- ECONOMIQUE



1 PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ESCOUSSANS



1.1.Site et situation

1.1.1.Site géographique

Escoussans se situe dans le département de la Gironde. La commune est située à proximité d'un axe majeur l'A62 qui relie Bordeaux à Toulouse.

Les communes limitrophes sont :

- Au sud : Laroque
- Au sud ouest : Rions
- Au nord est : Ladaux
- Au nord ouest : Soulniac
- A l'Est : Arbis

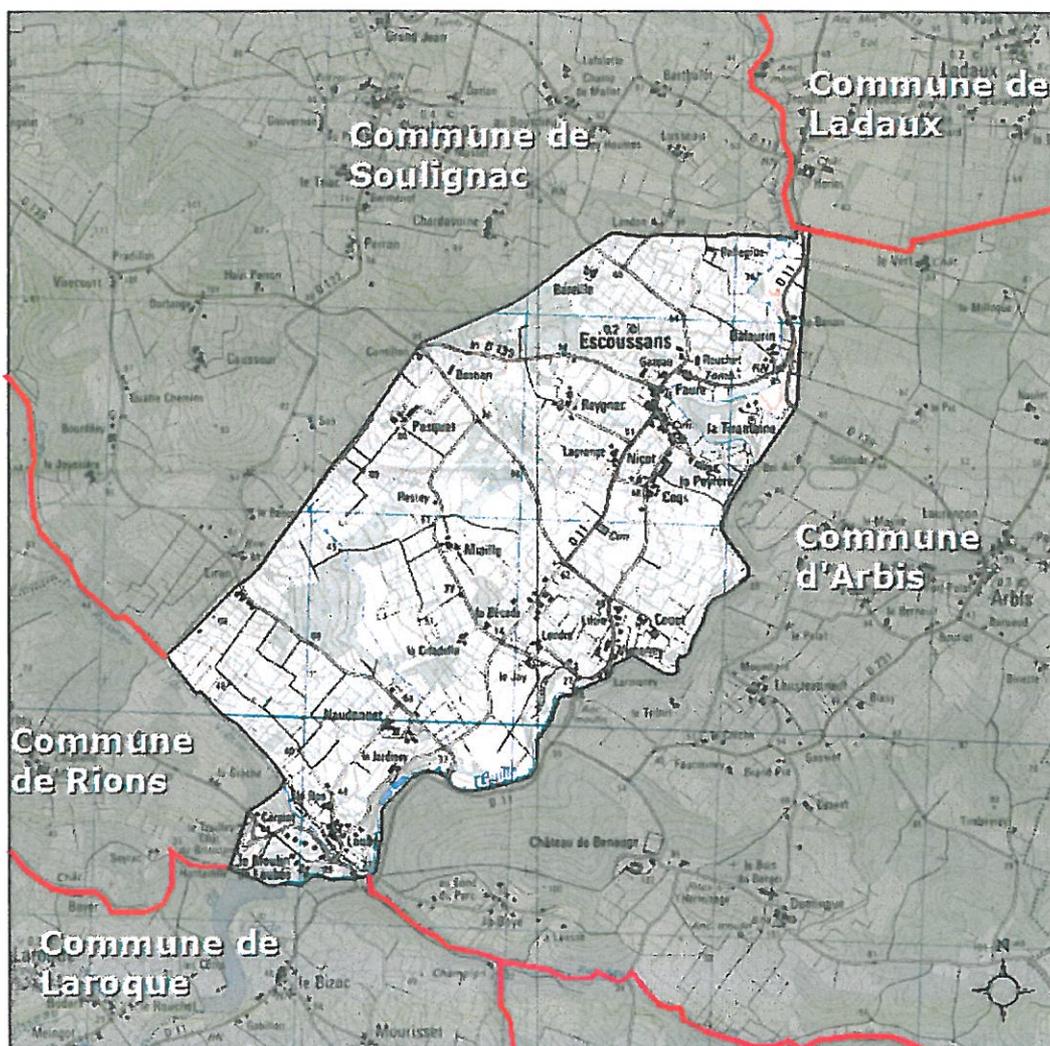


Figure 1 : Situation d'Escoussans



1.1.2. Situation géographique

La commune a une situation géographique privilégiée. Au cœur du grand sud-ouest français, La commune est rattachée à l'arrondissement de Langon, dans le département de la Gironde et la Région Aquitaine. Elle se situe à 30 kilomètres au Sud de Bordeaux. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Targon.

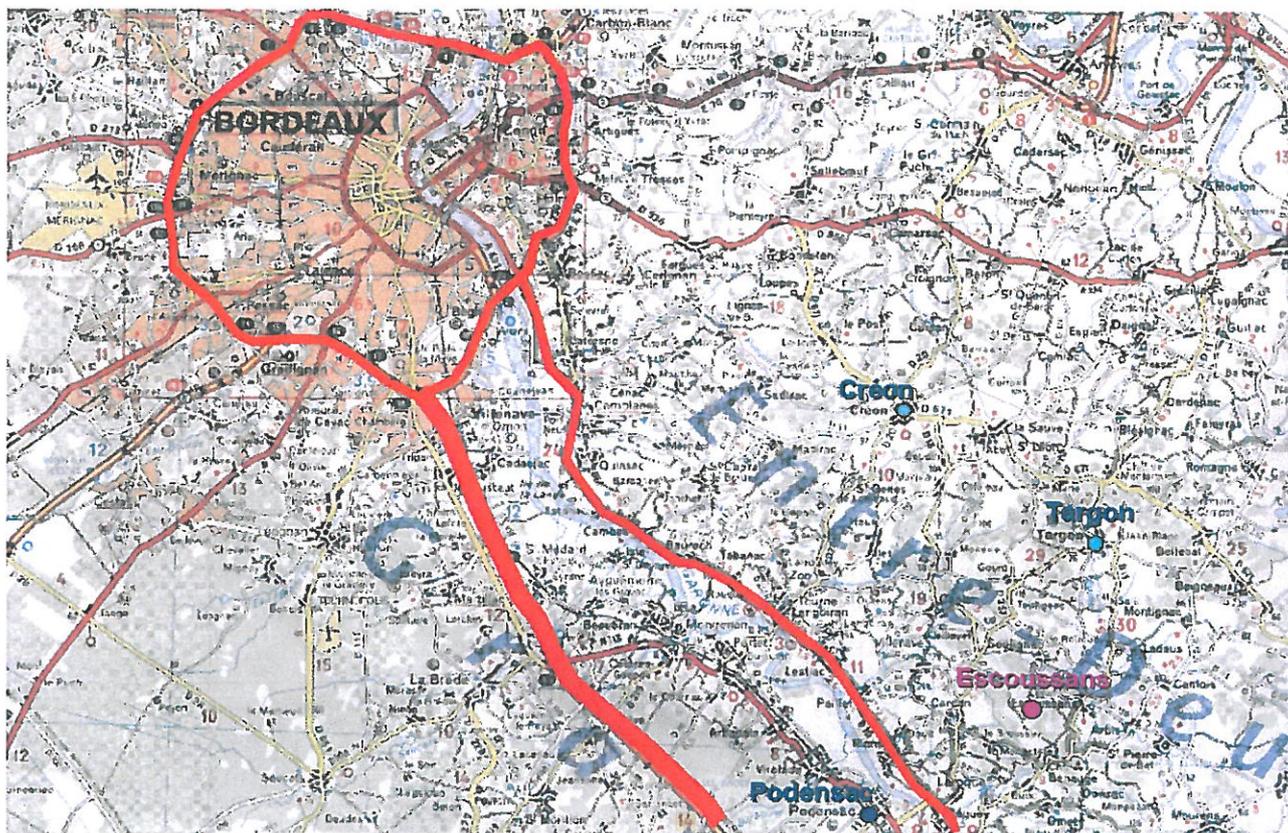


Figure 2 : Situation géographique de la commune d'Escoussans

1.1.3. Superficie

La superficie de la commune est de 511 hectares. Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale est de 1500 hectares.

On constate donc que cette commune est relativement petite par rapport à la moyenne nationale.

La commune bénéficie d'une position stratégique privilégiée, à proximité des bassins d'emplois de Langon et de Bordeaux.



1.2. Situation administrative

1.2.1. La Communauté de Communes du Canton de Targon

Créée le 1er janvier 2002, elle est la seule à reprendre le découpage cantonal. Elle rassemble le plus grand nombre de communes sur l'ensemble des sept CDC et le moins d'habitants : CDC la plus rurale avec une forte emprise viticole sur son territoire, elle affiche la densité d'habitants au km² la plus faible.

Sur les 19 communes, seules deux disposent d'un POS approuvé ou d'un PLU, mais dans la quasi-totalité des autres, une carte communale est en cours d'élaboration. Ce phénomène traduit la nécessité, face à une pression croissante de la demande de logements, de dégager de nouvelles zones constructibles tout en maîtrisant mieux l'urbanisation : il s'agit de densifier en priorité les zones existantes, d'éviter le mitage et conserver le caractère rural des communes.

Le territoire est attractif avant tout grâce à ses prix encore abordables, mais aussi à la proximité relative de Bordeaux et Langon. Ainsi, la demande émane principalement de jeunes ménages cherchant des terrains pas trop chers. Afin d'accueillir de nouveaux habitants et renouveler la population, les élus souhaitent développer et diversifier l'offre de logements, ainsi qu'adapter et accroître les infrastructures et les équipements. Cependant, cela doit se faire avec parcimonie pour préserver les espaces naturels et la qualité de vie.

La CDC est essentiellement organisée autour de Targon, ville-centre dotée d'équipements, commerces et services, les petites communes autour, excepté Frontenac, Escoussans, ayant peu de commerces voire aucun.

Les Compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

Compétences Obligatoires :

- Actions de développement économiques intéressant l'ensemble de la communauté.
- Aménagement de l'espace.

Compétences Optionnelles :

- Protections et mise en valeur de l'environnement.
- Politique du logement et du cadre de vie.
- Construction entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement pré élémentaire et élémentaire.

Compétences Facultatives :

- Service à la population.



Figure 1 : Pays du Cœur Entre Deux Mers (Source : Pays)

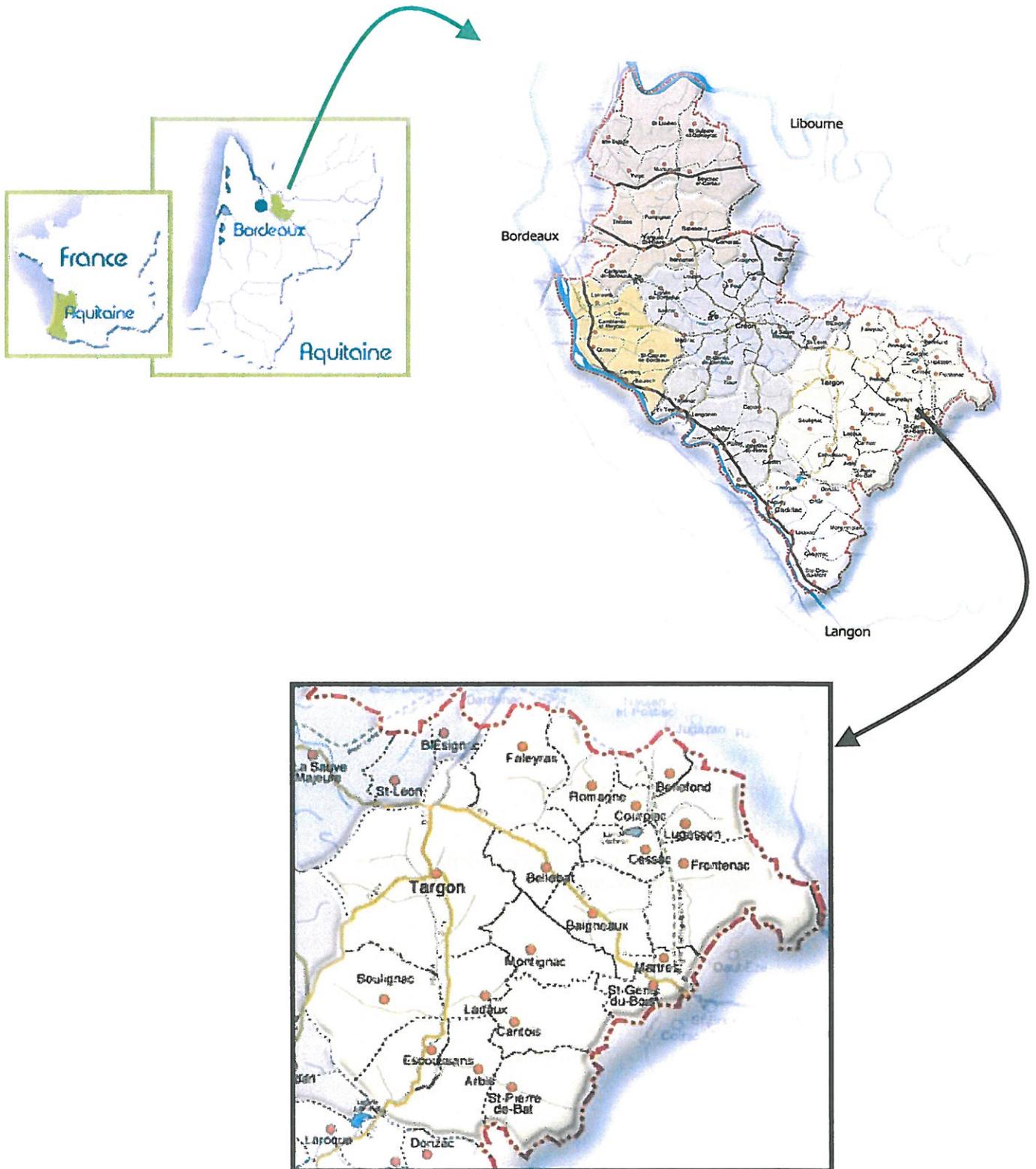


Figure 2 : La Communauté de Communes du Canton de Targon



1.2.2. Le Pays Cœur de l'Entre Deux Mers

6^{ème} Pays à se constituer en Gironde, les élus de la zone Cœur Entre-deux-Mers ont souhaité se regrouper autour d'un bassin de vie. L'enjeu global est de garantir des conditions de vie de qualité aux habitants

« 4 principes fondamentaux communs aux élus du Cœur Entre-deux-Mers »

- **Mettre en cohérence nos projets de développement** en vue d'une meilleure maîtrise des fonds publics
- **Aménager nos zones rurales et urbaines** de manière concertée et harmonieuse en pensant aux générations futures
- **Valoriser les potentialités** de l'ensemble de notre territoire
- **Faire de nos diversités des atouts** pour construire l'avenir

• Les étapes de la construction

Sous l'impulsion de la loi du 25 juin 1999 créant les conditions d'une organisation intercommunale durable et d'une consultation territoriale plus démocratique, le Pays Cœur Entre-Deux-Mers est né.

Cette mobilisation s'est faite en plusieurs étapes, aboutissant aujourd'hui à la mise en place au sein des communes et communautés de communes de réelles actions en faveur du développement durable.

En cinq années le Pays Cœur-Entre-deux-Mers, par sa structuration, le développement de sa connaissance territoriale et la signature de plusieurs contrats financiers est devenu un acteur du développement local Régional.

• L'Identité

L'Entre-deux-Mers c'est cette terre connue pour son vignoble située entre les **embouchures de la Garonne et de la Dordogne au Sud-Est de Bordeaux sur la rive droite de la Garonne.**

Sixième Pays à se constituer en Gironde (33), les élus du Cœur Entre-deux-Mers ont souhaité se regrouper autour d'un **même bassin de vie.**

Quelques chiffres :

- 71 communes pour une population de près de **86 000 habitants**(prévision 2006)
- 533 km² pour une densité de population de **161 habitants au km²** (Gironde 136)

• Un cadre de vie préservé

Composé de paysages vallonnés à perte de vue, façonnés de vignes, de forêts et de cours d'eau, le Cœur Entre-deux-Mers se différencie du reste des paysages de la Gironde. Riche en patrimoines architecturaux anciens (églises romanes, bastides, moulins fortifiés, châteaux,...)

• Une économie diversifiée

Regroupée sous 7 appellations d'origines contrôlées la filière viti-vinicole propose toute une gamme complète de vins de qualité : rouges, rosés, clarets, blanc sec et liquoreux... qui ravissent œnophiles et amateurs moins éclairés.

Plus au Nord (CDC du secteur de Saint Loubes, coteaux Bordelais et Portes de l'Entre-deux-Mers), le Pays possède un pôle industriel important par la présence de grandes entreprises telles que Sanofi Synthelabo, Ciments Lafarge... Présent sur tout le territoire, l'artisanat spécialisé dans le bâtiment est fortement représenté.

Destination touristique reconnue, le Cœur Entre-deux-Mers développe la filière vélo grâce à la présence de la piste cyclable Roger Lapebie.



En juin 2004 la charte de développement a été validée. Le Syndicat Mixte du Pays Coeur Entre-deux-Mers est la structure qui anime le Pays.



Figure 3 : Le Pays Cœur de l'Entre Deux Mers



- **Le Syndicat Mixte de Pays**

Depuis sa création en septembre 2000 le Syndicat Mixte du Pays Cœur Entre-deux-Mers accompagne les acteurs du territoire (publics et privés) afin de mettre en place des actions de développement territorial inscrit dans sa Charte de Développement.

Il est l'interface incontournable entre les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale)et les organismes publics (Etat, Région, Département).



Le Syndicat Mixte a pour objet **d'exercer des missions d'études et de suivi** nécessaires à la mise en oeuvre de projets d'intérêt collectif qu'on lui a confié dans le respect du développement durable.

Dans cet objectif le Syndicat Mixte du Pays Cœur Entre-deux-Mers :

- contractualise avec les différents partenaires financiers afin de mobiliser des fonds pour la réalisation d'actions conformement à la charte de Pays

- **le CP** (Contrat de Pays) signé avec le Conseil Régional d'Aquitaine et l'Etat qui détermine les enjeux et les actions prioritaires pour le territoire et ses habitants

- **les COB** (Convention d'Objectifs) et COP (Contrat Opérationnel) signés avec le Conseil Général de la Gironde qui déterminent les enjeux et les actions prioritaires pour le territoire et ses habitants

- **le PER** (Pôle d'Excellence Rurale) . L'office de Tourisme de l'Entre-deux-Mers a contractualisé avec l'Etat dans le respect de la charte de Pays pour faire bénéficier un certain nombre de projets de crédits publics.

- un rôle d'étude, d'animation et de veille pour les différentes missions qui lui ont été confiées

- l'économie
- le tourisme
- l'urbanisme et l'habitat
- l'eau et l'énergie
- la vie culturelle



1.2.3. Le Plan Local de l'Habitat

Le Pays est la structure porteuse d'un projet global de développement, notamment de l'habitat, et reste l'échelle pertinente d'étude en vue de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Cependant, les diversités de situation des différentes communautés de communes seront prises en compte dans le diagnostic comme dans l'élaboration d'orientations stratégiques, la mise en œuvre opérationnelle du PLH relevant de leurs compétences.

Une des problématiques essentielles de ce territoire aux portes de Bordeaux est de maîtriser son développement urbain et sa croissance démographique en préservant la qualité de vie et le caractère rural.

Nous pouvons distinguer plusieurs secteurs au fonctionnement différent : le Nord du Pays appartenant à l'aire urbaine de Bordeaux présente une organisation périurbaine avec une pression foncière importante et une densité relativement élevée ; le Créonnais se place dans une situation intermédiaire avec une organisation originale et des caractéristiques à la fois rurales et périurbaines ; le Sud du territoire, à dominante rurale, conserve une moindre pression foncière et une densité plutôt faible.

La politique locale de l'habitat devra répondre aux besoins en logement des habitants actuels et futurs de façon équilibrée et diversifiée, promouvoir un habitat de qualité et accompagner les stratégies de développement économique et d'aménagement.

Le diagnostic est la phase préliminaire à la définition d'une politique de l'habitat et permettra d'élaborer le volet logement de la Charte de Pays.

L'étude des besoins en habitat tiendra compte des différentes politiques locales : le schéma directeur qui concerne 32 communes du Pays, le schéma départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le programme d'action départemental de l'ANAH.

Le programme d'actions tourne autour de plusieurs axes et échelles.

- **Programme d'action à l'échelle du Pays Cœur Entre Deux Mers**
 - Axe 1 : Mettre en place un référent développement local et habitat
 - Axe 2 : Favoriser le développement d'un hébergement d'urgence et temporaire
 - Axe 3 : Favoriser l'application de la démarche de Haute Qualité Environnementale

- **Programme d'actions à l'échelle des Communautés de Communes**

- **Mise en oeuvre du Programme Local de l'Habitat**
 - Modalités du suivi-animation du Programme Local de l'Habitat à l'échelle du Pays Cœur Entre-deux-Mers
 - Mise en oeuvre du Programme Local de l'habitat à l'échelle des Communautés de Communes



1.2.4.L'Agenda 21

En 2004, le Syndicat Mixte de Pays a mis en place des structures de réflexion afin de rédiger sa charte de développement pour les 10 ans à venir.

Les groupes de travail ont dégagé 3 axes de développement stratégique pour le Pays Cœur Entre Deux Mers, intégrant chacun une dimension durable au sein des orientations proposées.

Parallèlement, plusieurs études ont été engagées sur le territoire, afin d'approfondir les différentes thématiques territoriales.

La réalisation d'un Agenda 21 local inscrit au sein du Contrat Etat/Région 2004-2006, défini selon les critères propres du Pays Cœur de l'Entre Deux Mers.

Trois enjeux ont été définis :

- Concevoir un développement humain respectueux de l'environnement
- Conforter les actions de solidarité
- Créer de l'emploi sur le territoire dans le respect du développement durable

Afin de répondre aux enjeux que s'est fixé le territoire du Pays Cœur de l'Entre Deux Mers, trois axes stratégiques coordonneront les mesures et actions permettant d'atteindre les objectifs identifiés :

- **Axe 1 : affirmer et conforter l'identité du Pays** : il s'agit de faire prendre conscience du potentiel environnemental aux habitants du Pays mais également aux populations souhaitant le découvrir. L'objectif est de valoriser ces atouts environnementaux pour un développement cohérent.
- **Axe 2 : Organiser le Pays en Réseau** : Le Pays coordonnera, en s'appuyant sur l'ensemble des collectivités et acteurs institutionnels agissant sur son périmètre, les mesures d'aménagement. Cette large concertation offrira une réponse à l'impératif de proximité, de mixité sociale et professionnelle et de fonctionnement harmonieux de son territoire.
- **Axe 3 : Valoriser l'attractivité du Pays** : Cela nécessite d'investir tous les efforts pour reconnaître et faire valoir la vocation singulière du territoire, propice à attirer les entreprises et à valoriser les activités porteuses. Cette réflexion aboutira à une prise en compte de l'ensemble des facteurs jouant un rôle déterminant sur l'attractivité du Pays, c'est à dire la structuration urbaine et le soutien aux acteurs économiques.

La mise en action de la charte à travers des objectifs et des mesures.

- Sensibilisation aux écosystèmes du territoire
- Soutenir le tissu associatif et aider le bénévolat
- Optimiser les axes de transport
- Accompagner le changement
- Favoriser une armature urbaine équilibrée

1.2.5.Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Escoussans n'est pas concerné par le SCOT.



1.2.6. Le Schéma de Développement Commercial de la Gironde

Le schéma de développement commercial de la Gironde a été adopté pour une durée de 6 ans par l'Observatoire départemental d'équipement commercial (O.D.E.C) lors de sa réunion du 29 mars 2006.

Il a fait l'objet d'une décision d'approbation par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2006.

Élaboré dans le but d'éclairer la décision des instances élues, consulaires et administratives, notamment de la Commission départementale d'équipement commercial, ce document à caractère économique comprend deux parties :

- Un état des lieux qui a pour objet de rassembler l'ensemble des informations disponibles sur l'activité commerciale de la Gironde. Cet état des lieux comprend un inventaire de l'existant (commerces de plus de 300m², complexes cinématographiques, hôtels de plus de 30 chambres) et une analyse de l'évolution de l'équipement commercial du département depuis 5 ans.
- Une analyse prospective indiquant les orientations prises en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier

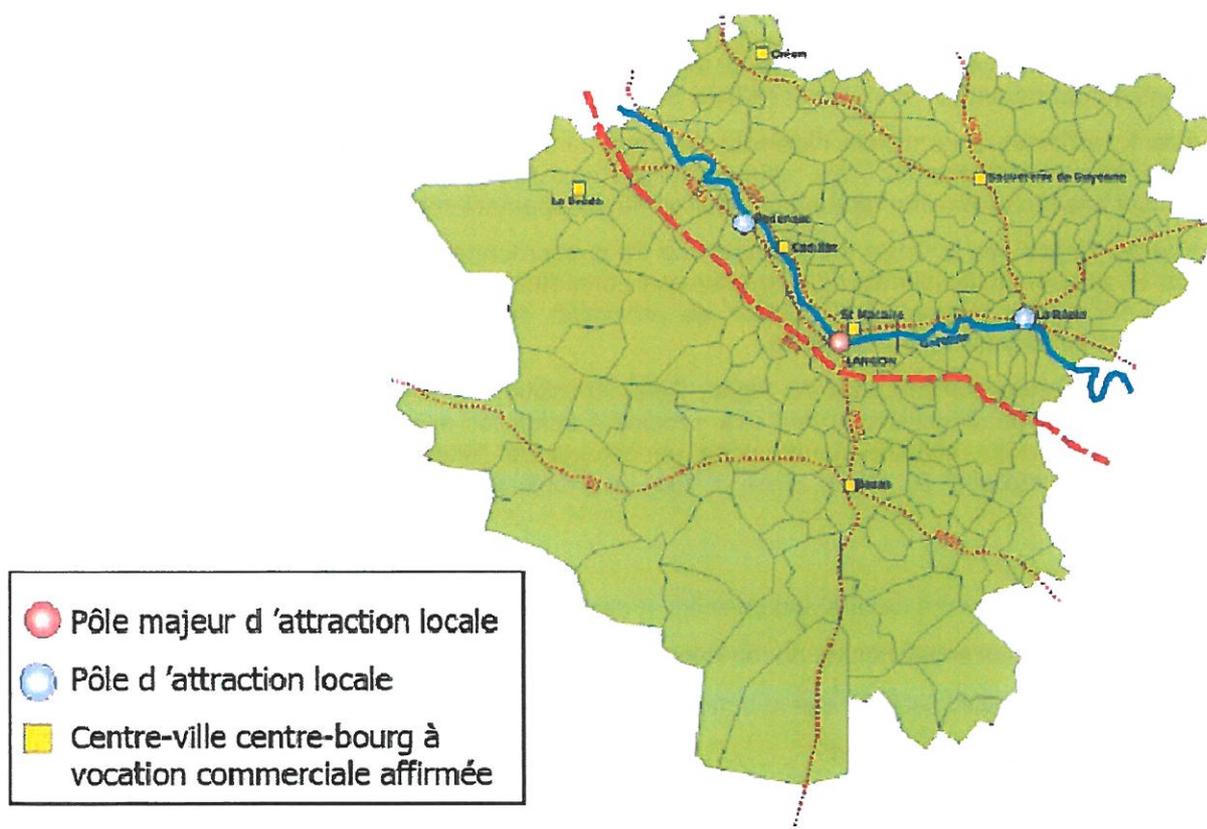


Figure 4 : Schéma de développement commercial en Gironde (Source : site internet de la Préfecture de Gironde)

Cette carte met en avant les pôles majeurs sur le territoire. Le pôle majeur d'attraction locale du secteur est Langon. Les centres-bourgs à vocation commerciale affirmée à proximité d'Escoussans est la commune de Langon.



1.3. Historique

Escoussans située dans la vallée de l'Euille à mi-chemin entre Cadillac et Targon doit son nom aux seigneurs installés au 11^{ème} Siècle sur des terres qui appartenaient à la maison d'Escoussans, disparue dans la deuxième moitié du 14^{ème} Siècle.

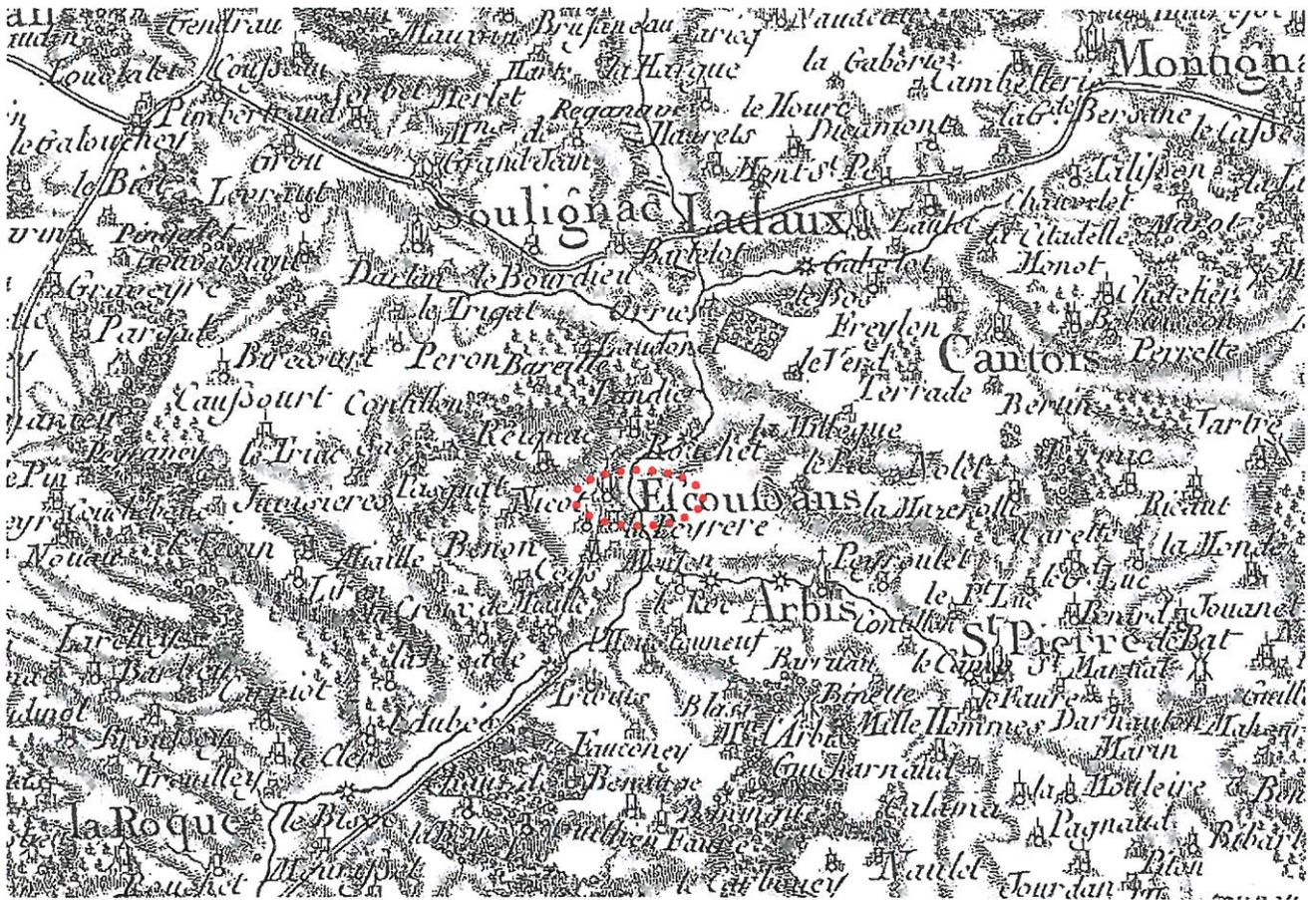


Figure 5 : Carte de Cassini



1.4. Contexte territorial

Escoussans est influencée par la dynamique de l'aire urbaine de Bordeaux, et voit donc leur territoire évoluer vers des espaces périurbains. Elles sont cependant directement touchées par l'influence de Langon et Cadillac en ce qui concerne les équipements mais aussi les services, commerces et emplois.

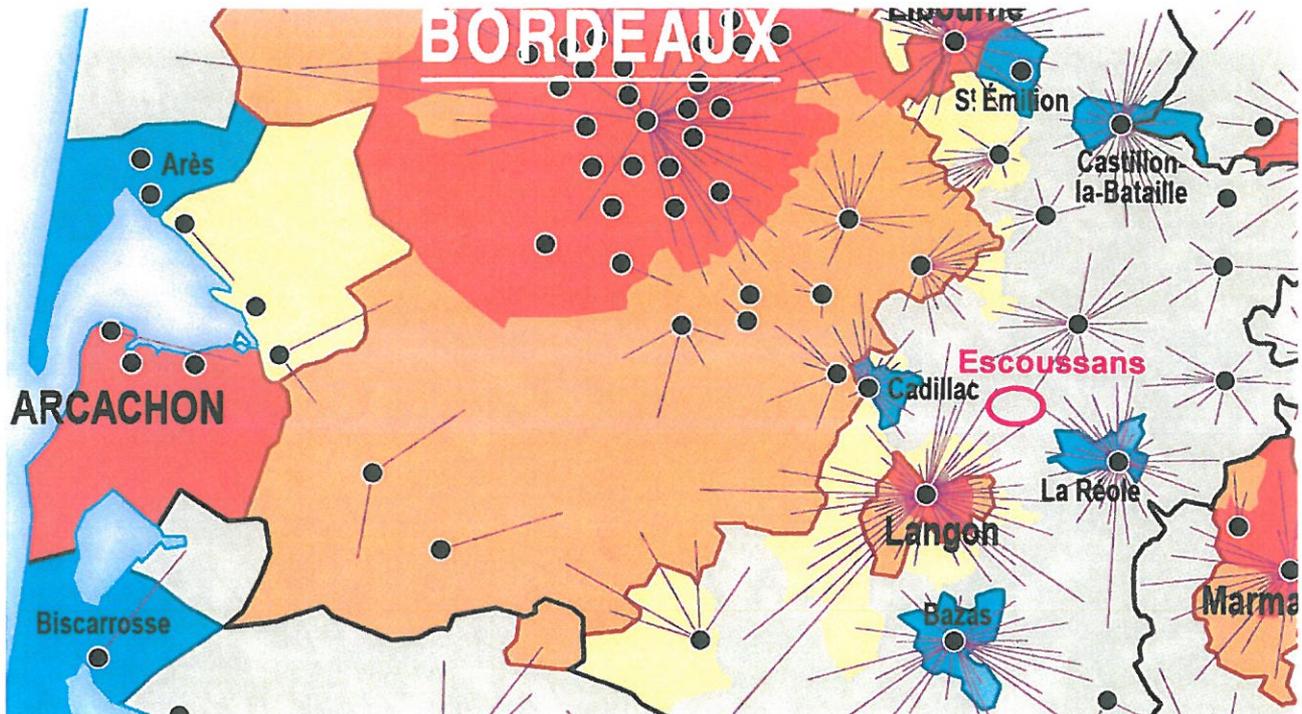


Figure 6 : Organisation territoriale de l'emploi et des services (Source INSEE/ IGN Cartographie et décision 2002)

Impact de la proximité à l'agglomération bordelaise

Des pressions foncières, liées à l'étalement urbain de l'agglomération bordelaise sont fortement ressenties sur le de l'Entre Deux Mers, en particulier sur la Communauté de Communes du Canton de Targon. Les communes de la Communauté de Communes du canton de Targon, dont le prix du foncier reste avantageux, connaissent également une pression croissante.

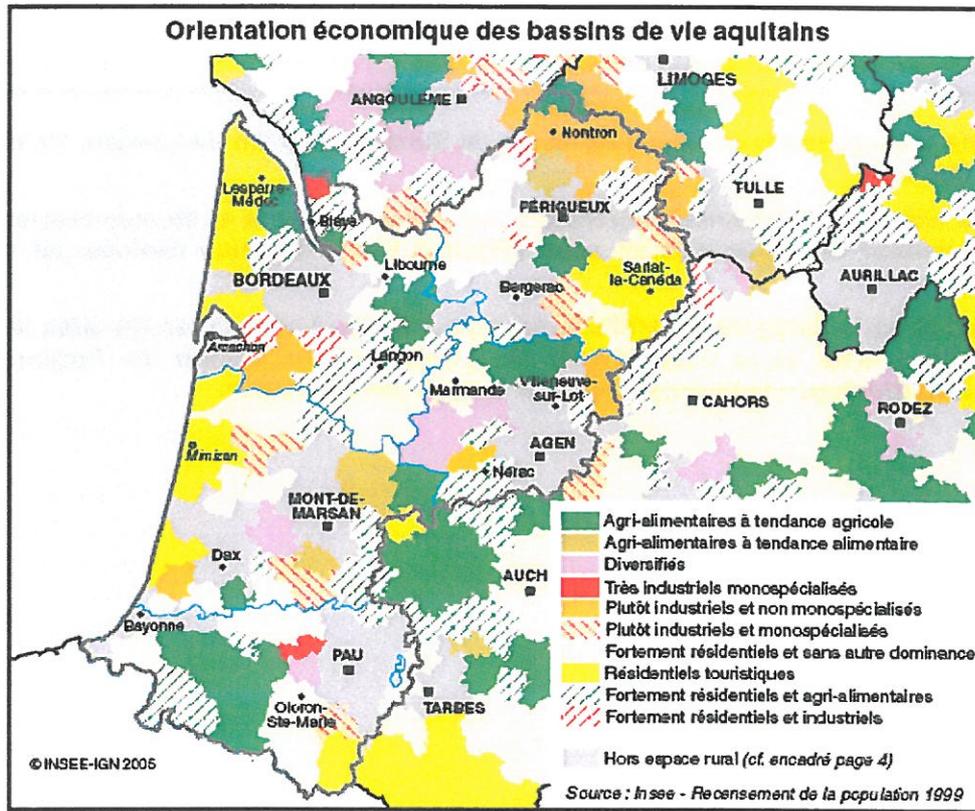


Figure 7 : Orientations économiques des bassins de vie aquitains

La commune est directement influencée par les communes de Cadillac et de Langon. En effet, cette carte présente les orientations économiques des bassins de vie aquitain. met en avant les spécificités de la région de Langon et de son territoire environnant : la commune a une vocation plutôt résidentielle et agricole.



1.5.Synthèse

La commune d'Escoussans se localise à 40 km de Bordeaux, 20 km de Langon, 10 km de Podensac et 7 km de Cadillac.

Le territoire d'étude est fortement dépendant des pôles d'emplois et de services tels que Langon, Cadillac, Podensac et est de plus en plus influencé par la pression exercée par l'agglomération Bordelaise.

Le territoire fait partie intégrante d'entité supra-communales à considérer. En effet, le Pays du Cœur de l'Entre Deux Mers et la Communauté de Communes du Canton de Targon ont émis des orientations de développement à appliquer sur le territoire communal.



2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES



L'analyse démographique de la commune d'Escoussans est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE et sur les données communales.

La plupart des informations sont issues du recensement INSEE de 1999 et les données plus récentes sont issues des entretiens avec les communes. Les analyses sont principalement fondées sur les données de 2004 ou 2007 car ce sont les données les plus complètes pour chaque commune.

2. 1.Évolution de la population

L'analyse démographique d'Escoussans est essentiellement fondée sur les résultats du recensement de l'INSEE et sur certaines données communales.

La commune doit être recensée en 2007, mais à ce jour, nous ne disposons pas des données.

Certaines informations peuvent être non cohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation des documents disponibles dont la précision est variable.

2.1.1. Une évolution démographique

	Population sans doubles comptes ¹	Variation absolue de la population	Taux de variation annuel en %
1962-1968			- 2,53
1968	247		
1968-1975		- 4	- 0,23
1975	243		
1975-1982		+ 17	+ 0,97
1982	260		
1982-1990		+ 2	+ 0,10
1990	262		
1990-1999		- 18	- 0,79
1999	244		
1999-2006		+ 26	1,40
2010 (estimation)₂	270		

Source : INSEE Evolution démographiques 1962 à 1999

¹ **Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)**

² Données établies d'après un questionnaire distribué en mairie et rempli par les services municipaux

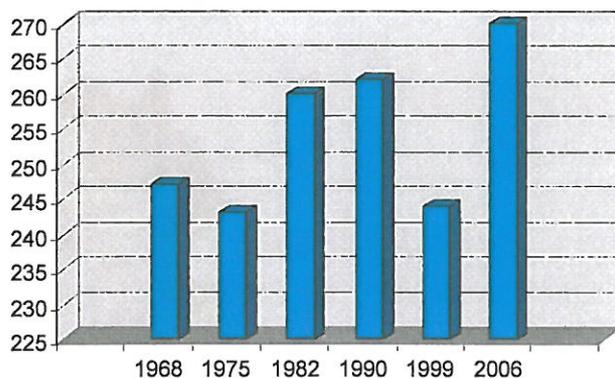


Figure 8 : Evolution de la population de 1968 à 2006

Entre 1968 et 2006, la population d'Escoussans est passée de 247 à 270 habitants, soit une population en progression globale.

La population a chuté jusqu'au début des années 80, puis entre 1980 et 1990 elle a très légèrement augmenté. Jusqu'en 1999, la commune a connu une perte d'habitants puis une légère augmentation.

La commune a connu un exode rural entre 1962 et le début des années 80, puis un phénomène de périurbanisation jusqu'au milieu des années 90. Depuis, on remarque les limites du RNU et la nécessité pour la commune de se doter d'un document d'urbanisme.

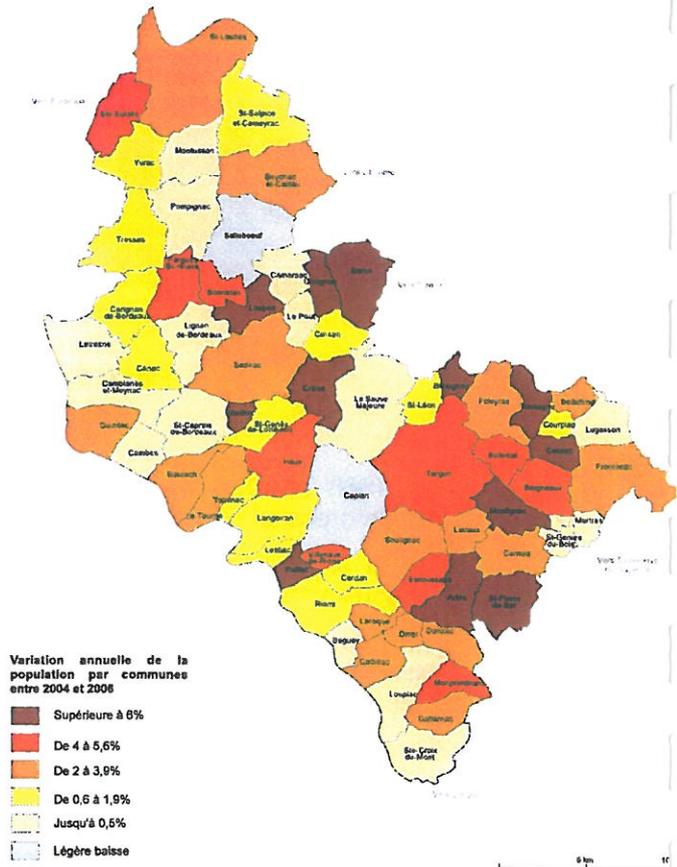
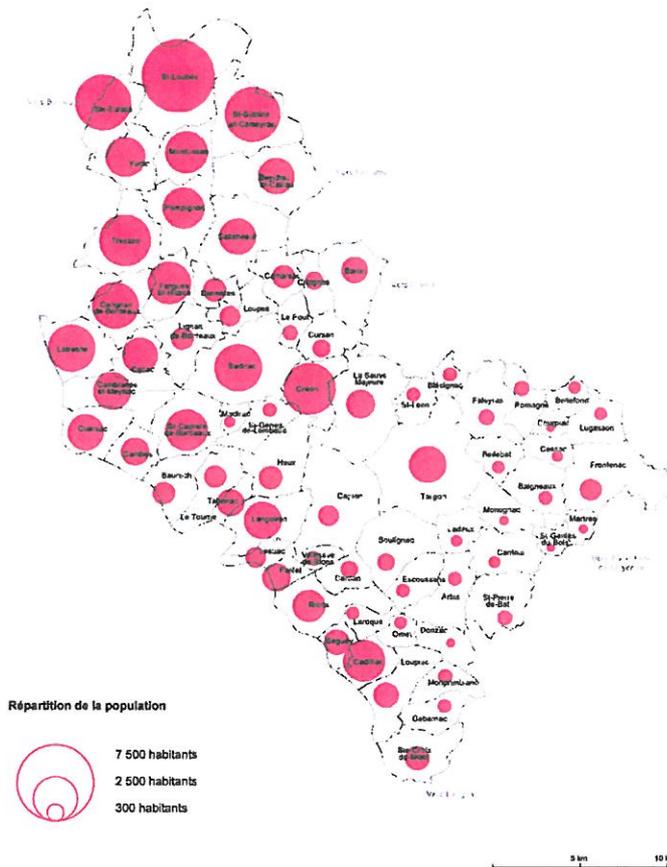
Au cours de cette reprise, la commune voit à nouveau sa population augmenter pour atteindre 270 habitants en 2006. La hausse de population a apporté un gain de 26 habitants.

Le taux de variation annuel indique une baisse régulière jusqu'en 1982. A partir de 1982, on observe une certaine instabilité démographique d'Escoussans.



Répartition de la population du Pays Cœur Entre Deux-Mers

Evolution de la population du Pays Cœur Entre Deux-Mers



Conception et réalisation URBANIS, Septembre 2007

Source : Questonnaire auprès des élus Janvier 2007

Figure 9 : Population actualisée 2004-2006 sur le Pays Cœur Entre Deux Mers (Source : PLH Urbanis)

Après une perte importante de population, la commune atteint aujourd'hui un nombre d'habitants de 270 et observe une certaine progression.

Cette baisse de la population jusqu'en 1999 peut s'expliquer par la baisse des activités agricoles et par le départ des populations en recherche d'emploi.

Au niveau de l'échelle du Pays, toutes les communes ont eu une évolution positive sauf Capian qui a connu une baisse. Au niveau du canton de Targon, dont Escoussans fait parti, connaît une très belle progression.

L'augmentation du nombre d'habitants observée ces dernières années peut s'expliquer par l'arrivée de population en recherche d'un cadre de vie naturel ou qui ne peuvent plus se loger sur leur lieu de travail compte tenu de l'augmentation du prix du foncier et des logements.



2.1.2. Evolution comparée de la croissance démographique

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

	Escoussans		Canton de Targon		Gironde	
	Populati on sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Populatio n sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %
1962- 1968		- 2,53		- 0,20		+ 1,28
1968	247		5340		935448	
1968- 1975		- 0,23		- 0,82		+ 0,72
1975	243		5041		1009390	
1975- 1982		+ 0,97		+ 0,96		+ 0,86
1982	260		5392		1061480	
1982- 1990		+ 0,10		+ 0,63		+ 0,92
1990	262		5669		1127456	
1990- 1999		- 0,79		+ 0,35		+ 0,66
1999	244		5841		1213499	
2006	270	+0,2	NC		1287334	

Source : INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

L'étude comparée de ces courbes fait apparaître une augmentation de la population à l'échelle du département de la Gironde. Au niveau du canton, la tendance est la même depuis 1982. Ces observations ne se vérifient pas au niveau de la commune d'Escoussans, même si depuis 1999, on assiste à une nette progression de la population.

L'échelle départementale est la seule entité à connaître une évolution positive et constante depuis 1968.

Depuis 1999, la population d'Escoussans est à la hausse, témoignant ainsi d'un dynamisme nouveau et de l'intérêt des populations pour cette petite commune proposant un cadre préservé et des terrains moins chers que dans les villes plus importantes.



2.2. Évolution comparée de la croissance démographique de la commune avec différentes échelles territoriales

2.2.1. Un dynamisme démographique comparable à celui de la Communauté de Communes de Targon

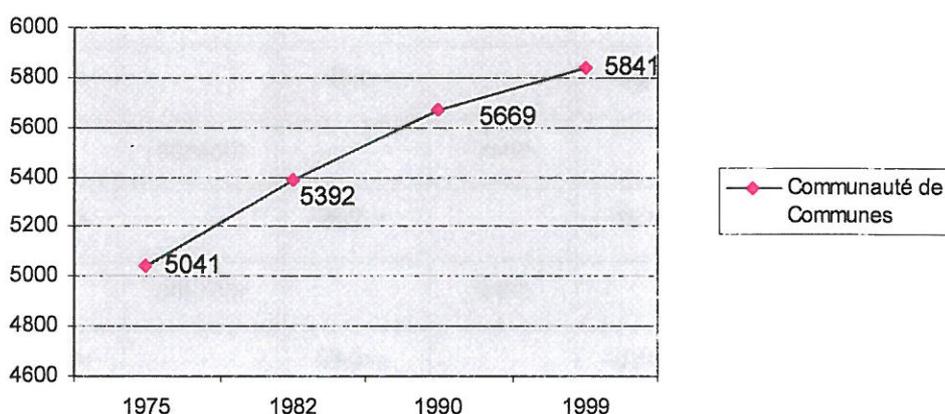


Figure 10 : Croissance démographique sur le canton de Targon

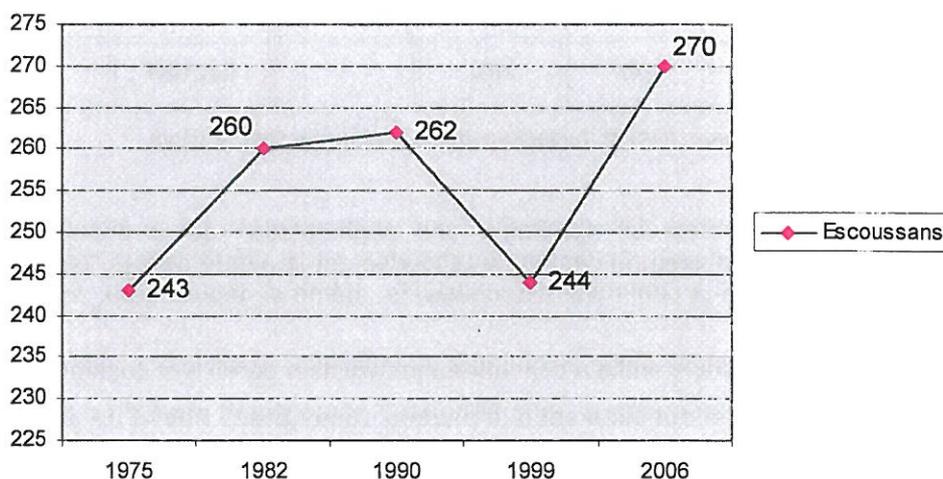


Figure 11 Croissance démographique sur Escoussans

La dynamique démographique engendrée depuis au sein du territoire a été également observée à l'échelle de la Communauté de Communes du Canton de Targon. La comparaison de l'évolution démographique depuis 1975 à 1999 dénote une forte progression à l'échelle du canton.



2.2.2. Evolution comparée de la population de 1975 à 1999 au niveau communal, cantonal et sur Targon et Langon

Evolution de la population sur la Communauté de Communes de Targon entre 1999 et 2006 .

	Escoussans	Communauté de Communes du canton de Targon
Taux de variation de la population entre 1999 et 2006	1,40%	NC 0,35 % en 1999

Evolution de la population entre 1999 et 2006

Evolution démographique comparée des pôles d'emplois et de services les plus proches et du département

Targon		Langon		Département	
1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999
+ 0,63	+ 0,35	+ 0,93	+ 0,85	+ 0,92	+ 0,66

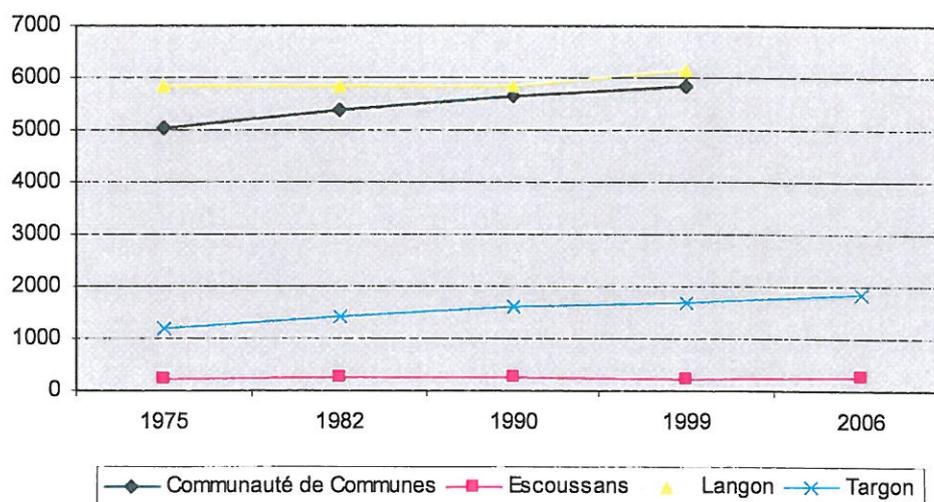


Figure 12 : Evolution démographique comparée des pôles d'emplois et de services les plus proches du département

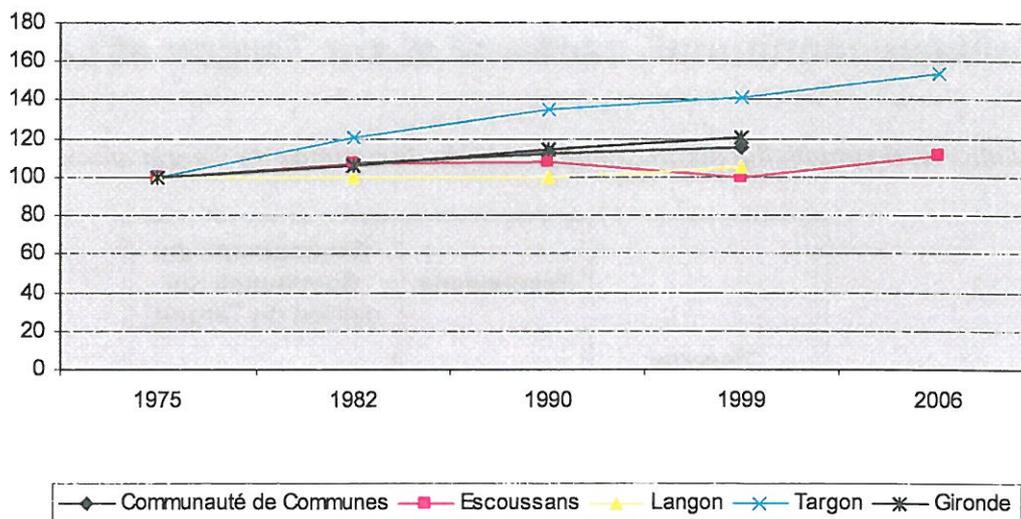


Figure 13 : Evolution démographique comparée des pôles d'emplois et de services les plus proches du département (1975 = Base 100)

Seule la commune d'Escoussans a connu une baisse démographique entre 1990 et 1999. Les autres entités géographiques voient leur population augmenter.

Les communes de Targon et de Langon sont à prendre en compte dans l'analyse démographique des communes, car elles représentent un potentiel d'attractivité, qui peut avoir des répercussions sur les autres communes aux alentours.

Il est à noter la forte évolution entre 1999 et 2006 pour les populations d'Escoussans et de Targon, les seules communes où nous ayons des données 2006.



2.3. Analyse de l'évolution démographique

2.3.1. Solde Naturel et Solde Migratoire

	Pop sans doubles comptes	Taux de variation annuel	Solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Solde migratoire	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1962-1968		-2,53	1	0,06 %	- 42	- 2,60 %
1968	247					
1968-1975		- 0,23	8	0,47 %	- 12	- 0,70 %
1975	243					
1975-1982		+ 0,97	- 12	- 0,68 %	29	1,65 %
1982	260					
1982-1990		+ 0,10	0	0 %	-52	0,10 %
1990	262					
1990-1999		- 0,79	- 3	- 0,13 %	- 15	- 0,66 %
1999	244					
1999-2006		+ 1,40	+2			
2006	270					

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

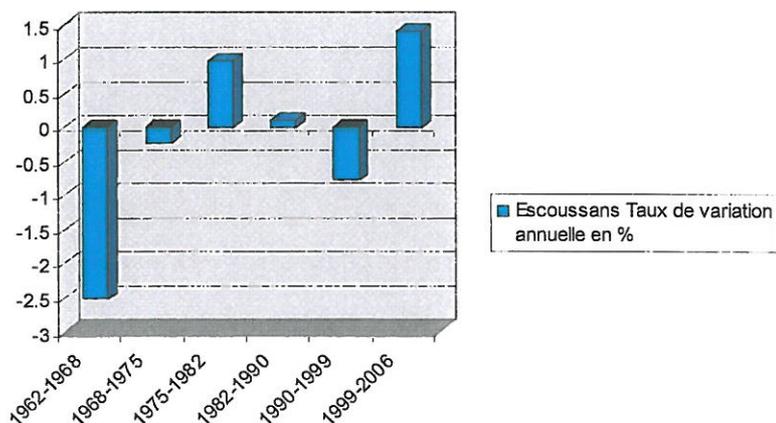


Figure 14 : Evolution du taux de variation entre 1962 et 2006



2.3.2.Mouvement Naturel – Taux de Natalité

	Nombre de décès	Nombre de Naissances	Solde naturel	Taux de natalité pour 0/00 ESCOUSSANS	Taux de natalité 0/00 France
1962-1968	15	16	1	9,9	17,9
1968-1975	21	29	8	17	16,6
1975-1982	30	18	-12	10,2	14,2
1982-1990	23	23	0	11,01	13,9
1990-1999	31	28	-3	12,20	12,8
1999-2006	13	15	2		NC

Source : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

Les naissances sont supérieures aux décès entre 1962 et 1975. Puis la tendance s'inverse jusque la fin des années 90. Depuis, les naissances reprennent légèrement le dessus par rapport aux décès.



2.4. La structure par âge

2.4.1. La structure par âge de la population

AGE DE LA POPULATION EN 1990	Escoussans	%
0-19	60	23,3
20-39	62	24,1
40-59	67	26,1
60-74	47	18,3
75 et plus	21	8,2

AGE DE LA POPULATION EN 1999	Escoussans	%
0-19	42	17,2
20-39	76	31,1
40-59	52	21,3
60-74	50	20,5
75 et plus	24	9,8

Entre 1990 et 1999, on assiste à une modification de la structure par âge de la population, un vieillissement de la population.

La part de des 0-39 ans a baissé de 1990 à 1999, les plus de 60 ans ont augmenté.

L'augmentation du prix du foncier rend difficile, pour les jeunes ménages à faible revenu, l'accession à la propriété ou au locatif. Ceci peut expliquer l'arrivée de jeunes populations.

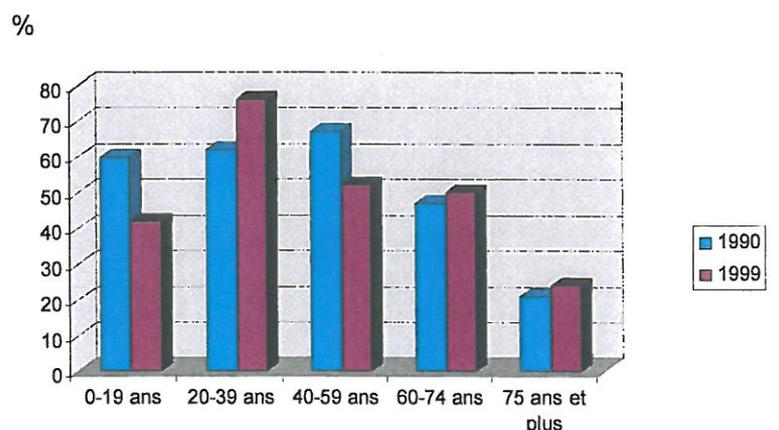
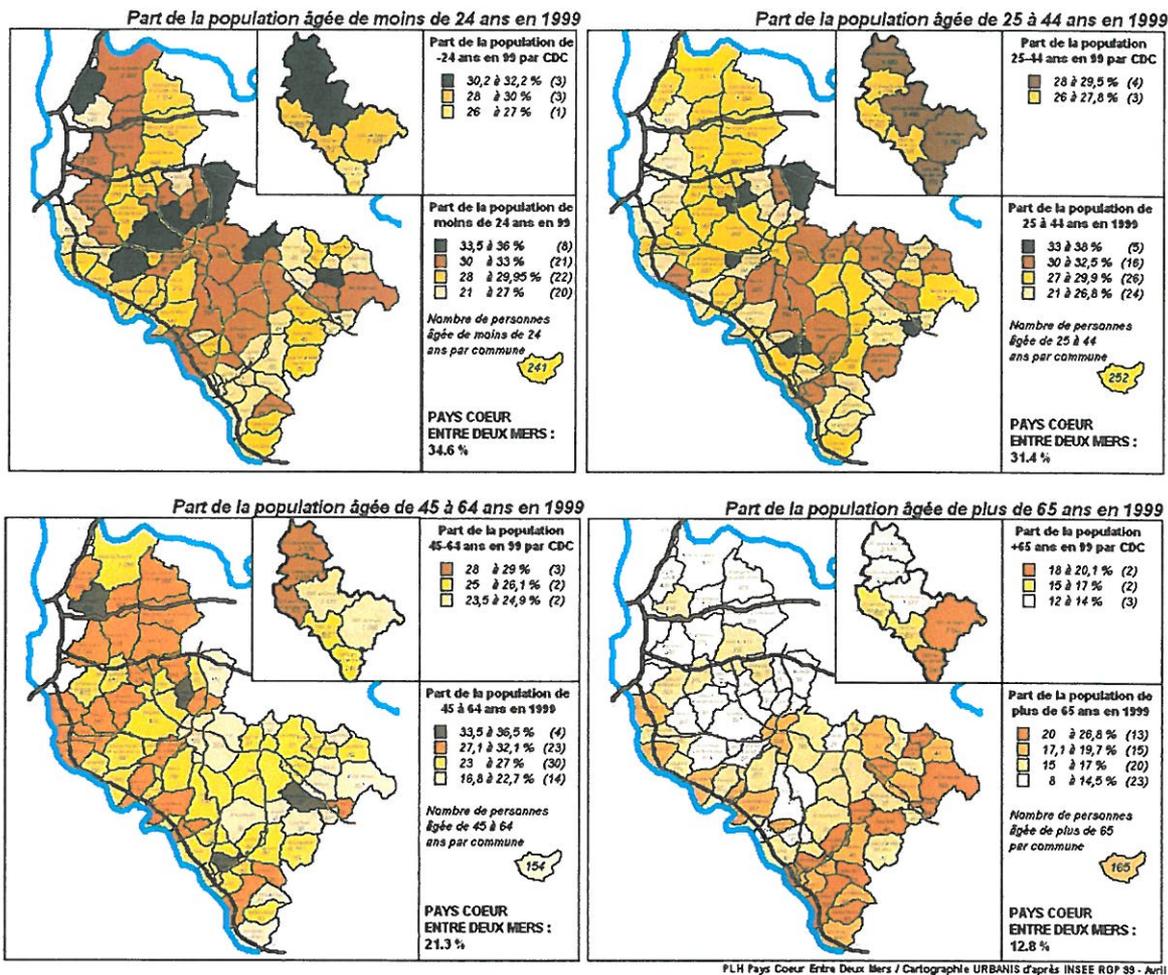


Figure 15 : Evolution de la structure par âge de la population d'Escoussans (%)

Depuis 1999, la commune accueille principalement une population âgée de 20 à 39 ans.



PAYS COEUR
 ENTRE DEUX MER
 AGI
 DE LA POPULATIO
 EN 19:

Figure 16 : Age de la population à l'échelle du Pays (Source : PLH Urbanis)

L'âge de la population à l'échelle du Pays n'est pas réparti de façon uniforme. Les cantons de Targon et des Coteaux de Garonne ont des populations vieillissantes, la part des plus de 65 ans est plus importante que sur les autres cantons.



2.4.2. Le contexte territorial

<i>Structure comparée par âge de la population en 1999</i>					
	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Escoussans	17,2%	31,1%	21,3%	20,5%	9,8%
Département 33	23,1%	29,17%	26,4%	13,23%	8,11%

La comparaison de la structure démographique des deux communes avec celle des territoires avoisinants en 1999 fait ressortir une structure par âge de la population quasi-identique à celle du département.

La comparaison de l'indice de jeunesse ³ permet de souligner la caractéristique vieillissante de la population d'Escoussans mais également celle du canton et du département. En effet, cet indice a diminué entre 1990 et 1999 pour atteindre 0.66 en 1999.

	Indice de jeunesse d'Escoussans	Indice de jeunesse du canton de Targon	Indice de jeunesse du département de la Gironde
1982	1,06	0,94	1,37
1990	0,88	0,96	1,21
1999	0,66	1,21	1,08

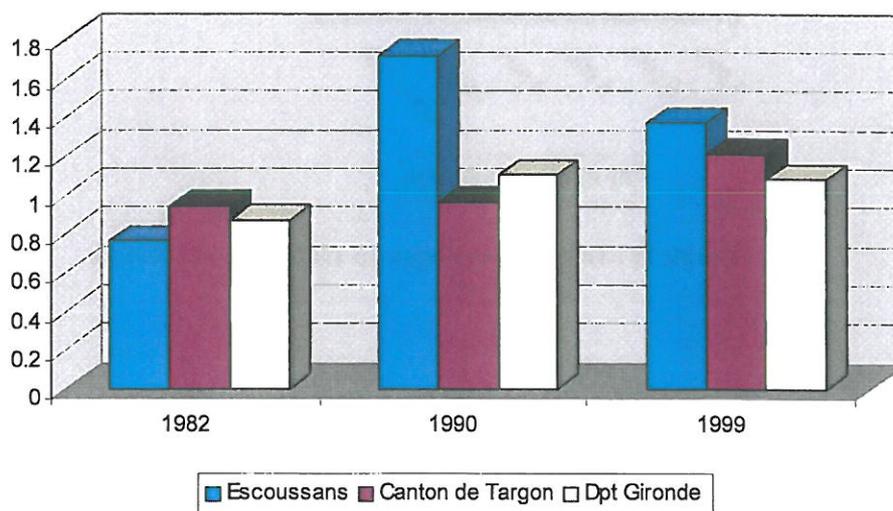


Figure 17 : Indices de jeunesse sur la commune, le canton et le département pour les années références 1982, 1990 et 1999

³ L'indice de jeunesse de la population est le rapport entre les 0-19 ans et la population âgée de plus de 60 ans.



2.5. La taille des ménages

Ce vieillissement est également perceptible au regard de la composition des ménages, de plus en plus réduite.

2.5.1. Situation en 1982

	Escoussans	Canton	Dépt Gironde
1 pers	10.2	17.5	24
2 pers	36.4	29.1	29.3
3 pers	20.5	18.3	19.8
4 pers	18.2	18.6	16.3
5 pers	11.4	9.6	6.7
6 pers et plus	3.4	6.9	3.9

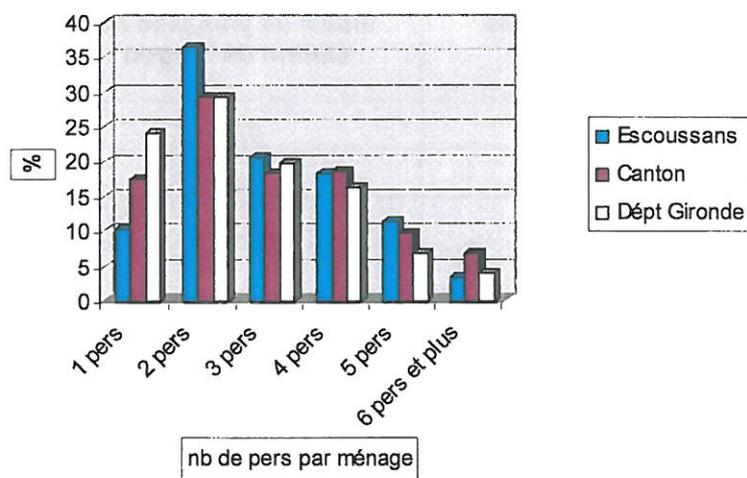


Figure 18 : Taille des Ménages en 1982 (Source : INSEE)



2.5.2. Situation en 1990

	Escoussans	Canton	Dépt Gironde
1 pers	17.8	18.7	27.4
2 pers	29	30.2	20.3
3 pers	26.2	21.3	18.6
4 pers	18.7	17.8	15.5
5 pers	4.7	7.5	5.7
6 pers et plus	3.7	4.5	2.5

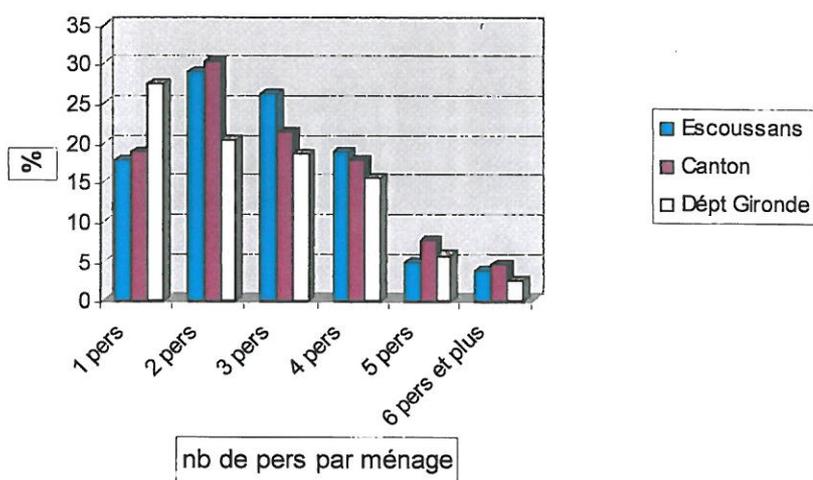


Figure 19 : Taille des Ménages en 1990 (Source : INSEE)



2.5.3. Situation en 1999

	Escoussans	Canton	Dépt Gironde
1 pers	16.5	22.1	32
2 pers	36.1	31.4	31.5
3 pers	27.8	21.9	16.9
4 pers	18.6	16.4	13.4
5 pers	1	6.4	4.5
6 pers et plus	0	1.8	1.7

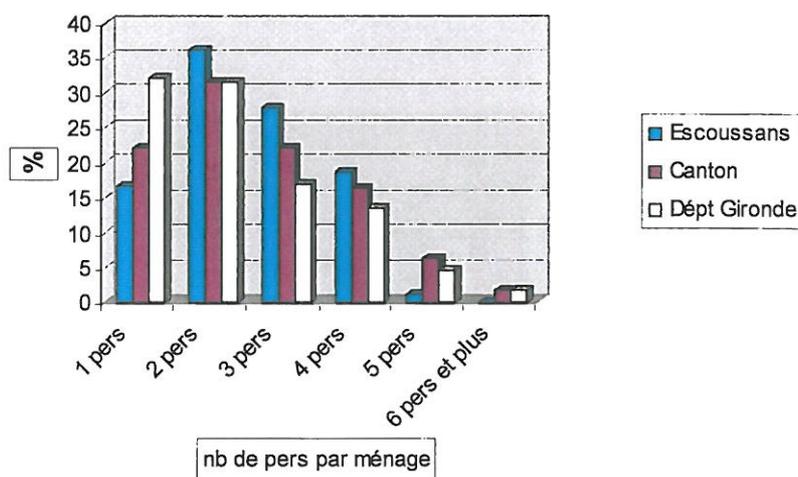


Figure 20 : Taille des Ménages en 1999 (Source : INSEE)

On note un développement du nombre de ménages de taille plus réduite surtout pour les ménages de 2 personnes. Tendence que l'on retrouve à l'échelon national et qui résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires ou pas.

Depuis 1982, les ménages les plus fortement représentés sont ceux de 2 personnes, avec des taux de près de 35%, les ménages d'une personne qui ont connu une augmentation entre 1982 et 1990, puis une légère baisse. Les ménages de 3 personnes ont aussi augmenté.

Ainsi, on constate depuis 1990 :

- une légère baisse de la part des ménages d'une personne.
- la confirmation de la prédominance des ménages de 2 personnes.
- une augmentation de la part des ménages de 3 personnes.
- Une baisse de la part des ménages de 4, 5 et 6 personnes.

La population d'Escoussans a connu une baisse de 1962 à 1990, tendance qui s'est inversée depuis et qui a permis d'atteindre le nombre de 270 habitants en 2006.

Cette population est très âgée. De 1990 à 1999, on note un vieillissement qui se traduit notamment par un indice de jeunesse beaucoup plus bas que l'indice départemental.

La taille des ménages tend également à se réduire comme partout en France. Ce phénomène induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements pour maintenir la population.



2.6. Synthèse

Depuis 1962, la commune a connu une évolution régulière de sa population, excepté entre 1990 et 1999.

Depuis 1999, on constate un regain du dynamisme démographique au sein d'Escoussans qui s'explique notamment par la pression peu à peu exercée par les villes de Langon et d'une façon moins importante par l'agglomération de Bordeaux.

Aujourd'hui la commune compte 270 habitants, contre 243 en 1968. Cette évolution est principalement liée à une composante migratoire positive.

Le territoire d'étude se caractérise également par une population assez âgée. D'un recensement à l'autre, on note une augmentation continue de la population âgée de plus de 60 ans.

Aussi, la taille des ménages a fortement diminué, et il faut noter l'importance des ménages de une et deux personnes sur la commune.

La diminution de la taille des ménages, soit le phénomène de desserrement des ménages, induit une consommation accrue de l'espace et doit être également pris en considération dans le cadre de l'adaptation des logements à la population et du type de services à mettre en place.



3 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS



3.1. Les caractéristiques du parc de logement

3.1.1. Évolution du parc de logements depuis 1968

	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
				Nb	%	Nb	%
1968	243	105	76	4	3,08	25	23,8
1968-1975		-3					
1975	247	102	78	2	2	22	28,2
1975-1982		-7					
1982	260	95	88	4	4,2	3	3,15
1982-1990		+1					
1990	257	96	91	1	1,04	4	4,2
1990-1999		+11					
1999	244	107	97	2	1,9	8	8,3
1999-2006		+16					
2006	270	123	106	2	1,6	15	12,2

Sources INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

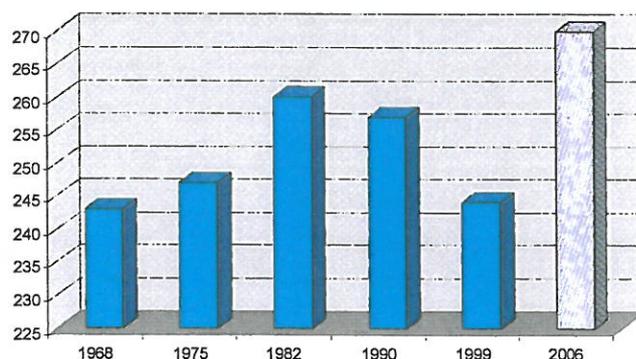
A Escoussans, le parc total a globalement augmenté entre 1968 et 2006. Cependant, le parc total a baissé entre 1968 et 1990. Aujourd'hui, on assiste à un regain avec une augmentation des permis de construire.

La part des logements vacants a été très importante entre 1968 et 1975, atteignant jusqu'à 28% du parc de logements. Puis, on assiste à une véritable chute. Cependant, entre 1999 et 2006, ce taux est encore très important, et atteint aujourd'hui environ 12%, ce qui est très largement au-dessus de la moyenne départementale.

En 2006, la commune compte 106 résidences principales, ce qui représentait 86 % du parc total de logements. Le parc était également composé de 12,2 % de logements vacants et de 1,6 % de résidences secondaires et logements occasionnels.

La proportion de logements vacants est en augmentation très nette, avec un taux aujourd'hui de 12,2%.

Figure 21 : Evolution du parc de logement de la commune





3.1.2. Nature et évolution du parc de logements

En 2006, le parc de logements est composé à plus de 86% de résidences principales (90% en 1999), 1,6% de résidences secondaires (1,9 % en 1999) et 12,2% de logements vacants (7,6% en 1999)⁴.

On constate une légère baisse des résidences principales et des résidences secondaires entre 1999 et 2006.

La vacance, quant à elle, augmente sensiblement entre 1999 et 2006.

Cependant, de 1968 à 2006, la part des logements vacants a diminué de près de 14 points (26,3% en 1968 contre 12,2% en 2006).

Il semblerait que la part actuelle de logements vacants reste difficile à réduire : logements en très mauvais état dont la réhabilitation paraît difficile.

Nous estimons qu'à partir de 6% de logements vacants, nous assistons à une bonne rotation du parc de logements. Ainsi, sur le territoire du groupement de communes le marché semble relativement tendu.

Les résidences secondaires sont en baisse constante depuis 1975.

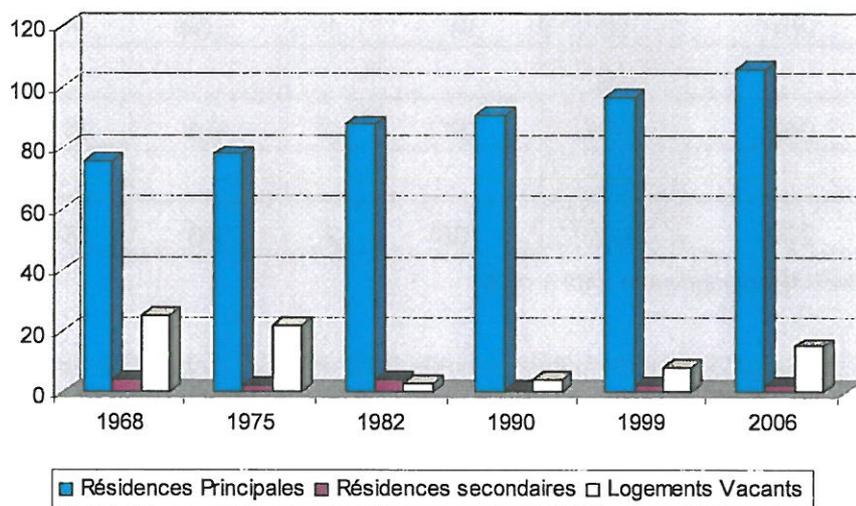


Figure 22 : Évolution de la composition du parc de logement à Escoussans entre 1968 et 2006
(Source INSEE, RGP, 1999 et 2006)

⁴ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivant : logement proposé à la vente ou à la location, logement déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation, logement en attente de règlement de succession, logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés, logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste). Le taux de vacance correspond à la part des logements vacants sur la totalité des logements (résidence principale, secondaire, logement vacant et logement occasionnel).



La nature du parc immobilier d'Escoussans n'est pas complètement comparable à celle de son canton. La vacance est plus présente en 1999 sur la commune d'Escoussans que sur le canton. Selon les informations données par la mairie d'Escoussans, la vacance semble moindre aujourd'hui, puisque ces logements sont rachetés.

Seul le département se démarque avec un taux de résidences secondaires particulièrement élevé (près de 8,5%) ce qui s'explique par une forte attractivité touristiques des côtes Girondines.

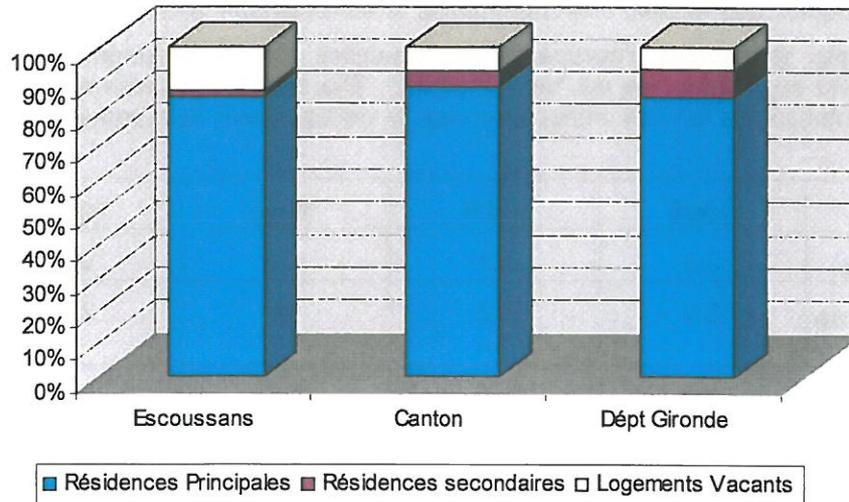


Figure 23 : Evolution comparée de la nature du parc de logements en 1999 (source INSEE 1999)



3.1.3. Le taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidences principales

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999
Escoussans	3.3	3.1	3	2.6	2.5
Canton de Targon	3.4	3.2	3	2.8	2.6
Gironde	3.1	2.9	2.7	2.5	2.3

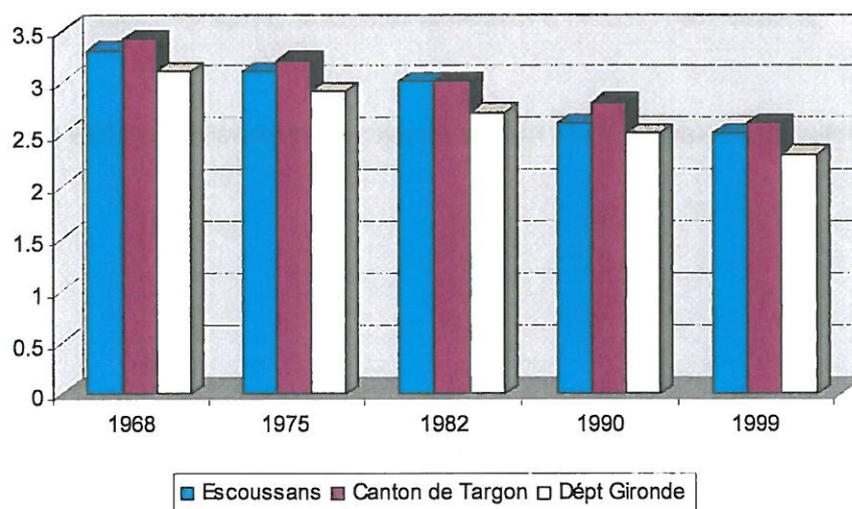


Figure 24 : Taux d'occupation entre 1968 et 1999 (source : INSEE)

A Escoussans, le nombre d'occupants par résidence principale a très fortement diminué, passant de **3,3 en 1968 à 2,5 en 1999**. La baisse du nombre d'habitants par résidence principale a été constante depuis 1968. Le phénomène de dessalement s'est donc constamment produit sur la commune. On suit à peu près la tendance départementale.

Ce mécanisme de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population équivalente.

Ce mécanisme global de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, pour répondre à ce phénomène de dessalement, la conjoncture actuelle nous laisse présager de la nécessité de créer davantage de logements pour héberger une population équivalente.



3.1.4. Statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation	Propriétaire		Locataire non HLM		Locataire HLM		Locataire meublé ou chambre hôtel		Logé gratuitement	
	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%
1999	68	70,1	16	16,5	0	0	2	0,8	13	13,4

INSEE 1999 - Communes...Profils

En 1999, nous avons une majorité de propriétaires de résidences principales 70% environ. Les locataires ne représentent qu'une faible part. On ne dénombre aucun logements HLM.



3.1.6. Ancienneté du parc de logements

Date d'achèvement de la construction	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	1990 à 1999	1999 à 2006
Escoussans	58	6	23	10	16
% TOTAL	51.3 %	5.3 %	20.4 %	8.9 %	14.2 %

Le parc d'Escoussans est ancien. Il est majoritairement composé de logements antérieurs à 1949. D'autre part, la forte évolution démographique observée dans le milieu des années 1980 est à mettre en relation avec le nombre de logements construits entre 1975 et 1989, nombre le plus élevé depuis 1949.

Selon les données INSEE, les logements construits après 1999 ne sont qu'au nombre de 16, ce qui est très important par rapport aux périodes précédentes.

L'ancienneté du parc est un facteur à mettre en corrélation directe avec la vacance élevée du parc.

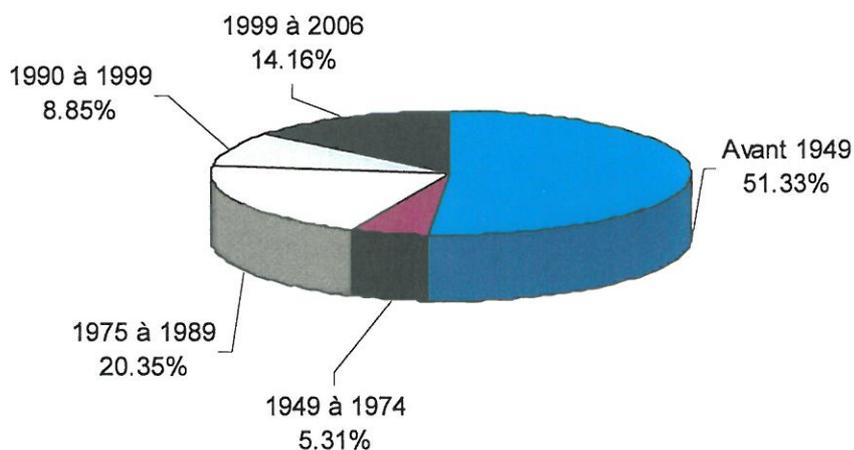


Figure 25 : Ancienneté des logements à Escoussans



3.1.7. Le parc ancien de logement dans le Pays de l'Entre Deux Mers

Un diagnostic sur l'habitat ancien a été réalisé par la DDE 33 à l'échelle du Pays Cœur de l'Entre Deux Mers.

Le parc privé ancien du Pays du Cœur entre deux Mers peut être évalué à 76% du parc des résidences principales soit environ 23 600 logements, compte tenu notamment de l'extrême faiblesse du parc public.

La vacance dans le parc privé ancien porte principalement sur des logements très anciens, de tailles moyennes, peu confortables et peu entretenus. Ceci est un élément marquant du patrimoine du parc privé du Pays du Cœur entre deux Mers sachant que ce même taux au niveau départemental n'est que de 26,39%.

Par ailleurs, il s'agit d'une vacance longue (plus de 3 ans).

L'étude des propriétaires occupants du parc ancien révèle que 41,47% des ménages de propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH soit 9 555 familles. Ces derniers occupent essentiellement des logements individuels de grande taille et construits pour 40% d'entre eux avant 1915 et pour 37% entre 1975 et 1988. Ces logements vétustes relèvent majoritairement de la catégorie 6 en ce qui concerne le classement cadastral.

Les propriétaires occupants, compris pour la plupart dans la tranche d'âge 40-59 ans, sont légèrement sur représentés par rapport au département en ce qui concerne les grandes familles et les familles monoparentales.

Le parc locatif privé ancien peut être estimé à 14% du parc des résidences principales avec près de 4 400 logements.

Ce parc très vétuste (60% des logements en catégorie cadastrale 6 et plus de 22% est composé aux ¾ de logements individuels avec une part importante de grands logements.

Il héberge essentiellement des ménages de 3 à 4 personnes dont l'âge de la personne de référence est compris entre 40 et 60 ans. On dénombre aussi une part de grands ménages plus importante qu'au niveau départemental.

La population hébergée est très modeste puisque l'on compte plus de 60% de ménages non imposables et plus de 47% des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

Le parc privé potentiellement indigne ou PPPI s'établit en 2003 à 3 328 logements, représentant 10,80% du parc de résidences principales privées.

Cependant, cette situation est très variable d'une communauté de communes à l'autre et certaines d'entre elles présentent des taux très importants (les Coteaux de Garonne, le Vallon de l'Artolie ou le Targonnais).

Le PPPI est plutôt constitué par des logements de plus de 55 m². Il se répartit à parts égales entre les propriétaires occupants et les locataires.

Les propriétaires occupants sont toutefois peu concernés par la problématique, puisque le PPPI ne représente que 6,48% des propriétaires occupants (majoritairement âgés).

Au contraire, le PPPI représente plus de 25% de l'ensemble des locataires du parc privé avec des taux importants sur les communautés de commune des Coteaux de Garonne, du Vallon de l'Artolie et du Targonnais.

Le PPPI héberge plus de 30% de ménages isolés avec autant de propriétaires occupants que de locataires.



3.1.8. Taille des logements

Dans l'ensemble des communes, la répartition suivant la taille des logements depuis 1999, est la suivante :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Escoussans	0	1	7	89
Canton de Targon	59	88	301	1798

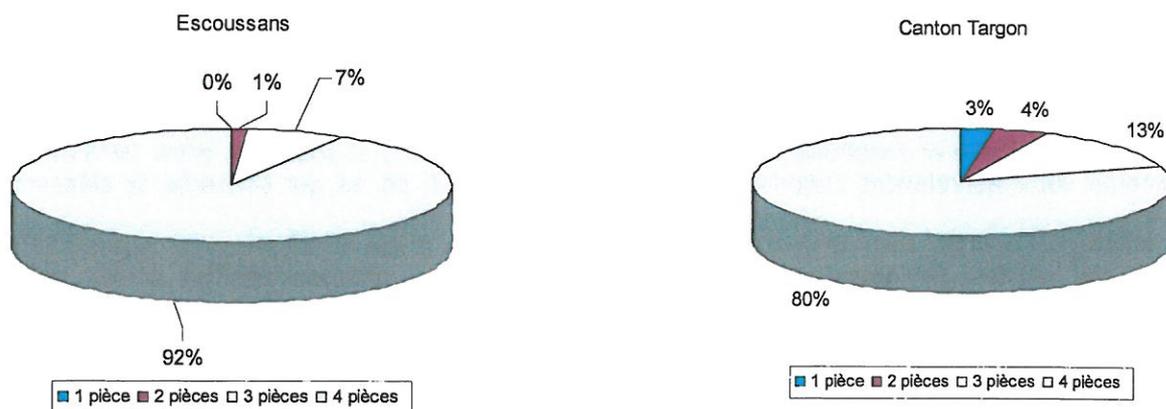


Figure 26 : Taille des logements à l'échelle communale et cantonale

En 1999, les logements les plus nombreux sont ceux de 4 pièces et plus (89 logements). Les logements sont de grande taille. Les petits logements sont encore trop peu nombreux. En effet, en rapport avec la taille moyenne des ménages sur le territoire, qui est de plus en plus réduite, les demandeurs de logements ont besoin de logements de petite taille. Il faut donc diversifier l'offre du parc pour répondre à la demande.

Le développement de logements locatifs doit permettre de dynamiser les communes. Le parc public locatif est peu présent sur la commune. Le parc privé locatif n'est pas adapté à la demande de la population.

Le diagnostic met en exergue d'un côté des logements de plus en plus grands et d'autre part des ménages de plus en plus réduits. La diversité du parc de logements, garant d'une bonne rotation et du maintien des équipements communaux, est un manque certain sur le territoire d'Escoussans.



3.1.9. Confort des Résidences Principales

Confort des logements	1999	%	Evolution entre 1990 et 1999 (%)
Ensemble des Résidences principales	97	100	6,6
Ni baignoire, ni douche	2	2,1	0
Avec Chauffage central	49	50,5	19,5
Sans chauffage central	48	49,5	- 4
Garage-box-parking	84	86,6	///
Deux salles d'eau	16	16,5	///

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, les résidences principales de Escoussans sont dans leur majorité dotées des principaux éléments de confort (WC intérieurs, douche ou baignoire).



3.1.10. Un rythme des constructions neuves soutenu

En quatre ans (période 2002-2006), la commune a délivré 32 permis de construire, soit 8 par an. Par rapport aux années précédentes, ce nombre est important.

Années	Nombre de logements autorisés				
	Individuels purs	Individuels gpés	collectifs	En résidence	Total
1990	1	0	0	0	1
1991	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0
1993	0	0	0	0	0
1994	2	0	0	0	2
1995	1	0	0	0	1
1996	2	0	0	0	2
1997	0	0	0	0	0
1998	3	0	0	0	3
1999	3	0	0	0	3
2000	0	0	0	0	0
2001	0	0	0	0	0
2002	2	0	0	0	2
2003	0	0	0	0	0
2004	0	0	0	0	0
2005	1	0	0	0	1
2006	0	0	0	0	0

Source : SITADEL (base de données du Ministère de l'Équipement)

	2003	2004	2005	2006
Permis de construire maisons individuelles	2	2	3	6
Réhabilitation - Grange	2	4	2	1

Source : Mairie d'Escoussans

Le nombre de permis de construire est en augmentation depuis les dernières années. La réhabilitation de grange reste stable.



Entre 1990 et 2001, peu de permis de construire ont été délivrés, on en a compté 12, soit une moyenne de 1 par an.

Depuis 2003, on peut donc noter une forte période de croissance, 13 permis pour construction neuve. La dynamique de construction est en général garante d'un apport de population, ou tout du moins d'une stabilisation. L'arrivée de l'autoroute explique également l'arrivée de nouvelles populations.

Il faudra donc ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour encourager la délivrance de permis de construire et ainsi attirer une nouvelle population, selon les besoins des communes, et selon leur projet de développement tout en préservant son cadre de vie.

3.1.11. Constat et programme d'actions pour l'habitat au sein de la Communauté de Communes du Canton de Targon

3.1.11.1. Le Constat

Située dans la deuxième ceinture périurbaine de Bordeaux, la Communauté de Communes commence à être touchée par l'urbanisation du fait de l'étalement urbain de Bordeaux. A 10 km à l'ouest de Targon, la commune de Créon, est déjà saturée : la population y a augmenté de 32% depuis 1999 ! Des agences immobilières ont commencé à s'installer à Targon, signe de ce marché naissant.

Si la cause principale de la pression d'urbanisation est économique (prix du foncier favorable) il est possible d'en distinguer trois axes.

1 : Une très forte demande des urbains pour habiter dans les zones rurales. Les raisons invoquées sont la recherche d'un meilleur cadre de vie, le calme et un besoin d'espace. Le faible prix des terrains à bâtir sur le canton par rapport aux centres urbains (ici Bordeaux et la C.U.B.) est un critère primordial même s'il n'est pas explicité (cf. figure 25).

Nature de l'achat	Prix en €/m ²	Source des données
Terrains à bâtir (canton de Targon)	31	Données SAFER issues de 49 transactions à destination urbaines sur le canton en 2005
	40 à 60	Agences immobilières, chiffres 2006
Appartement ancien (CUB)	1828	Notaires de France – Perval – chiffres 2006
Appartement ancien (Bordeaux)	2190	Notaires de France – Perval – chiffres 2006
Maison neuve (CUB)	3179	Notaires de France – Perval – chiffres 2006
Maison neuve (Bordeaux)	2546	Notaires de France – Perval – chiffres 2006

Figure 27 : coûts comparés au m² sur Targon, la CUB et Bordeaux

Les prix d'achat d'un logement sur le canton sont dans la moyenne de ceux de l'Entre-deux-Mers (45 € m², source Notaires de France – Perval 2006) mais restent sans commune mesure avec ceux qui sont pratiqués sur Bordeaux et la Communauté Urbaine.

2 : Des élus favorables à l'arrivée de nouveaux habitants. Ceux-ci contribuent au maintien ou au développement de services (écoles commerces etc.) et apportent des ressources fiscales supplémentaires : imposition, taxes foncières et/ou professionnelles



3 : Des prix de vente du foncier à bâtir très supérieurs à ceux des terrains agricoles

Nature de l'achat	Prix en €/m ²	Source des données
Terrains à destination agricole (canton de Targon)	1,8	Données SAFER issues de 46 transactions à destination agricoles sur le canton entre 2003 et 2005
Terrains à bâtir (canton de Targon)	31	Données SAFER issues de 49 transactions à destination urbaines sur le canton en 2005
	40 à 60	Agences immobilières, chiffres 2006

Figure 28 : Comparaison entre prix de vente de terrains agricoles et constructibles

Sur le canton de Targon, le prix de vente d'une parcelle agricole est de 15 à 30 fois inférieur à celui d'une parcelle à bâtir. La transformation d'une parcelle à vocation agricole vers une parcelle constructible génère une plus-value très importante lors d'une cession. Malgré la dimension affective dont font preuve de nombreux viticulteurs vis-à-vis de terres agricoles (ou viticoles) ancestrales, la tentation est grande, et aggravée par la crise viticole actuelle. Cette idée est renforcée par les entretiens, certains viticulteurs soulignant leur obligation de « *vendre une partie des parcelles en terrain à bâtir afin de surmonter la crise* » viticole.

Les données de la SAFER sur les transactions de terrains agricoles nous montrent qu'entre 2000 et 2004 les ventes de terrains à bâtir ont diminué puis fortement augmenté en 2005. La pression d'urbanisation semble donc récente.



Cette pression urbaine touche les communes du canton de façon très différentes.

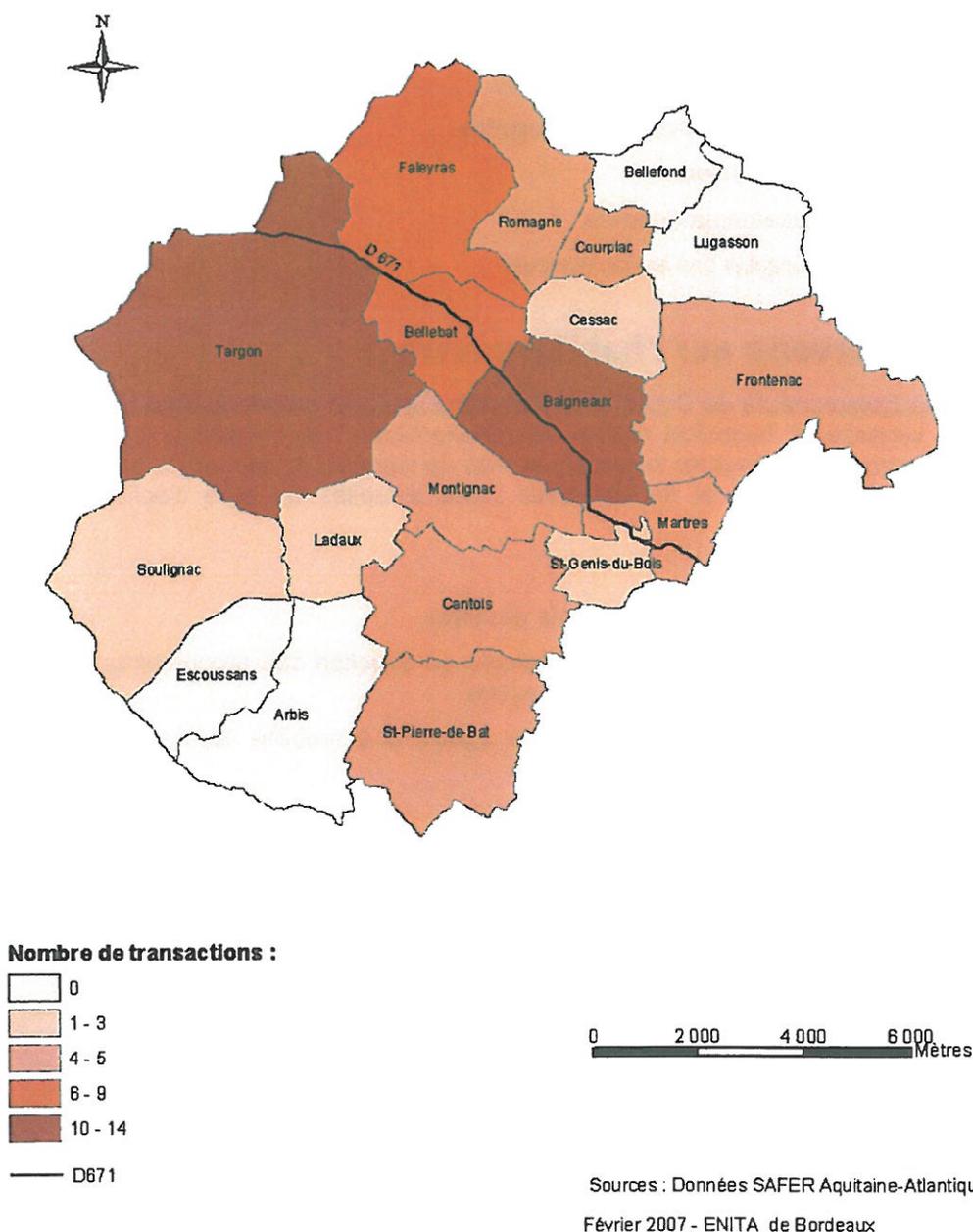


Figure 29 : La pression de l'urbanisation sur les communes du canton de Targon.

La commune d'Escoussans, comme nous l'avons vu précédemment, a vu son nombre de permis de construire augmenter, cependant, la commune reste une des communes du canton où la pression est la moins importante. Cela est peut-être dû au manque de service.



Le programme d'action de la Communauté de Communes se tourne autour de 2 grands axes majeurs.

3.1.11.2. Diversifier l'Habitat

L'une des priorités des élus est de favoriser la production de logements locatifs, notamment sociaux, afin d'assurer un renouvellement de la population parallèlement à la croissance. En effet, le manque de locatif est prégnant et la demande est croissante.

Les actions à entreprendre sont les suivantes :

- partenariat entre les collectivités et les bailleurs sociaux
- instauration du droit de préemption urbain
- développer l'accession sociale à la propriété
- réhabiliter l'habitat ancien
- créer des emplacements réservés
- portage des opérations par les communes

3.1.11.3. Intervenir sur l'habitat ancien

Le parc de la Communauté de Communes comprend une part prépondérante de logements anciens, parmi lesquels la vacance et l'inconfort restent des phénomènes prépondérants. Une OPAH est en cours sur Frontenac et donne des résultats intéressants. Afin de valoriser le patrimoine bâti existant, de l'adapter aux conditions de vie actuelles et de diversifier l'offre d'habitat, ce type d'action pourrait être mené sur l'ensemble du secteur.

Les Objectifs sont les suivants :

- remettre sur le marché des logements vacantes
- favoriser la résorption de l'habitat insalubre en direction des propriétaires bailleurs, mais aussi des propriétaires occupants à faibles ressources
- adapter des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite pour favoriser le maintien à domicile

Les actions à entreprendre :

- lancer des OPAH



3.2. Synthèse

Au regard des éléments d'analyse précédents, nous pouvons mettre en exergue les principales caractéristiques du parc de logement de la commune d'Escoussans :

- En croissance continue depuis 1968 : + 30 logements entre 1968 et 2006, pour atteindre 123 logements en 2006
- Principalement composé de résidences principales : 86%
- De nombreux logements vacants 12,2% en 2006, en hausse par rapport à 1999, mais en baisse très sensible depuis 1968
- Des résidences secondaires en baisse dans le temps
- Une majorité de propriétaires
- Pas de logements sociaux
- Un parc peu diversifié (un manque de logements de petite taille de type T2 à T4 en locatif)
- Un parc ancien : 53% des logements datent d'avant 1949
- Un rythme de constructions neuves soutenu depuis 2003
- Un confort des résidences principales raisonnable qui s'améliore dans le temps
- Concerné, comme partout en France par le phénomène de desserrement des ménages, avec un passage de 3,3 personnes en 1968 à 2.5 personnes par ménages en 1999

La commune d'Escoussans fait l'objet de fortes demandes de construction pour des logements individuels en accession à la propriété, mais ne peut pas y répondre, faute de foncier disponible. L'offre est inférieure à la demande.



3.3 Mécanisme de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement ;
- le desserrement ;
- la variation du parc de logements vacants ;
- la variation du parc de résidences secondaires.

3.3.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 10 logements (106-96) et 9 logements ont été construits (Source Sitadel).
 $9-10 = -1$. Il y a eu une consommation de 1 logements.

C'est un logement qui a été démoli, abandonné ou affecté à un autre usage entre 1990 et 1999.

3.3.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes etc.

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Sur le territoire d'Escoussans, la taille des ménages a fortement diminué. Entre 1990 et 1999, les ménages composés d'une seule personne sont stables, ceux de deux personnes sont en augmentation; les ménages de trois personnes ont eux aussi augmenté. Ceux de quatre personnes sont en augmentation.

Le phénomène de desserrement s'est donc produit et a contribué à la consommation de logements.

Entre 1990 et 1999 passage de 2,82 à 2,54 personnes par résidence principale.

257 (population des résidences principales 1990) / $2,54 = 101$

$101 - 91$ (résidences principales en 1990) = **10 logements**

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc nouvellement construit, soit 10 logements sur la totalité des logements réalisés.



3.3.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville ou d'une petite commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants etc.).

Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 1990 et 1999, le parc de logements vacants a augmenté de 4 logements (4 en 1990 et 8 en 1999).

3.3.4. Variation des résidences secondaires

Entre 1990 et 1999, on compte 1 résidence secondaire supplémentaire dans le parc de logement (1 en 1990 et 2 en 1999).

3.3.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1990 – 1999, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

Entre 1990 et 1999, trois phénomènes ont entraîné une perte de logements. Ainsi, entre 1990 et 1999, pour maintenir sa population, la municipalité aurait du construire 3 logements.

Dans la même période, 11 logements neufs ont été réalisés durant cette période.

Le renouvellement	-1
Le desserrement	-10
La variation du parc de logements vacants	-4
La variation du parc de résidences secondaires	-1
TOTAL	-16

D'après notre calcul, la commune d'Escoussans aurait du construire 16 logements pour maintenir sa population. Or, seulement 9 logements ont été construits. Il y a eu un déficit de 7 logements, qui ont engendré une perte de population.

$$7 \times 2,54 = 17$$

On remarque effectivement que la population résidentielle entre 1990 et 1999 a baissé de 13 personnes.



3.4. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur les 5 communes, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

3.4.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2020

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait se maintenir en raison du nombre de logements relativement important datant d'avant 1949.

Le taux de renouvellement annuel entre 1990 et 1999 était de 2,08 % par an. On peut estimer que celui-ci va connaître une relative constance. Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc autour de 0,2 % par an pendant 9 ans.

$123 \text{ (parc total de logements en 2006)} \times 1.028 \text{ (intérêt composé : 0,2\% sur 14 ans)} = 127$

$127 - 123 = 4$

4 logements seront renouvelés, abandonnés ou détruits sur la période 2006 - 2020.

3.4.2. Le phénomène de desserrement entre 1999 et 2020

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir.

De plus, les moyennes cantonale et départementale du nombre d'occupants par résidence principale confirment cette tendance. On note 2,6 occupants par foyer pour le canton et 2,3 pour le département de la Gironde alors que pour Escoussans, le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,50 en 1999.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,50 en 2006, nous devons émettre deux hypothèses par anticipation pour l'évolution 2006 – 2020 :

1. une baisse du taux de 2006 à 2,4
2. une baisse à 2,35 occupants par foyer

Hypothèse 1

$270 \text{ (population des résidences principales en 2006)} / 2,4 = 113 \text{ résidences principales}$

$113 - 97 \text{ (résidences principales en 1999)} = 16$

L'hypothèse 1 suscite pour équilibrage la création de 16 résidences principales.

Hypothèse 2

$270 \text{ (population des résidences principales en 1999)} / 2,35 = 115 \text{ résidences principales}$

$115 - 97 \text{ (résidences principales en 1999)} = 18$

L'hypothèse 2 suscite pour équilibrage la création de 18 résidences principales.



3.4.3. Résidences secondaires

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici.

3.4.4. Logements vacants

En 2006, le pourcentage de logements vacants est de 12.2%. Nous pouvons estimer que le nombre de logements vacants n'évoluera que très peu d'ici 2020.

3.4.5. Récapitulatif

Hypothèse 1

Renouvellement	4
Desserrement à 2,4	16
Logements vacants	0
Résidences secondaires	0
Total	20

Hypothèse 2

Renouvellement	4
Desserrement à 2,35	18
Logements vacants	0
Résidences secondaires	0
Total	22

Ainsi, d'après l'hypothèse 1, entre 2006 et 2020, **20** logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2006.

D'après l'hypothèse 2, entre 2006 et 2020, **22** logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2006.

Pour assurer le maintien de sa population, les communes doivent construire entre 20 et 22 logements.

Le calcul du besoin en logement d'ici 2020 s'est basé sur deux hypothèses d'objectifs d'accueil de population.

Le tableau ci-dessous reprend ces hypothèses en mettant en corrélation le besoin foncier induit et le besoin en équipement.

Ainsi, les élus devront choisir parmi les 3 hypothèses énoncées ci-dessous.

Le calcul du besoin foncier induit s'est basé sur une moyenne de 8 logements à l'hectare au regard du bâti existant sur les 5 communes mais aussi dans un souci de densification.



Objectif démographique et besoins en logements

	HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT FAIBLE	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 ET 2006	HYPOTHESE 3 DEVELOPPEMENT FORTE
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel : 0,30% Soit, $270 \times 1,1$ (soit 0.30%/an pendant 14 ans) = 300 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 8/2.4 pers/logement = 3 logements - hypothèse 2 : 8/2.35 pers/logement = 4 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 23 et 26 logements nécessaires pour maintenir la population</p> <p>Logements réalisés depuis 2009 : 15 logements réalisés</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: Entre 8 et 11 logements doivent être construits soit observer un rythme inférieur à 1 logements/an</p>	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel entre 1999 et 2006: 1,4% Soit, $270(\text{population } 2006) \times 1,215$ (soit 1,4%/an pendant 14 ans) = 328 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 58/2.4 pers/logement = 24 logements - hypothèse 2 : 58/2.35 pers/logement = 25 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 45 et 46 logements nécessaires pour maintenir la population</p> <p>Logements réalisés depuis 2009 : 15 logements réalisés</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: Entre 30 et 31 logements doivent être construits soit observer un rythme autour de 2 logements/an.</p>	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel : 2% Soit, $270(\text{population } 2006) \times 1,319$ (soit 2%/an pendant 14 ans) = 356 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : -hypothèse 1 : 86/2.4 pers/logement = 36 logements - hypothèse 2 : 86/2.35 pers/logement = 37 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 56 et 59 logements nécessaires pour maintenir la population</p> <p>Logements réalisés depuis 2009 : 15 logements réalisés</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: Entre 41 et 46 logements doivent être construits soit observer un rythme autour des 3 logements/an.</p>
BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (20%)	1 à 2 logements locatifs sociaux	6 logements locatifs sociaux	9 logements locatifs sociaux
BESOIN FONCIER (8 LOGEMENTS À L'HECTARE)	Entre 1 et 1,37 hectares	Entre 3,75 et 3,85 hectares	Entre 5,12 et 5,75 hectares

4 ANALYSE ECONOMIQUE



4.1 Données économiques

L'ensemble des données économiques sont issues du recensement des communes le plus récent, c'est à dire 1999, puisque le dernier recensement n'est pas consultable.

4.1.1. Population active

En 1999, la population active d'Escoussans comptait 68 actifs occupés et 6 chômeurs.

	Taux d'activité en 1999	Nombre d'actifs occupés 1999
Escoussans	57,1%	68
Canton	66,2%	1788
Bordeaux	73,4%	81264

La commune d'Escoussans a un taux d'activité relativement faible comparativement à celui du canton et à celui de Bordeaux.

Toutes les communes ont connu une évolution, pendant la période 1999-2004 et 2006, positive en ce qui concerne leur taux d'activité. Le nombre d'actifs occupés a augmenté dans la commune.

Le taux d'activité du département de la Gironde en 1999 était de 73.4%. La commune a un taux d'activité très inférieur à celui du département, ce qui confirme le vieillissement de la population. Toutefois, Escoussans comptabilise peu d'emplois sur son territoire.



4.1.2. Le chômage

Taux de chômage	Nombre de Chômeurs en 1990	Nombre de chômeurs en 1999	Nombre de chômeurs en 2006	Evolution Nombre de chômeurs 1999- 2006
Escoussans	6	6	6	0
Targon	225	296	NC	NC
BORDEAUX	14295	19086	NC	NC

Les données INSEE mettent en évidence une stabilité du nombre de chômeurs, en prenant en référence 1990, 1999 et 2006.

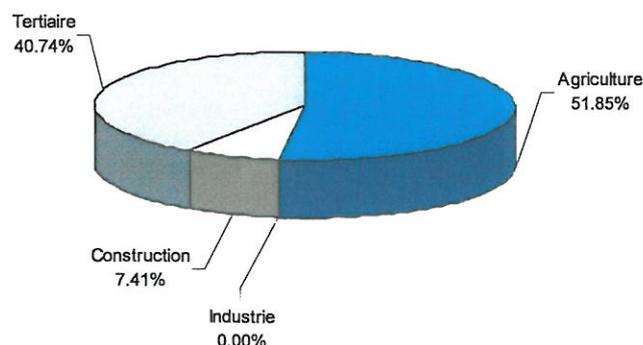
Par contre, au niveau cantonal, on s'aperçoit que le nombre de chômeurs a considérablement augmenté entre 1990 et 1999. Le constat est le même au niveau de Bordeaux.

4.1.3. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

Secteurs	Valeur Abs	%
Agriculture	56	51.8
Industrie	0	0
Construction	8	7,4
Tertiaire	44	40.7
Total	108	100

Le secteur dominant le territoire est l'agriculture avec plus de la moitié des emplois. Le secteur tertiaire arrive en seconde position. Les secteurs de l'industrie (aucun emploi) et de la construction ne représentent qu'une très faible part.

Figure 30 : Répartition des CSP des actifs





4.1.4. Mobilité et mode de transport

Il est important de souligner que le nombre de personnes travaillant et résidant sur le territoire d'Escoussans est similaire à ceux qui résident mais qui travaillent à l'extérieur. Ceci confirme une dépendance aux pôles d'emplois avoisinants.

En 1999	Population active ayant un emploi	Actifs travaillant dans la même commune	Actifs travaillant hors de la commune
Escoussans	113	56 (49,6%)	57 (50,44%)

Avec le développement des moyens de communication et la proximité des pôles d'emplois et de services, les actifs travaillent principalement dans le département de la Gironde, et seul 4,4% des actifs travaillent dans un autre département.

La bonne accessibilité de la commune et le cadre de vie agréable sont autant de facteurs qui attirent un très grand nombre de ménage, lesquels n'hésitent plus à parcourir de grandes distances pour aller à leur lieu de travail.

Le graphique ci-dessous montre la prédominance de l'utilisation de la voiture particulière. En effet, les actifs de la commune d'Escoussans se déplacent préférentiellement en voiture et n'utilisent que très peu (voir pas du tout) les transports en commun ou les modes de transport doux.

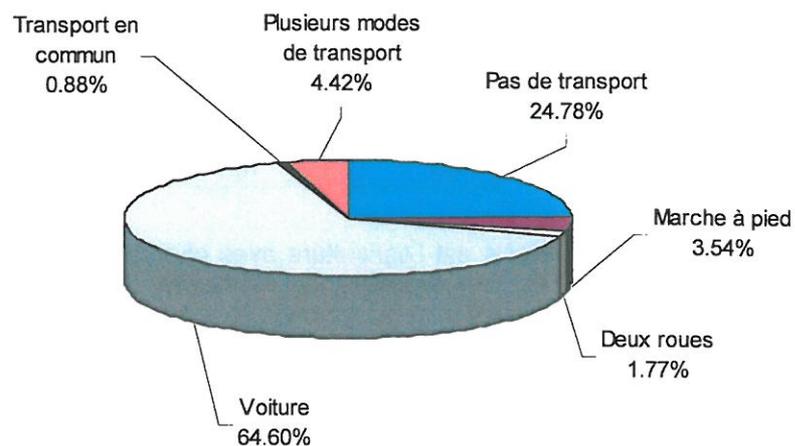


Figure 31 : Les modes de transport sur Escoussans en 1999

Pour les actifs travaillant sur le territoire, le développement des liaisons piétonnes ou des voies cyclables pourrait être une façon de pallier l'utilisation massive de la voiture.



4.2. Attractivité des communes et offre commerciale et artisanale

Sur l'ensemble du Pays, les TPE (1 à 9 salariés) représentent 87% soit 1390 sur 1586.

La Communauté de Communes du canton de Targon compte 124 entreprises sur son périmètre soit 8% des entreprises du Pays.

On a une sur représentation des activités artisanales et commerciales par rapport à la population. En effet, la Communauté de Communes compte 7.2% de la population globale du Pays, et compte parallèlement 8.3% d'établissement commerciaux et artisanaux.

On note plus particulièrement une forte progression des établissements artisanaux sur la CDC du canton de Targon (+32 en 1999 et 2004 ce qui correspond à la 2^{ème} plus forte progression du Pays). En revanche, le nombre d'établissements commerciaux entre 1999 et 2003, a strictement stagné ce qui correspond à la faible dynamique commerciale observée sur le Pays.

Age des entreprises commerciales (cibles de l'ORAC, y compris doubles inscrits)
au 4 avril 2005, selon les Communautés de communes

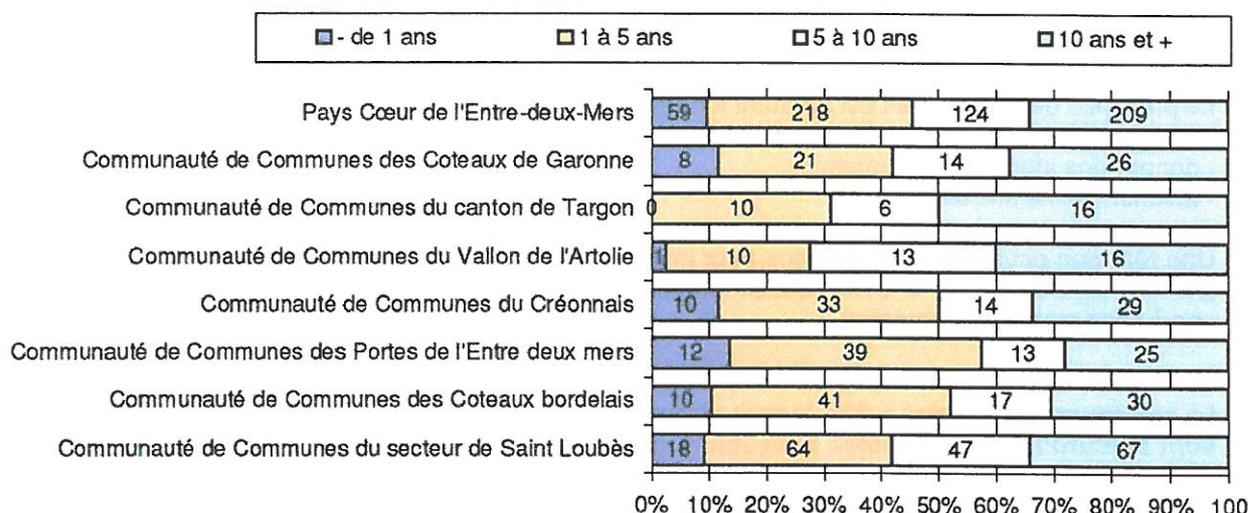


Figure 32 : Age des entreprises commerciales en 2005 selon les Communautés de Communes
(Source : Diagnostic PLH 2004)

Le tableau ci-dessus met en évidence une certaine ancienneté des établissements commerciaux sur la CDC du Canton de Targon, puisque 69% des établissements ont plus de 5 ans et la majorité a plus de 10 ans.

En 2005, le canton comptait 8 artisans dans le secteur de l'alimentation, 22 dans la production, 72 dans le bâtiment, 36 dans le domaine des services. On dénombrait 4 commerces de détail alimentaire, 8 commerces de services, une entreprise de réparation automobile et de distribution du carburant. L'activité artisanale est bien répartie sur le territoire.

On note un manque d'établissement d'alimentation (artisans ou commerces de détail). Targon est sous représenté pour les commerces alimentaires par rapport aux autres principales communes du pays Cœur-Entre-deux-Mers. Les habitants sont nombreux à se déplacer en dehors du canton pour faire leurs achats. Lors des entretiens, les habitants ont reproché aux commerces du canton « leurs horaires d'ouverture, leur localisation et le choix de produits proposés ».



4.3. Les principales activités

Sur l'ensemble du territoire étudié, l'activité dominante est l'agriculture, puis le tertiaire.

4.3.1. Commerces et services de proximité

La commune d'Escoussans ne possède pas de service.

La commune est donc dépendante des communes voisines.

Au niveau commercial, ce sont les communes de Targon, de Cadillac, Podensac, Langon qui offrent des commerces de grande distribution pour la population.

Compte tenu des augmentations conséquentes de la population, les autres communes du territoire ont une armature commerciale inférieure aux potentiels de population. Ceci est le résultat de plusieurs phénomènes, comme l'absence de centralité, mais aussi le plus souvent d'espaces d'accueils adaptés. De plus, dans certaines communes, les commerçants en place sont parfois proches de la retraite et une logique de reprise n'est pas toujours envisagée.

La présence de commerces est pourtant fondamentale à plusieurs titres :

- offrir un service à la population,
- donner une identité communale,
- favoriser la vie sociale.

Une réflexion peut être mise en place pour inciter les communes à favoriser une offre commerciale. A ce jour, les techniciens de la CDC soutiennent les projets identifiés, mais la politique communautaire n'est pas à l'origine de ce renouveau.

La commune devrait donc développer et dynamiser sur le long terme les services de proximité qui sont aujourd'hui de véritables indicateurs de vie d'une commune. De plus, ils constituent un lieu d'échange et de vie pour la population locale. La réalisation de nouveaux logements s'inscrit dans cette volonté de dynamiser le territoire.

Cependant, la carte commune ne pourra pas résoudre cette question.



4.3.2. Une agriculture marquée par l'activité viticole

En Gironde, la taille des exploitations agricoles n'excède pas 23 hectares. La vigne est présente dans plus de huit exploitations sur dix.

Près de 50% des exploitations du département emploient des salariés, plaçant la Gironde comme premier département français employeur de main-d'œuvre. 80% travaillent pour la viticulture.

La viticulture représente une composante essentielle du territoire en terme d'emplois, mais aussi en terme de surface.

On trouve également à Escoussans de l'élevage de volailles.

4.3.2.1. Caractéristiques de l'agriculture d'Escoussans en 2000

Elles sont les suivantes :

Agriculture d'Escoussans	2000
Nombre total d'exploitations en 2000	17
Exploitations professionnelles	NC
Nombre de chefs d'exploitants et de co exploitants	20
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	43
Superficie agricole utilisée des exploitations	504
Terres labourables	19 ha
Vignes	484 ha
Nombre totale de volailles	NC
	228 en 1988
Rappel : nombre total d'exploitations en 1988	24
Rappel : nombre total d'exploitations en 1979	27

(Source : recensement Agricole 2000 – Fiche comparative 1979-1988-2000)

En ce qui concerne l'élevage, il est quasi inexistant sur la commune. On compte un peu d'élevage de volailles.

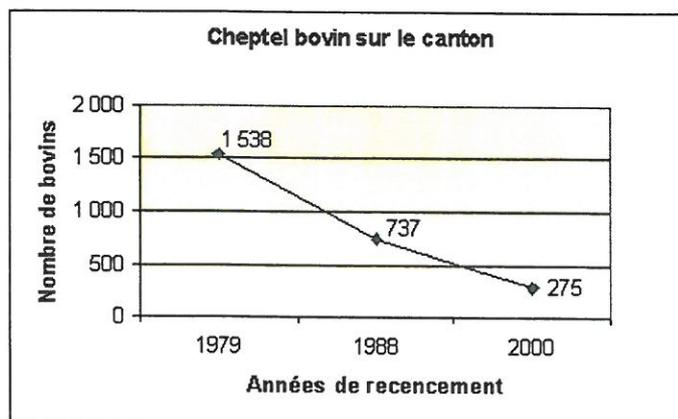
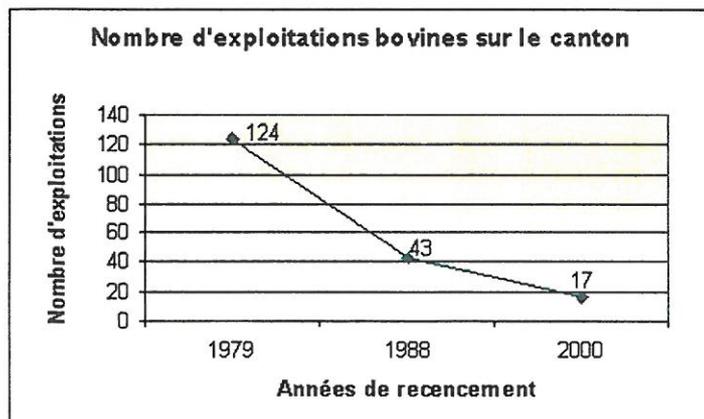




Figure 33 : Evolution du nombre d'exploitations bovines et du cheptel bovin sur le Canton de Targon

4.3.2.2. Superficies agricoles

	Vignes (en ha)			Terres labourables (en ha)			Jachères (en ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Escoussans	362	434	484	82	58	19	28	22	19

(Source : recensement Agricole 2000- Fiche comparative 1979-1988-2000)

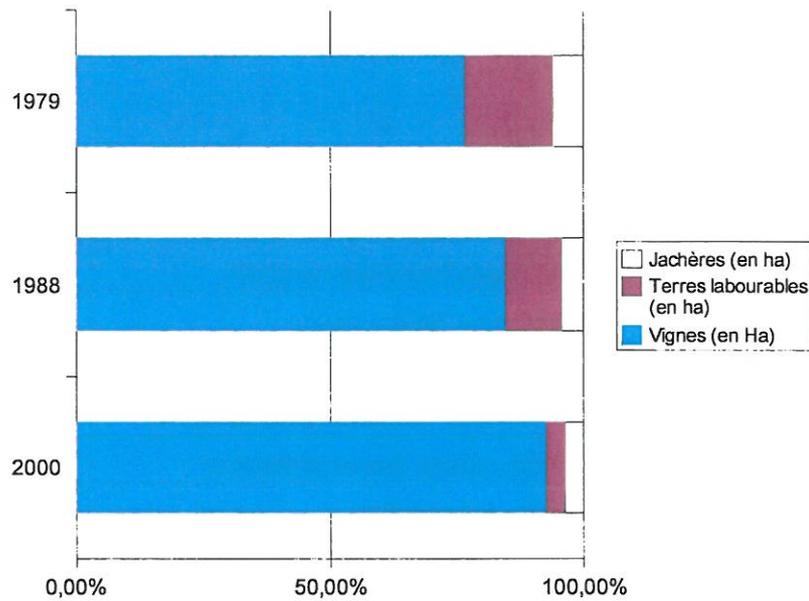


Figure 34 : Superficies agricoles en 1979, 1988 et 2000 (Source : RGA 2000)

L'activité viticole a fortement évolué depuis le début des années 1980. Les surfaces viticoles ont augmenté passant ainsi de 362 hectares en 1979 à 484 hectares en 2000, mais le nombre d'exploitation a diminué. La commune d'Escoussans à 285 hectares de vignes (chiffre différent de la déclaration de récolte).

La labellisation de la plupart des productions en AOC a permis de maintenir les exploitations viticoles.



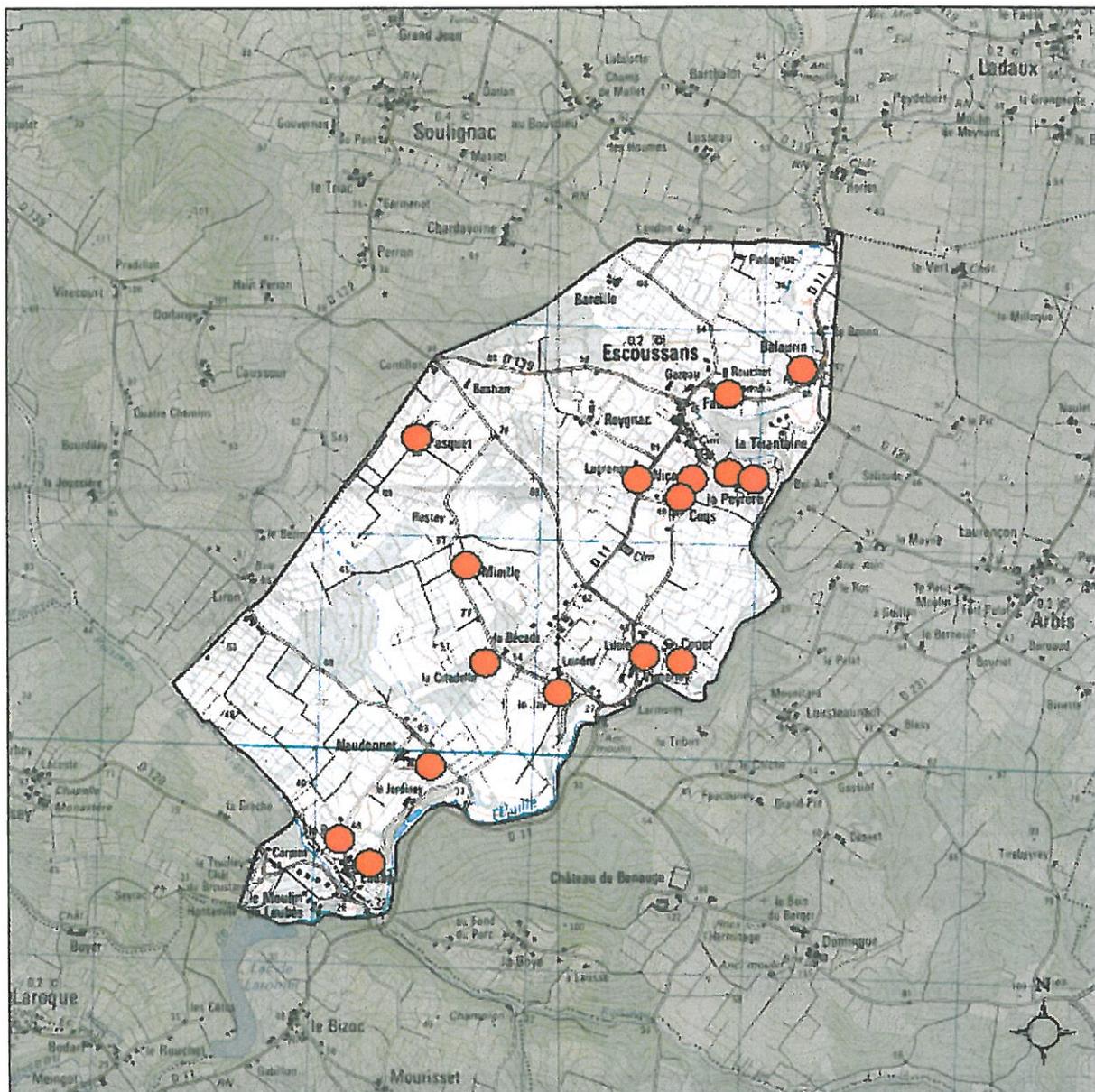
4.3.2.3. Une filière viticole bien structurée

Sur la commune d'Escoussans, 16 chais viticoles ont été recensés.

Gestionnaire de l'exploitation	Localisation
GAEC David et Fils	Loubès
SCEA Vignobles PERNETTE	Pasquet
MALLARD Vignobles SCEA	Naudonnet
MOUSTIE EARL	Miaille
SCE VIGNOBLES DUBOURG	Nicot
JEANNEAU Yvan	La Grange
Château DU BOS SCEA	Le Bos
SC VIMENEY Pascal	Couet
GAEC RIOT	La Citadelle
GAEC DE LONDRES	Londie
DESCORPS Laurent	Lilote
CONGES Jean-Bernard	Nicot
Vignobles MILLET-ONILLON	Rouchet
BELLIARD Alain	La Pereyre
CAZAUBON Stéphane	Balaurin
EARL Vignobles CAILLEUX	La Pereyre

Tous les chais sont cartographiés à la page suivante.

361 hectares sont délimités en AOC Entre-Deux-Mers et Bordeaux sur la commune qui compte par ailleurs 286 hectares de vignes plantées.



Localisation des Chais Viticoles Commune d'Escoussans

Figure 35 : Chais Viticoles

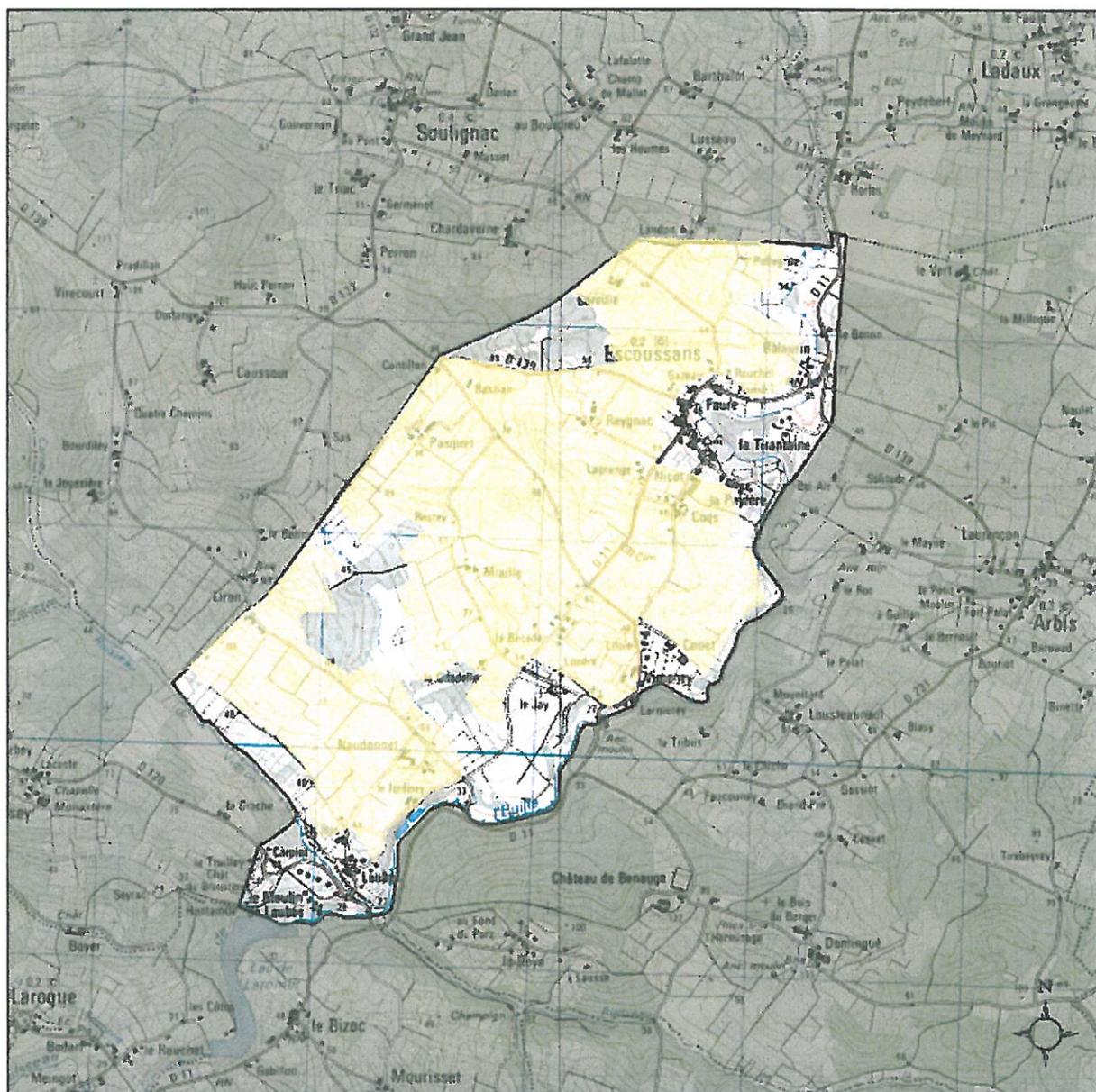


Figure 36 : Périmètre AOC sur la commune d'Escoussans



La majorité des emplois agricoles sont liés à la viticulture. La pérennité ne semble pas être remise en cause car la plupart des exploitations sont gérées par de jeunes exploitants.

Les vignes du territoire de la commune font l'objet d'un classement AOC *Entre Deux Mers* ce qui permet aux vins produits sur le territoire de bénéficier d'un label ayant une image plutôt qualitative.

Les appellations recensées sur le Pays de l'Entre Deux Mers sont les suivantes :

- Bordeaux, Bordeaux supérieur et 1^{ère} Côtes de Bordeaux (Vins rouges)
- Bordeaux, Entre-Deux-Mers et 1^{ères} Côtes de Bordeaux (Vins blancs secs)
- Loupiac-Cadillac, Ste Croix du Mont (Vin blanc liquoreux)
- Bordeaux Clairet et Bordeaux rosé (Vin rosé)

Le Pays du Cœur de l'Entre Deux Mers a en Septembre 2005 réalisé une étude sur la viticulture.

Les principaux enjeux sur le Pays sont les suivants :

- Veiller à une homogénéité et une régularité dans le contenu qualitatif des produits (rouges, blancs secs et liquoreux, rosés et clairets, ...)
- Ne pas « céder » de façon systématique à la tentation de l'arrachage, mais le faire dans le cadre d'une stratégie foncière territoriale, intégrant les questions d'urbanisation, des zones « vertes », d'espaces agricoles et de surfaces viticoles
- Une meilleure « identification » voire simplification « commerciale » des appellations notamment au regard de concurrences importantes que constituent les grands crus du Médoc, de Pomerol/St Emilion, des Graves/Pessac-Léognan et des Sauternes
- Une démarche marketing « offensive », notamment organisée autour de « jeunes producteurs » ayant réalisé des investissements en amont ou en aval, et prêts à diversifier leurs techniques de production, d'identification, d'animation et de communication. Si le prestige et le référencement liés aux grandes appellations fait défaut, la proximité, la qualité, la réactivité et l'authenticité (cf filière bio) doivent être les paramètres guidant la démarche sur le Pays du Cœur de l'Entre Deux Mers et au-delà de l'Entre-Deux-Mers géographique.

On ne peut parler de la filière viticole sans évoquer la crise grave qu'elle subit depuis quelques années dont les causes sont les suivantes :

- une diminution de la consommation de vin en France
- une sur-production au niveau mondial et une forte concurrence des étrangers

La viticulture est devenue l'activité principale du canton : 46% du territoire, 92% des exploitations agricoles. Trois syndicats et quatre Appellations d'Origine Contrôlée valorisent la production viticole : Bordeaux/Bordeaux Supérieur, Bordeaux Haut-Benauge, Entre-deux-Mers et Entre-deux-Mers Haut Benauge. Les volumes produits sont à 70% de vin rouge, 24% de vin blanc et 6% de vin rosé. Cette répartition se retrouve à l'échelle du Pays Cœur Entre-deux-Mers.

Les viticulteurs représentent 14% des actifs du canton (INSEE, 1999) mais en comptabilisant l'ensemble des activités liées à la viticulture (mécaniciens, produits phytosanitaires ...) on arrive à un tiers des actifs.

Tous les acteurs du territoire (artisans, commerçants, élus et habitants) sont d'accord pour reconnaître l'importance de la viticulture dans l'entretien, la structuration et la préservation du paysage face à l'urbanisation.



Le graphique ci-dessous illustre bien la prédominance de la vigne, et surtout pour la commune d'Escoussans où elle représente presque 60%.

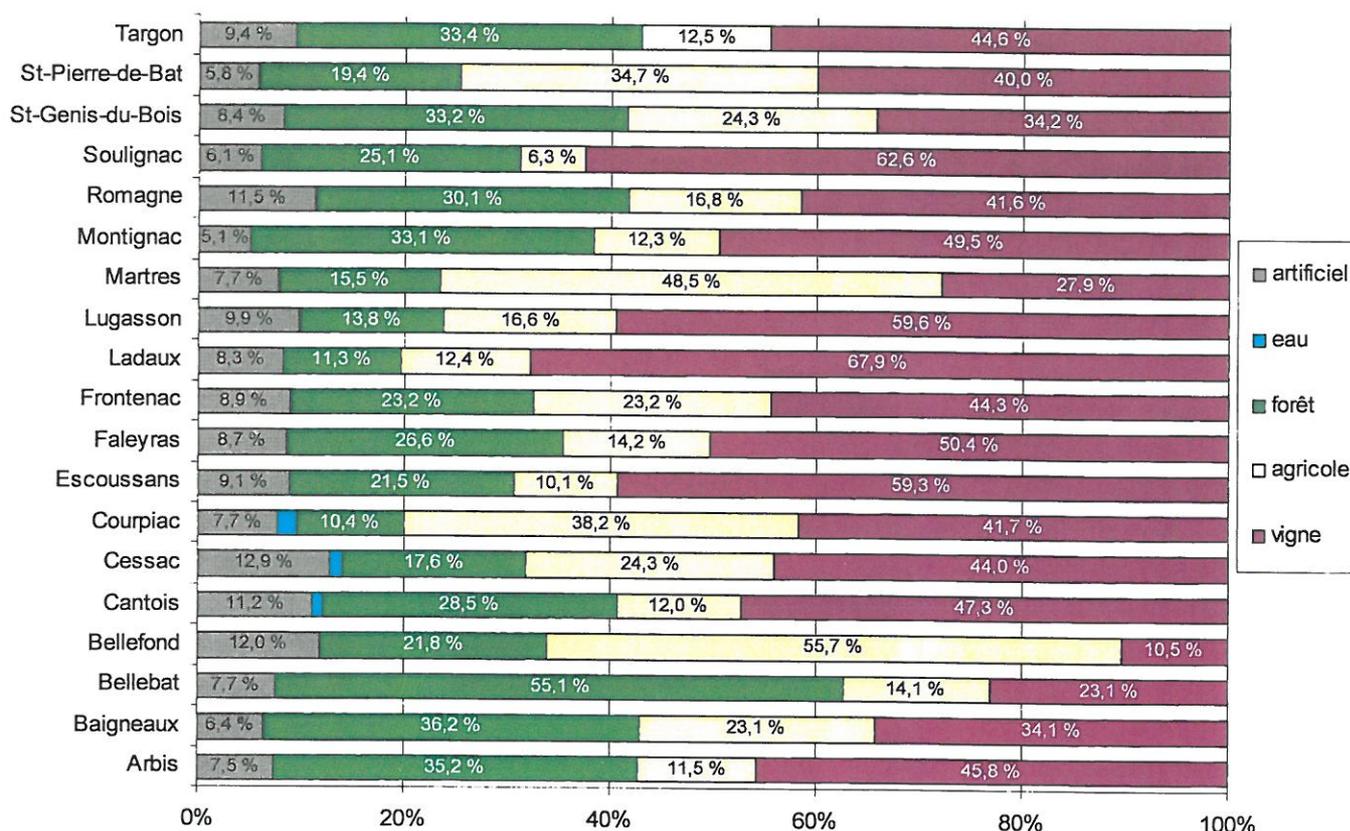


Figure 37 : Occupation du sol communale en 2004 sur la CdC du canton de Targon (Source : ENITAB)

Selon des témoignages communaux, la situation apparaît moins préoccupante sur le territoire d'Escoussans que dans d'autres communes girondines.

On peut craindre une diminution des emplois liés à la viticulture. L'impact de cette crise est déjà ressenti auprès des publics qui travaillent de manière saisonnière dans les vignes.



4.3.3.4. Les effectifs selon l'âge des exploitants

	1979			1988			2000		
	Moins de 40 ans	40 à 55 ans	55 ans et plus	Moins de 40 ans	40 à 55 ans	55 ans et plus	Moins de 40 ans	40 à 55 ans	55 ans et plus
Escoussans	4	14	9	NC	13	NC	8	9	7

(Source : recensement Agricole 2000- Fiche comparative 1979-1988-2000)

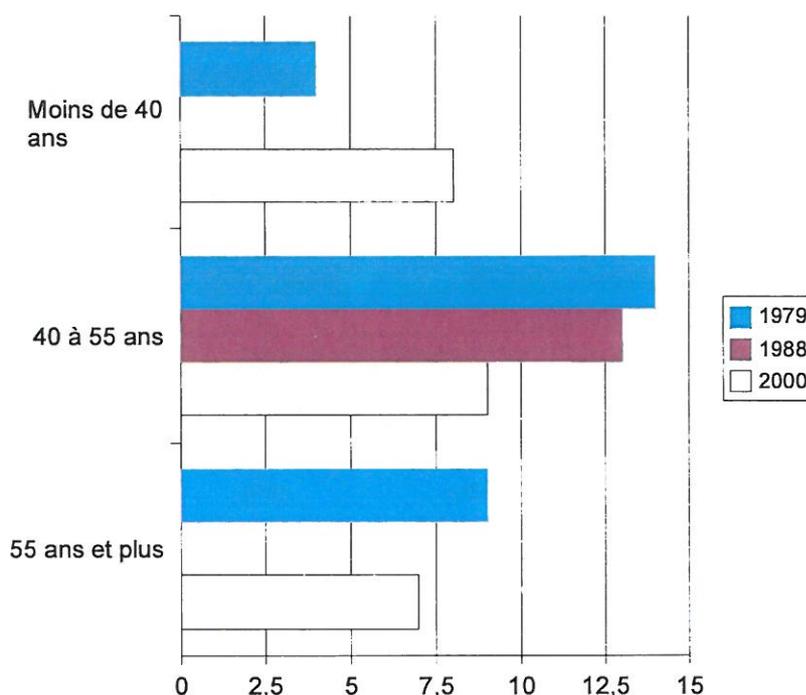


Figure 38 : Age des chefs d'exploitants – Recensement 1979, 1988 et 2000 (Source : RGA 2000)

La comparaison entre les différentes années est délicate aux regards des données confidentielles. Mais si globalement le nombre d'exploitants baisse d'un recensement à l'autre, il apparaît que le nombre d'exploitants de moins de 40 ans est d'environ 30%, ce qui est un point positif pour la préservation de l'activité.

En ce qui concerne les données 2007 (questionnaire), il est à noter un nombre important d'agriculteurs d'environ 40 ans, ce qui montre le dynamisme de l'activité.

Ce phénomène traduit bien un phénomène de dynamisme du secteur primaire et notamment du secteur viticole dans la région de l'Entre Deux Mers.

La modernisation de l'agriculture et le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec une main d'œuvre réduite. Les conséquences de l'évolution des pratiques agricoles sont une diminution des exploitations agricoles, une baisse des salariés agricoles, et une augmentation des surfaces agricoles.



4.3.3.5. Les projets des exploitations agricoles

Des questionnaires ont été envoyés à l'ensemble des agriculteurs de la commune afin de recenser précisément les activités actuelles et futures ainsi que les projets éventuels d'extension des bâtiments agricoles.

Le tableau ci-dessous relate l'ensemble des données recensées en 2007.

Exploitant	Age	SAU (ha)	Nature des productions	Succession	Projets divers
JB. CONGES	43	11	Vigne	Non	Construction d'un bâtiment agricole
B. DUBOURG (Pasquet)	62	76		Oui	Construction d'un bâtiment agricole Augmentation des surfaces
B. DUBOURG (Pasquet)	28	Siège à Escoussans		NC	/
L.DESCORPS (Liloie)	42	27	Vignes	Non	Construction d'un chai bouteilles
GAEC de Londre (Londre)	NC	46	Vignes, Céréales et prairie	Oui	Agrandissement sur les 2 site de Londre et Reynnac
O.CAILLEUX (La Pereyre)	33	33	Vigne	NC	Peut-être
L.MAILLARD (Naudonnet)	37	35	Vigne	Oui	/
S.CAZAUBON (Balaurin)	36	3.5	Vigne	NC	Oui

Au niveau de la pérennité, la succession serait majoritaire, même si 3 personnes ne se sont pas prononcées.



4.3.3. Activités touristiques

4.3.3.1. Attraites touristiques

4.3.3.1.1. Le tourisme viti-vinicole

Le Pays Cœur Entre Deux Mers a été retenu pour l'appel à projet aquitain « destination vignobles ». Ce programme pour lequel sont associés les représentants des principales AOC, les offices de tourisme et le Pays, a pour objectif de professionnaliser l'accueil dans les châteaux, dans les chais.

4.3.3.1.2. Un patrimoine naturel et architectural riche

La commune d'Escoussans recèle un patrimoine très important.

- **Les Croix**

- Croix de chemin (Croix de Mission) situé au lieu-dit Miaille

Cette croix est d'époque 18^{ème} et 2^{ème} quart du 20^{ème} Siècle. Elle est inscrite aux Monuments Historiques. Cette croix est récente, mais son socle est plus ancien.

- Croix de Cimetière située à l'Eglise Paroissiale de St Roch. L'époque de construction est la première partie du 19^{ème} Siècle (1807), elle est en pierre de taille.

- **Les Demeures**

- La Maison Deloubis date du 18^{ème} Siècle, réaménagée vers 1880. Elle est faite en pierres et moellons, la couverture est en tuile creuse. Elle est constitué d'un logis principal accompagné de logements, jardin, puits, chai et parties agricoles.

- La Maison de Laubes qui date du 17 et 18^{ème} Siècle. Un des éléments remarquables est la cheminée. Cet édifice porte la trace de diverses campagnes de construction aux 17^{ème} et 18^{ème} Siècle. A l'intérieur, les cheminées semblent dater du 16^{ème} Siècle. Cette ancienne maison noble est connue depuis le 13^{ème} Siècle.

Le gros œuvre est fait de pierres, moellons, et d'enduit. La couverture est en tuiles creuses.

- Une autre demeure se situe à Miaille date de 1768. Le gros œuvre est fait de pierres, moellons, et pierres de taille. La couverture est en tuiles creuses et tuiles mécaniques. Le puit de cette maison noble date de 1768.
- La demeure de Pasquet est une grosse ferme organisée autour d'une tour carrée. Les bâtiment datent du 17^{ème} et 18^{ème} Siècles. Cette demeure est un exemple très remarquable d'exploitation agricole ancienne.
- La demeure de Vilmeney est constituée d'un chai, d'un cuvier, un cellier, un pigeonnier, un four à pain, une étable à vaches, une grange et des puits. Cette maison du 16^{ème} Siècle a été agrandie successivement aux 17^{ème} et 19^{ème} Siècle. La couverture du toit est en tuile creuse, à toit à longs pans, des appentis.

- **L'Eglise**

- L'Eglise paroissiale St Seurin, St Roch semble avoir des bases romanes du 12^{ème} Siècle. L'édifice a été reconstruit au début du 16^{ème} Siècle en grande partie, des collatéraux ont été rajoutés au 17^{ème} Siècle. Le couvrement est fait de voûtes d'ogives. Elle est implantée en bordure de plateau qui domine la vallée de l'Euille, l'église est entourée de son ancien cimetière entièrement délimité par un muret.



Le gros œuvre est fait de pierres, moellons, et d'enduit. La couverture est en tuiles creuses.

- **Edifice non identifié** : il se situe à Pasquet d'époque de construction de l'Antiquité. Sur le site, des objets romains ont été découvert, essentiellement de terre cuite. L'état de ces objets est aujourd'hui détruit.

- **Les Fermes**
 - Ferme Chanteloup constitué d'un chai, d'une étable à vache, d'un jardin et de puits. L'époque de construction semble être du 18^{ème} Siècle. Le gros œuvre est fait en pierre, moellon et enduit partiel. La couverture est faite en tuile creuse.
 - Ferme Menguin, située au lieu-dit Bareille, date de la 1^{ère} moitié du 18^{ème} Siècle. Cet édifice est fait d'un mur pignon en façade, dont les baies ont été dénaturées au 20^{ème} Siècle par de nouvelles percées. Le gros œuvre est fait en pierre, moellon et enduit partiel. La couverture est faite en tuile creuse.
 - Ferme au lieu-dit Lagrange est constituée d'un chai, un cellier, une étable à vache, un colombier, une grange, des puits, une cour, un jardin. Ce logis du début du 19^{ème} Siècle a eu des communs remaniés à la même époque mais la structure semble antérieure. Le gros œuvre est fait en pierre, moellon et enduit partiel. La couverture est faite en tuile creuse.

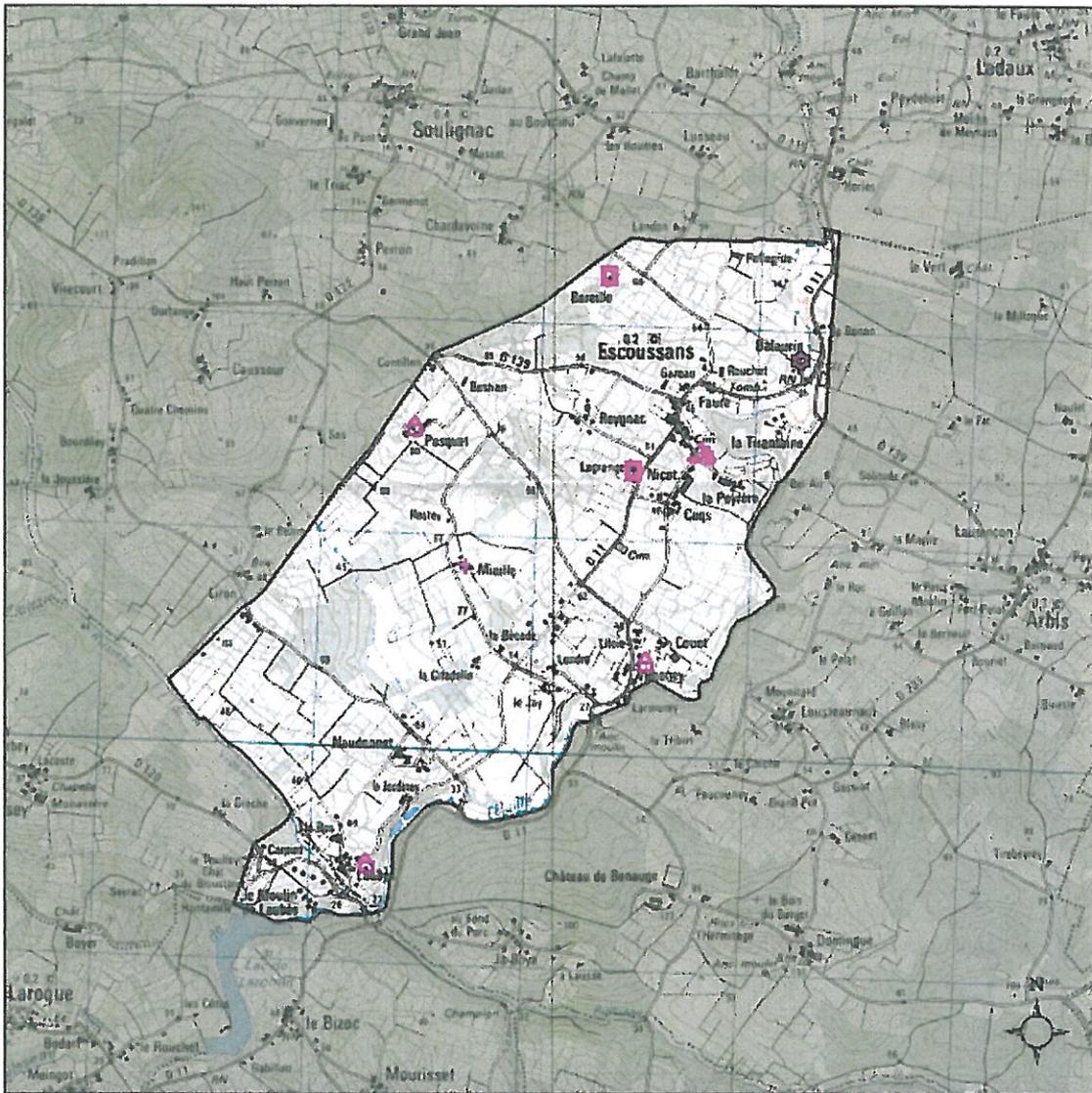
- **La Cloche** située au niveau de l'église d'Escoussans est en bronze. Elle date de 1741. Elle a été classée aux Monuments Historiques au titre d'objet le 12 Octobre 1942.

- **Moulin à Blé**. Il est situé à Balaurin, constitué de parties agricoles, un pont, une cour, un logement. La partie du 17^{ème} Siècle est faite d'une belle cheminée, la restauration et l'agrandissement ont été faites aux 18^{ème} et 19^{ème} Siècles. Le gros œuvre est fait en pierre, moellon et enduit partiel. La couverture est faite en tuile creuse.

- **Le Pigeonnier** semble dater du 18^{ème} Siècle. Le gros œuvre est en pierre, moellon et enduit. La couverture est en tuile plate. Il est situé à côté de l'église.



Figure 39 : Le petit patrimoine sur la commune d'Escoussans



Légende

- | | |
|---|--|
|  Demeure remarquable |  Cloche |
|  Croix |  Ferme |
|  Eglise |  Moulin à blé |



4.3.3.2. Infrastructures d'accueil touristique

On recense une chambre d'hôte sur la commune d'Escoussans.

L'offre en hébergement de plein air est inexistant.

En terme de restauration, le canton comme du reste l'ensemble de l'Entre-deux-Mers souffre d'un manque de lieux de restauration. Seuls cinq établissements sont présents sur le canton, deux à Targon, un à Frontenac, un à Falleyras et un à Bellefond.

On compte une capacité d'accueil d'environ 100 lits à travers un éventail de formules diversifiées (cf. figure 18). Les principaux modes d'hébergements sont les gîtes (9 dénombés) et chambres d'hôtes (9) labellisés « gîtes de France » ou « Clévacances ».

Frontenac dispose d'un fort potentiel d'accueil sans compter le camping naturiste du château (capacité 26 personnes). Le canton manque de structures d'accueil pour la restauration et l'hébergement.

Un projet privé ambitieux sur la commune de Cessac prévoit l'installation sur les rives du Lac de Laubesc d'un centre de loisirs (baignade restauration balnéothérapie), d'une résidence d'été et d'une salle de séminaire à l'adresse d'une clientèle étrangère essentiellement. S'il se développe, ce projet pourrait renforcer l'attractivité touristique. Toutefois, il faut remarquer que certains aspects touristiques sont déjà développés par la base nautique de Blasimon qui propose depuis de nombreuses années baignade surveillée et camping. Un autre projet est en cours à Laromet.

Le graphique suivant illustre les infrastructures d'accueil touristiques à l'échelle de la Communauté de Communes du Canton de Targon.

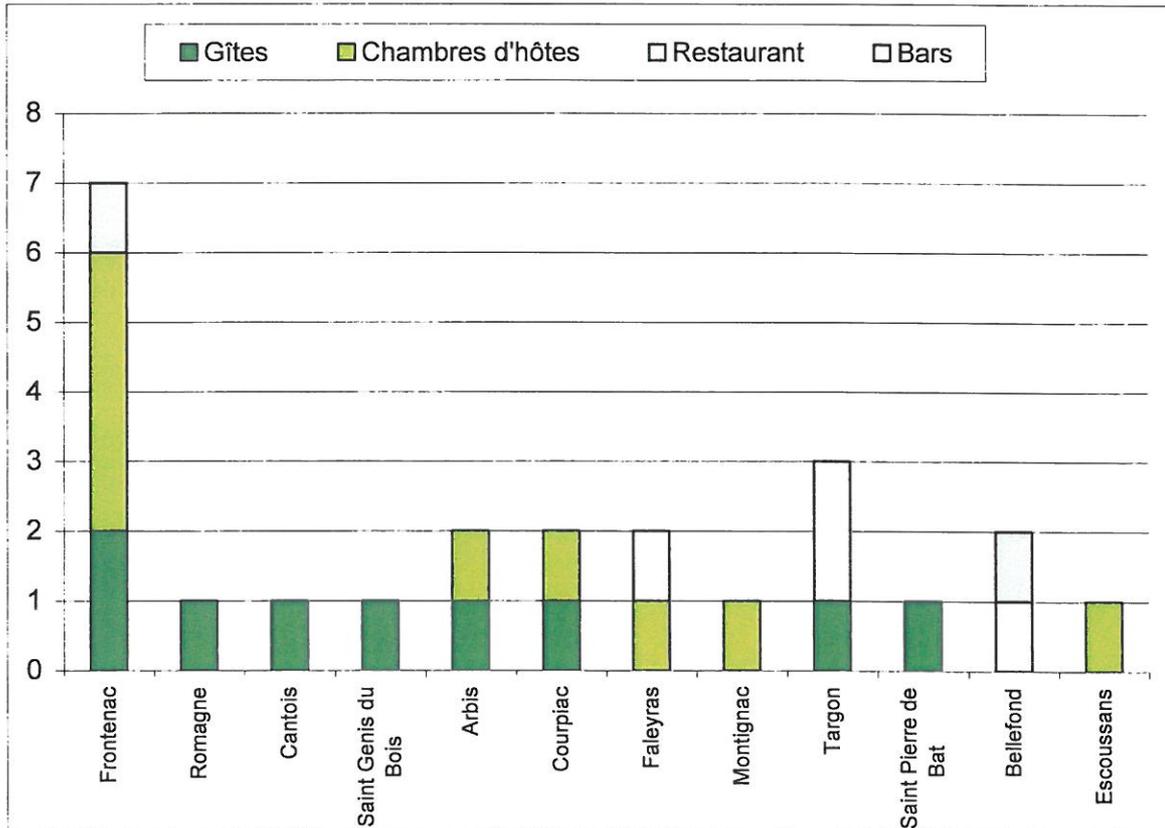


Figure 40 : Infrastructures d'accueil touristiques sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Targon



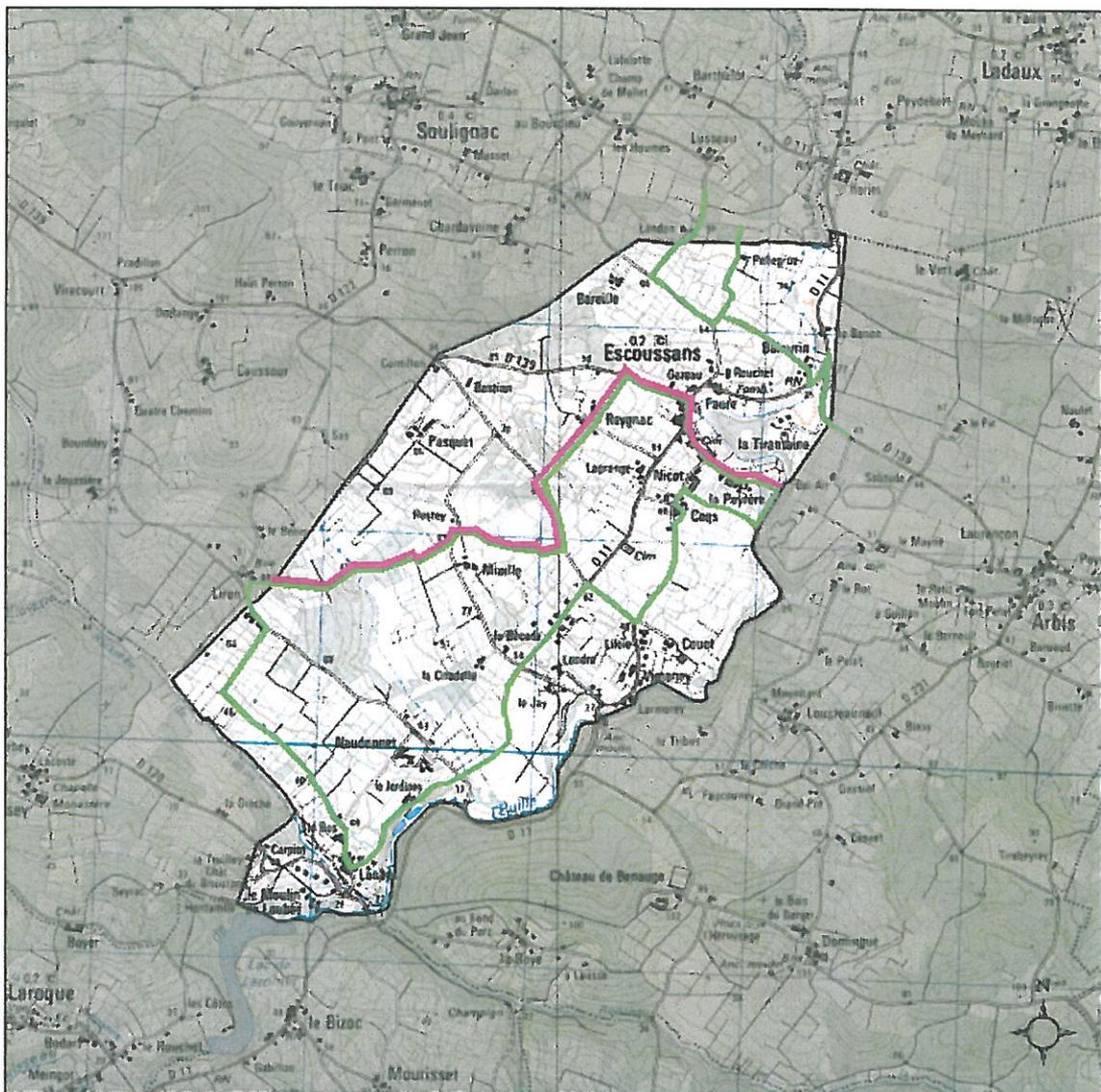
4.3.3.3. Les Boucles de randonnées pédestres

L'Office du Tourisme de Targon fait la promotion de sept boucles de randonnée pédestre et VTT sur les communes de Frontenac, Targon, Baigneau, Bellebat et Montignac. Ces boucles, mises en place par les communes il y a une dizaine d'années, ont été reprises par l'Office du tourisme. Actuellement, leur statut n'est pas bien défini, leur signalisation est déficiente et rien ne garantit leur pérennité.

Le Conseil Général de Gironde met en place un plan départemental d'itinéraire de randonnées. Dans ce cadre, la CdC a sollicité des subventions pour équiper des boucles communales de 5 à 15 km. Ces boucles seront reliées entre elles et avec les cantons voisins en reprenant le plus possible les chemins déjà existants. Ces premières boucles, dont le tracé est encore à l'étude, devraient voir le jour courant 2008.

Ces boucles ne sont pas prévues pour les vététistes (pas de balisage ni de mesure de sécurité appropriée) bien que l'accès ne leur soit pas interdit. Les Offices du Tourisme souhaitent faire la promotion de l'utilisation des chemins de randonnée pédestre pour les VTT. Le Conseil Général s'oppose à ce type de promotion visant à mettre en concurrence les piétons et les utilisateurs d'engins à roue.

La cartographie des sentiers sur la commune d'Escoussans (document provisoire) se trouve en page suivante.



-  Boucle locale (dont portions de boucles des communes voisines)
-  Circuit départemental (jonction entre les communes)

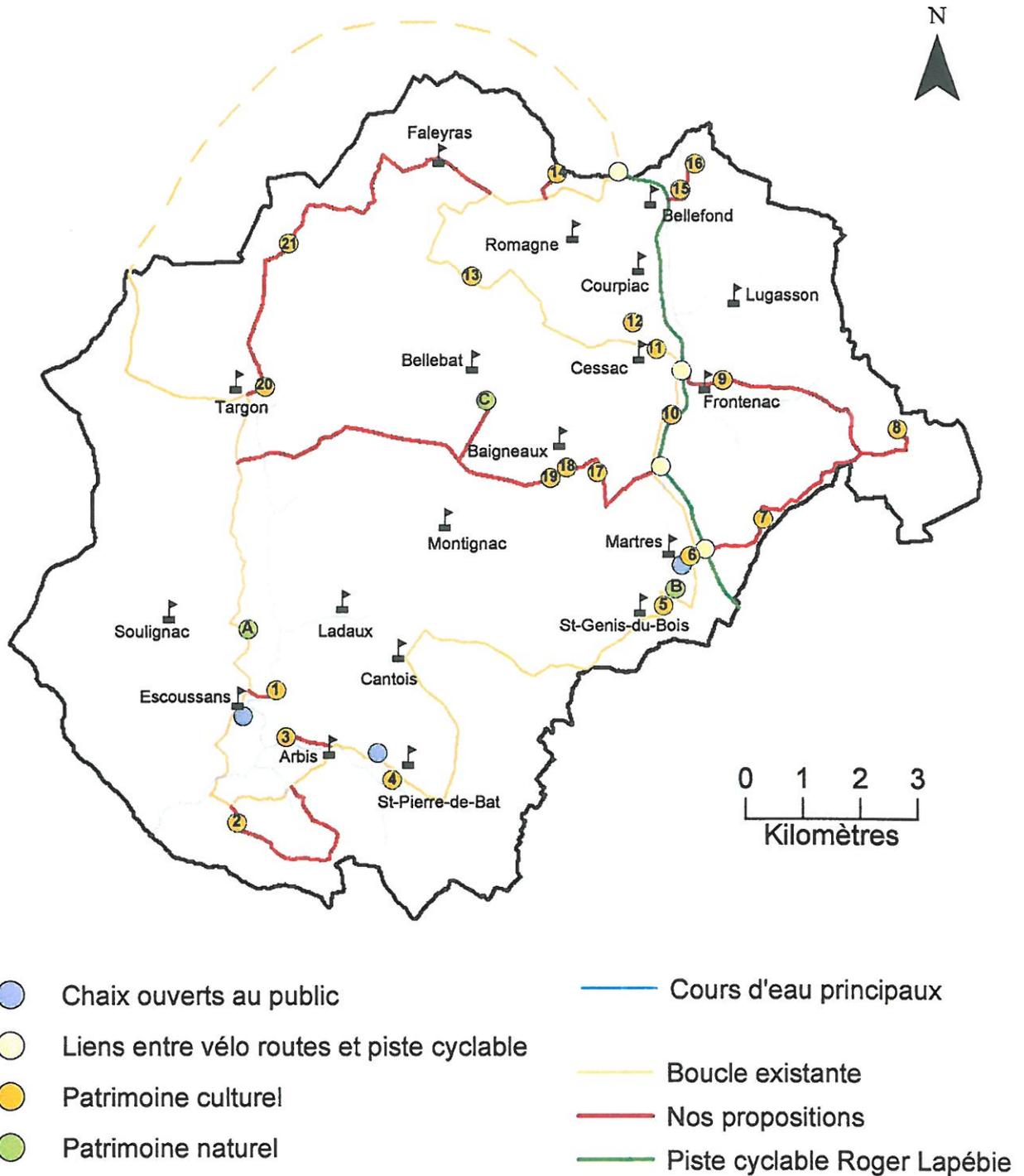
CARTE DES SENTIERS DE RANDONNEES

Source : CdC du Canton de Targon et du Conseil Général de la Gironde

Figure 41 : carte des sentiers de randonnées



4.3.3.4. Les circuits de cyclotourisme



Source : ENITAB
option GDE



La piste Roger Lapébie installée initialement sur l'ancienne voie de chemin de fer a été transformée par le Conseil Général en itinéraire cyclable reliant Latresne à Sauveterre de Guyenne. Elle traverse la partie est du canton entre Romagne et Martres.

A Espié, l'ancienne gare a été transformé en bar-restaurant ce qui permet aux cyclistes de faire une halte.

La stratégie de développement du cyclotourisme par l'OTEM a prévue la mise en place d'un plan vélo (2001- 2003) prévoyant des boucles de difficulté et de longueur variable. La piste Roger Lapébie en est la colonne vertébrale à l'échelle du Pays Cœur Entre-deux-Mers. Au niveau du canton de Targon une boucle de 54 km et de difficulté 1 est proposée.

Ces boucles ne sont pas exclusivement réservées aux cyclistes. Elles sont insuffisamment balisées et peu mises en évidence sur le terrain. Ceci peut expliquer qu'elles soient peu fréquentées et a fortiori l'échec relatif de l'utilisation de ces boucles. L'OTEM ne souhaite pas s'engager dans l'amélioration de cette situation car un projet plus large, le Plan Qualité Signalisation Entre-deux-Mers, se met en place. Ce projet ne prend pas spécifiquement en compte la signalisation pour le vélo ; l'OTEM souhaite que celle-ci s'intègre dans la signalétique générale du plan. L'échéance de ce plan n'est pas fixée, et il est à craindre que cela prenne encore un certain temps.



4.4.Synthèse

La présence de commerces et de services est indispensable pour maintenir un lien social entre les habitants des communes rurales.

La Communauté de Communes du Canton de Targon constitue la zone rurale du Pays, voici ses caractéristiques :

Domaines Abordés	Les Forces	Les Faiblesses	Les enjeux et besoins exprimés
Aspects économiques globaux :	Développement industriel à Targon	- Enclavement de l'ensemble du territoire rural hors Targon - Difficultés de la filière viticole et vinicole	
Commerce		- Baisse de l'activité commerciale - L'évolution démographique n'a pas pour l'instant d'impact sur l'activité commerciale de proximité	Une réflexion est à mener sur ce thème.
Artisanat	Evolution positive des demandes de constructions	- Fermeture de la scierie - Faiblesse du nombre d'artisans - Importance du taux de dépendance des artisans à la viticulture en crise (90%)	Nécessité de l'élargissement de la zone de chalandise
Services Dynamique interentreprises	Inexistence d'association de commerçants et d'artisans		L'augmentation de la population engendre une demande de services nouveaux aux personnes : services sociaux, culture, sport et loisirs

Source : Etude économique globale du Pays Cœur de l'Entre Deux Mers (2005)

Escoussans se situe à proximité de bassins d'emplois importants : Bordeaux, Langon, Targon dont elle est fortement dépendante.

De plus, Escoussans se situe à proximité de l'A62, ce qui peut être un facteur de développement économique important.

Les enjeux économiques sont les suivants :

- Tirer parti de l'arrivée d'une nouvelle population, en intégrant les nouveaux besoins en tant que composantes supplémentaires de l'économie locale (développement endogène d'une économie locale basée sur la population)



- **Evaluer les possibilités de développement**
- **Avoir un projet touristique/loisirs clair, en cohérence avec la réalité locale, pouvant s'intégrer dans une politique plus globale de loisirs à la population.**



5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES



L'étude des équipements présents sur le territoire est réalisé à partir de données communales et de données issues du diagnostic du schéma intercommunal d'aménagement et de développement de la Communauté de Communes du Canton de Targon.

Escoussans présente un niveau d'équipement quasi inexistant.

5.1 Les équipements administratifs et généraux, et les services

Les communes ont tous les services nécessaires à disposition sur leur territoire.

En ce qui concerne les équipements administratifs et généraux (comme la gendarmerie et les pompiers), ils ne sont pas présents sur le territoire intercommunal.

5.2. Les équipements scolaires

5.2.1. Ecole primaire et les effectifs scolaires

L'enseignement public du premier degré est représenté à Escoussans par le regroupement pédagogique sur 4 communes (Soulignac, Arbis, Cantois et Escoussans) : le CM2. On compte sur la commune 115 enfants dont 26 d'Escoussans (1999 : 15 enfants).

On note une augmentation des effectifs sur la commune entre 1999 et 2007.

Le maintien des écoles dans chacune des communes à dominante rurale est important pour le maintien de la vie locale.

5.2.3. Un enseignement secondaire

L'enseignement secondaire est assuré à Cadillac et à Langon :

- Collège de Cadillac : 13 enfants d'Escoussans
- Lycée d'enseignement général de Langon : 5 enfants d'Escoussans



5.2.4. Crèches, Halte garderie

Les structures en place et envisagées sur la Communauté de Communes de Targon sont les suivantes :

- un multi-accueil présent à Targon
- ouverture mi 2008 d'une halte-garderie à Targon (24 places)

Les structures sont aujourd'hui peu présentes.

Au niveau du Pays Cœur Entre Deux Mers, on recense 15 équipements petite enfance.

	Equipement Petite Enfance	Nb place	Assistantes Maternelles	Nb Place	RAM	CLSH (hors tps scolaire pour les 3-12 ans)	Equipement jeunesse	Contrat CAF
CDC Coteaux Bordelais	4 structures multi-accueil (Tresses, Fargues St Hilaire, Salleboeuf, Carignan)	85	100	264	Oui	5 CLSH (Bonnetan, Carmarsac, Carignan, Fargues, Tresses)	1 CLSH (11 -14 ans Pompignac), 4 structure d'accueil des 14 - 17 ans Tresses, Pompignac, Salleboeuf, Carignan), ludothèque	Oui
CDC Portes entre deux mers	1 halte garderie (Camblanes), et 1 multi-accueil intercommunal (Latresne)	42	115	230	Oui	CLSH intercommunal (Quinsac)	Point Information Jeunesse (Latresne), espace jeunesse (+12 ans itinérant)	Oui
CDC du Créonais	4 multi-accueil (Créon, Madirac, Sadirac, Baron)	80	110	300	Oui	NC	NC	Oui
CDC Vallon de l'Artolie	1 crèche multi-accueil (Langoiran), crèche (Le Tourne - ouverture 2008)	32	52	123	Oui	CLSH 3-12 ans (Langoiran), 1 CLSH 12- 17 ans (Capian)	NC	Oui
CDC Coteaux de Garonne	1 centre multi-accueil	77	37	976	Oui	2 CLSH (Beguey 3- 5 ans, Cadillac 6- 11 et 12-15 ans)	Mission Locale (Cadillac)	Oui
CDC de Targon	halte-garderie Targon ouverture mi 2008, Multi-accueil (Targon)	24	NC	NC	oui	2 CLSH (Soullignac et Arbis)	point rencontre jeune (12 17 ans, itinérant)	D'ici la fin 2007

Figure 42 : Types de structures d'accueil petite-enfance-jeunesse par CdC (Source : Pays Cœur Entre Deux Mers – Juin 2007)



5.2.5. Les besoins en équipements

L'accueil de nouvelle population doit s'accompagner par un renforcement des équipements sur l'ensemble du territoire.

Le tableau ci-dessous souligne les impacts d'une arrivée de population plus ou moins importante.

Ainsi, selon l'hypothèse choisie, la commune devra se donner les moyens de mettre en adéquation les équipements publics.

		HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT FAIBLE	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 ET 2006	HYPOTHESE 3 DEVELOPPEMENT FORT
LIGNE A	POPULATION EN 2020	300 habitants	328 habitants	356 habitants
LIGNE B	BESOIN EN EQUIPEMENT SCOLAIRE (0,25 ELEVES PAR LOGEMENT POUR LES MATERNELLES ET 0,35EL/LOG. POUR LES ELEMENTAIRES)	Pas de classe supplémentaire	Pas de classe supplémentaire	Nécessité de rajouter 1 classe maternelle et 1 classe élémentaire supplémentaires
LIGNE C	BESOIN EN EQUIPEMENT ADMINISTRATIF	Néant	Néant	Néant
LIGNE D	BESOIN EN EQUIPEMENT SOCIO-CULTUREL	Néant	Néant	Néant
LIGNE E	BESOIN EN EQUIPEMENT SANITAIRE ET SOCIAUX (CRÈCHE 1PLACE/100LGTS, HALTE GARDERIE 1PLACE/200 LGTS)	/	/	1 place de créée en crèche
LIGNE F	BESOIN EN EQUIPEMENT SPORTIFS (AIRE DE JEU 1PLACE/300 LGTS)	/	/	/



Explication du calcul des besoins induits par ces trois hypothèses de développement :

➤ **Ligne A**

A partir de ces trois hypothèses d'évolution définies, nous avons reporté la population prévisionnelle à l'horizon 2020.

➤ **Ligne B/C/D/E/F**

Afin de définir les besoins induits par ces trois hypothèses en terme d'infrastructures scolaires, d'équipements socio-culturels ou encore d'équipements sportifs, nous nous appuyons sur les ratios suivants :

- **Ligne B** : 0.25 élèves par logement nouveau pour les maternelles (sachant qu'il faut 21 élèves pour constituer 1 classe) et 0.35 élèves par logement pour les classes élémentaires (sachant qu'il faut 32 élèves pour constituer 1 classe).
- **Ligne C/D** Les besoins en équipements administratifs et socioculturels concernent les villes d'une taille minimale de 5000 habitants.
- **Ligne E** : Une place en crèche est créée pour 100 logements nouveaux et une place en halte garderie tous les 200 logements nouveaux. Il faut compter 21 places pour réaliser une crèche et 10 places pour réaliser une halte garderie.
- **Ligne F** : Une aire de jeu devra être créée pour 300 logements.

Ces ratios ne prennent pas en compte les équipements mis en place à une échelle intercommunale, telle que la halte garderie qui dans le cas présent est un équipement commun à toutes les communes de l'intercommunalité. Ainsi, l'évolution de la population sur le territoire de la commune aura des conséquences sur les équipements intercommunaux. Ainsi, l'étude réalisée ci-dessus a pour seul objectif d'aider élus communaux et intercommunaux dans leur choix sur l'évolution du territoire.

Au regard des chiffres, la commune d'Escoussans a besoin de peu d'équipement supplémentaire. Cependant, on ne peut pas raisonner à l'échelle strictement communale, car la commune est en RPI.

5.2.6. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Les équipements sportifs ne sont pas très importants sur la commune.

On note la présence d'un tennis club.

	Salles communale	Equipement s culturels	Sport/Jeux
Escoussans	1 salle des fêtes	/	Tennis Club

5.3. La vie Associative

La commune compte trois associations :

- Comité des Fêtes
- Société de Chasse
- Tennis Club



5.4. Les équipements sanitaires, sociaux et de santé

5.4.1. Fonctions médicales et paramédicales

Ces deux fonctions ne sont pas représentées sur la commune d'Escoussans. La population doit se déplacer sur les communes à proximité comme Targon, Cadillac.

5.4.2. Les équipements de santé

Les équipements de santé les plus importants sont présents essentiellement sur la commune de Langon. Elle rassemble :

- un hôpital
- une offre large de santé (médecins, infirmières...).

On note aussi la présence d'un hôpital psychiatrique à Cadillac.

Des médecins et infirmières se situent aussi à Targon et Cadillac.

Sur le territoire d'Escoussans, les équipements de santé sont inexistants.

5.4.3. Les établissements et services pour personnes âgées

Un service d'aide à domicile a été mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du canton de Targon (portage de repas, télésurveillance, transport...).

Au niveau des maisons de retraite, il n'existe pas de structure à l'échelle communale. On recense une résidence pour personnes âgées à Targon (capacité 40 logements). Sur le Cœur Entre Deux Mers, il existe 6 résidences :

- Targon
- Frontenac (23 logements)
- Langoiran – la Pomarède (59 logements)
- Créon – Louise Maloubier (42 logements)
- Latresne – Les Arpèges (40 logements)
- Cadillac – RPA

Sur le Cœur Entre Deux Mers, on recense 5 structures et 204 logements (la Gironde compte 102 structures).

En ce qui concerne les maisons de retraite, il n'en existe pas sur la commune d'Escoussans. On en dénombre une à Targon pour le canton.

Le tableau (page suivante) recense les maisons de retraite sur le Pays Cœur Entre Deux Mers.



Maisons de retraite en Cœur entre deux Mers					
Commune	NOM	Type	Habilitation ⁵	Capacité	Cure ⁷ EHPAD ⁶
Cadillac	Domaine Bardou Lagrange	commercial	non	35	Ehpad
Carignan	Les Muriers	commercial	non	60	non
Carignan	l'Orchidée	commercial	non	16	non
Créon	Maison de retraite Publique	Publique	Oui	84	Oui pour 50
Fargues St H.	Les terrasses de Beauséjour	commercial	non	55	Ehpad
Fargues St H.	Clos Lafitte	commercial	non	87	non
Langoiran	L'Aquitaine	commercial	non	30	non
Latresne	Les Augustins	commercial	non	24	non
Latresne	Le Rocher	commercial	non	61	Ehpad
Lestiac	Rive de Garonne	commercial	non	17	Ehpad
Pompignac	Home du Château Cadouin	commercial	non	23	non
Quinsac	Clos Lord	commercial	non	30	non
St Caprais	Château La Cure	commercial	non	33	non
St Caprais	Notre Dame	commercial	non	38	non
St Caprais	La Pastorale	commercial	non	46	non
St Loubès	St Michel	commercial	non	20	non
St Loubès	Les Sablons	commercial	non	18	non
St Sulpice et C.	La Bergerie	commercial	non	24	non
Ste Croix du Mt	Montvermeil	Commercial	Non	37	non
Salleboeuf	Château Vacquey	Privée habilité	Oui	43	Ehpad
Targon	Anna Hamilton	Privée habilité	Oui	62	Ehpad
Yvrac	Ma Résidence	Commercial	non	54	non
TOTAL PAYS	22			897	

Figure 43 : Maisons de retraite sur le Pays Cœur Entre Deux Mers (Source : CG 2006)

⁵ Habilitation : les établissements « habilités » (publics ou privés) peuvent recevoir les bénéficiaires de l'Aide Social. Leur prix est fixé annuellement par arrêté du président du Conseil Général

⁶ EHPAD : Désignation des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ayant signé une convention tripartite.

⁷ Cure : Certains établissements sont dotés d'une section de cure médicale et sont doté à ce titre en personnel de soin compétent.



5.4.4. Équipements sociaux et d'action sociale

Il existe à St Martial une association Disponibilité et Services de Proximité (DSP). Cette association a été créée en Juin 2006. Son but est d'améliorer la qualité de vie. L'aire d'action est de 15km autour de St Martial.

Ce que DSP propose :

- travaux de petit bricolage
- travaux de jardinage
- service déchetterie : apporter les déchets verts, encombrants
- déplacement d'accompagnement
- service de compagnie
- ramassage du courrier l'été
- démarches administratives
- etc ...

Ces services sont proposés à toutes les personnes, mais la clientèle est surtout pour la population âgée.

A St Brice, il existe une association « Association Mandataire d'Aide à Domicile ».

5.5. Synthèse

Les services sont quasi inexistant sur la commune d'Escoussans

En terme d'équipements, une large offre est présente sur les grosses villes à proximité.

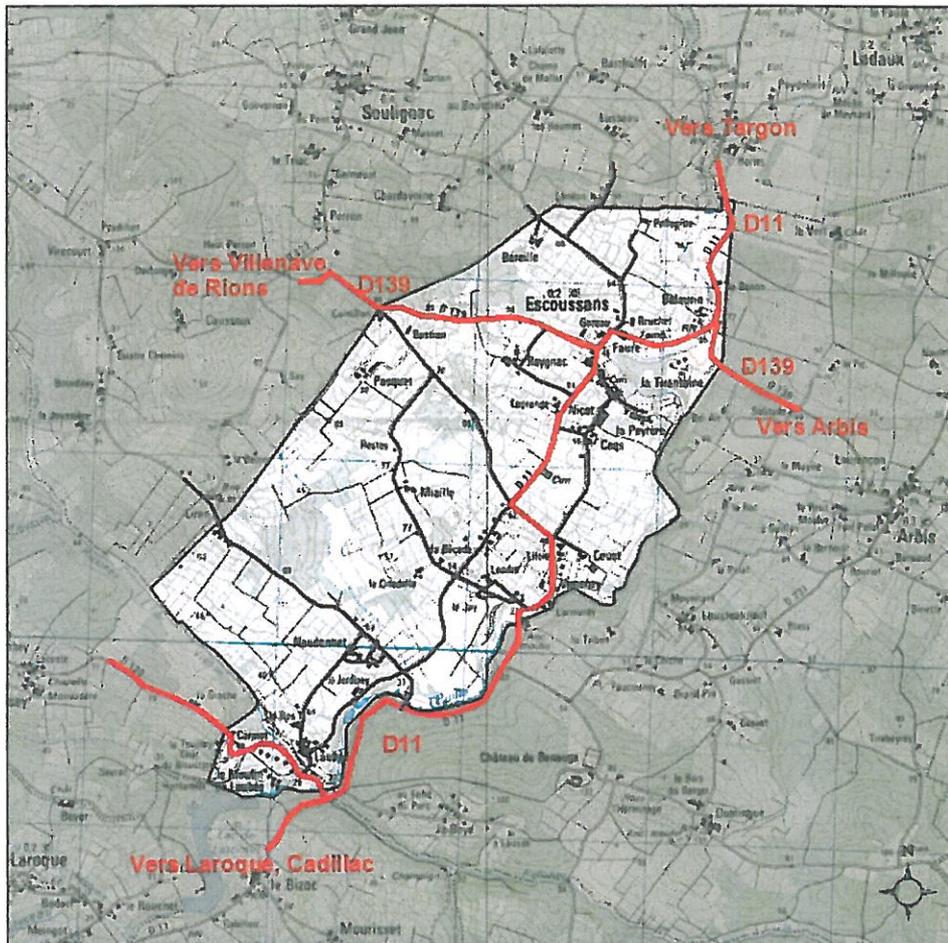
Dans le cadre d'accueil de population nouvelle, de nouveaux besoins vont naître.



6 LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT



6.1 Le réseau routier



Légende

-  Route départementale
-  Chemin vicinal

Figure 44 : Les axes de communication



La commune d'Escoussans est traversée par 2 routes départementales :

- la RD11 qui relie Targon à Laroque et Cadillac
- RD139 qui relie Villenave-de-Rions à Arbis

Le réseau routier est surtout adapté aux déplacements nord-sud allant vers Bordeaux.

- Les voies primaires régionales

L'axe A62 qui relie Bordeaux à Toulouse n'est pas très loin du territoire.

Cet axe est très emprunté pour les personnes travaillant à Langon et Bordeaux.

Il semble donc que même si le territoire n'est pas directement concerné par une infrastructure primaire, il peut bénéficier de ces avantages en terme de réduction de temps de trajet vers Bordeaux.

- Les voies primaires locales

Les communes sont traversées par de nombreuses voies primaires locales, qui permettent le déplacement entre les communes.

- Les voies locales secondaires

Les voies secondaires permettent de renforcer les liaisons inter-quartiers, de desservir les différentes zones résidentielles et d'offrir des liens avec les villages. Elles sont nombreuses et assez bien réparties sur le territoire.



6.2. Transports en commun

Les possibilités d'accès au territoire du Cœur Entre Deux Mers vont vers le constat d'une surcharge des réseaux routiers et une insuffisance des transports collectifs.

6.2.1. Le transport scolaire

Le transport scolaire est assuré par un transporteur privé subventionné par le Conseil Général. Les communes desservies sont celles du RPI c'est à dire Soulnac, Arbis, Cantois et Escoussans. La commune de Ladaux est aussi desservie, mais n'est pas dans le RPI.

Dessertes à Escoussans :

Lieu-dit	Horaires
Moulin de Larmurey	8h12 – 8h27 – 17h02
La Croix de Miaille	8h14 – 17h04
Bastian	8h16 – 17h06
Ecole	8h23 – 8h59 – 16h20
Le Benon	16h54

6.2.2. Le réseau de bus

Le réseau est surtout important pour les migrations pendulaires des petites communes vers Bordeaux. Il n'y a pas de réseau de bus conséquent pour se déplacer dans le Cœur de l'Entre Deux Mers.

Il n'y a pas de transport autocar sur la commune d'Escoussans.

Le contexte local est le suivant :

- dépendance de plus en plus marquée du territoire au pôle d'emplois de l'agglomération bordelaise, avec une accentuation des flux domiciles/travail, et ses effets négatifs en termes de pollution, engorgement des axes, mais aussi surcoût liés aux frais de transports,

- carence en terme de possibilités de déplacements pour une population aux moyens de déplacements plus limités,

- Vers les communes regroupant des commerces et services locaux,
- Vers Langon, pôle de service majeur
- vers les gares de Créon, Langon appelées à jouer un rôle de plus en plus conséquent pour les déplacements vers l'agglomération bordelaise dans les années à venir.

A ce jour, il existe peu de possibilités de déplacements en dehors de l'automobile.

Le service concédé à Transadapt est opérationnel mais répond aux besoins d'un public ciblé (publics faisant l'objet d'un handicap, personnes âgées...)

Les possibilités offertes par les gestionnaires de bus ne correspondent pas et ne sont pas viables.



6.2.3. Le réseau ferré

La commune est donc dépendante de la gare SNCF de Cérons (la plus proche), Langon en ce qui concerne les déplacements en train.

6.3. Le transport aérien

La présence de l'aéroport de Bordeaux Mérignac assure des liaisons nationales et internationales. L'aéroport se situe à environ 50 km de la commune.

6.4. Les liaisons douces

Au-delà des chemins de randonnées et des pistes cyclables, les liaisons inter-bourg sont rares, voire inexistantes.

Une étude sur les sentiers de randonnées est en cours d'élaboration, à ce jour, nous n'avons pas de données.

6.5. Synthèse

La commune dispose d'un niveau de desserte relativement correct par les infrastructures routières. La présence de l'autoroute à proximité immédiate du territoire, est un atout non négligeable pour l'installation de nouvelles populations.

En revanche, la position des transports collectifs paraît peu flexible et peu attractive pour la commune. Ces transports ne constituent donc pas un service de proximité.

Les cheminements doux à destination des touristes et des randonneurs sont en train d'être remis à jour sur le territoire communal. En revanche, les liaisons douces inter-bourg sont absentes.



7 LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS



7.1. La Gestion de l'eau

L'alimentation en eau potable de la commune dépasse largement les contraintes techniques de distribution pour s'inscrire dans un cadre légal et structuré.

- **Loi sur l'Eau et les Milieux aquatiques de Décembre 2006**

« Dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis, l'usage de l'eau appartient à tous et chaque personne physique, pour son alimentation et son hygiène, a le droit d'accéder à l'eau potable dans des conditions économiquement acceptables par tous. »

Cette loi a deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en terme de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.
Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

La loi précise également que la gestion de l'eau devra *« prendre en compte les adaptations nécessaires au changement climatique »*. On sait en effet que le changement climatique risque d'accentuer dans notre pays les crues et les sécheresses, ainsi que les risques qui en découlent pour la vie économique et l'équilibre des ressources en eau. La loi intègre donc la prévision de tous les travaux rendus nécessaires, notamment les retenues collinaires, les bassins de rétention et de nouveaux aménagements hydrauliques destinés à réguler la ressource, voire à l'augmenter si besoin.

La loi rénove l'organisation institutionnelle, notamment les agences de l'eau et le conseil supérieur de la pêche pour une meilleure efficacité. Elle réforme les redevances des agences de l'eau, dans le sens d'une mise en conformité avec la Constitution, d'une déconcentration encadrée par le Parlement ou d'une simplification. Elle conforte et légitime les comités de bassin qui approuvent les programmes d'intervention des agences et les taux de redevances. Au niveau national, le conseil supérieur de la pêche est transformé en un Office de l'eau et des milieux aquatiques chargé des études et recherches de portée générale et de l'évaluation. Il apportera un appui technique aux services centraux et déconcentrés de l'Etat ainsi qu'aux agences de l'eau et assurera en cas de besoin les solidarités inter-bassins, notamment l'outre-mer.

La loi propose des outils nouveaux et efficaces pour lutter contre les pollutions diffuses. Elle met en place de plans d'action incluant des modifications des pratiques agricoles, bénéficiant d'aide et rendues obligatoires dans les secteurs sensibles que sont les zones d'alimentation des captages, les zones humides d'intérêt particulier et les zones d'érosion diffuse. Elle donne les moyens d'assurer la traçabilité des ventes des produits phytosanitaires et des biocides et instaure un contrôle des pulvérisateurs utilisés pour l'application de ces produits.. La taxe globale d'activité polluante sur les produits phytosanitaires est transformée en une redevance au profit des agences de l'eau prenant en compte l'écotoxicité de ces produits.

La loi permet la reconquête de la qualité écologique des cours d'eau. Les milieux aquatiques seront entretenus en utilisant des techniques douces dans le cadre de plan de gestion pluriannuels, et les



continuités écologiques seront assurées tant pour les migrations des espèces amphihalines, que pour le transit sédimentaire. La loi impose également que le débit minimum imposé au droit des ouvrages hydrauliques et leur mode de gestion soit modifié d'ici fin 2013 pour être compatible avec les besoins écologiques atténuer les effets des éclusées. Elle donne les outils juridiques pour protéger les frayères, et précise les modalités de délimitation des eaux libres et des eaux closes.

La loi simplifie et renforce la police de l'eau, la rendant ainsi plus efficace. Elle unifie les outils issus de la législation sur la pêche et de la législation sur l'eau, de façon à ce que les rivières soient traitées par un corpus réglementaire unique, en complément de l'ordonnance de simplification administrative du 18 juillet 2005 qu'elle ratifie.

- **Le S.D.A.G.E**

Le S.D.A.G.E. constitue l'un des outils majeurs pour la mise en œuvre de la gestion de la ressource en eau.

Le S.D.A.G.E. prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il délimite le périmètre des sous-bassins correspondants à une unité hydrographique. Son élaboration, à l'initiative du préfet coordonnateur de bassin, est effectuée par le Comité de bassin en y associant des représentants de l'Etat et des conseils régionaux et généraux concernés, ce qui lui confère une légitimité et une autorité publique incontestable.

Instrument de cohésion au niveau du bassin, le S.D.A.G.E. trouve une place importante dans la planification de l'urbanisme.

Les communes font partie du Syndicat Intercommunal des eaux de Rions. Le service est exploité en affermage.

Le bilan de contrôle sanitaire effectué durant l'année 2005 permet de conclure que l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité.

7.2. Sécurité incendie

La circulaire 465 du 10 décembre 1951 relative aux débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et aux mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes exige que le réseau de distribution et les prises d'incendie aient les caractéristiques minimales suivantes :

Débit minimum :	17 litres/seconde (60m ³ /h)
Pression minimum :	1 kg/cm ²
Distance entre prises :	200 à 300 mètres

Les poteaux ou bouches doivent être conformes aux normes NFS 61.211, NFS 61.213 et NFS 61.200.

Ce réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant sur la base de 120m³. Cette capacité devant être utilisable durant deux heures.

Il est rappelé les articles 18 et 19 du Règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude, pris en application du décret n°88.623 du 6 mai 1988 relatif à l'organisation départementale des Services d'Incendie et de Secours après avis de la Commission Administrative du Service Départemental d'Incendie et de secours en date du 22 mai 1990. Ces articles précisent les devoirs des communes vis-à-vis de leur protection incendie, notamment :



En niveau de risque 1 (habitat, artisanat, service...) : la nécessité d'équiper d'un poteau à incendie à un maximum de 200m du risque, avec un débit de 60m³/h.

En niveau de risque 2 (zone industrielle, installation importante...) : la nécessité d'équiper d'un poteau à incendie à un maximum de 200m du risque, avec un débit de 120m³/h.

L'article 18 indique notamment la nécessité :

- d'implanter des poteaux et des bouches suivant l'évolution de l'urbanisation et des implantations industrielles,
- d'effectuer le contrôle des points d'eau.

L'article 19 indique que la commune doit établir à ses frais, un plan topographique (5 à 6 exemplaires) précisant :

- les établissements particuliers (Installations Classées, Etablissements recevant du Public, Grands Etablissements Agricoles ou autres présentant des risques),
- points d'eau indiquant le débit et la pression,
- les établissements publics (Mairie, Police, Pompiers, E.D.F.-G.D.F., etc...) avec leur numéro d'appel.

Les aires d'aspiration aménagées pour les réserves naturelles ou artificielles doivent respecter les dispositions suivantes :

- hauteur d'aspiration maximum : 6m,
- distance entre le point d'aspiration (crépine) et la pompe : 8m,
- différence entre le niveau des eaux le plus bas et le point d'aspiration (crépine) : 0.80m minimum,
- différence entre le fond de la réserve et le point d'aspiration (crépine) : 0.80m,
- superficie minimum de l'aire d'aspiration comprise entre 12 et 32 m² suivant le moyen d'aspiration envisagé par le SDIS,
- aire d'aspiration bordée côté eau par une rehausse de 0.30m afin d'éviter les risques de chute de l'engin assurant l'aspiration,
- aire en pente douce vers la réserve (2cm/m) avec un caniveau d'évacuation de l'eau,
- signalisation et panneau de signalisation routière d'interdiction d'arrêt.

Conformément au Code général des collectivités territoriales (art. L.2212.1 et L.2212.2 §5), le Maire doit prévenir et faire cesser les accidents et les fléaux calamiteux sur sa commune. Une défense incendie conforme à la réglementation est un moyen non négligeable de répondre à ce devoir.

Il est rappelé qu'il appartient au maire d'assurer l'entretien, l'accessibilité et la signalisation des points d'eau assurant la défense incendie de sa commune.

Toute nouvelle implantation d'un point d'eau doit faire l'objet d'un avis préalable du SDIS et faire l'objet d'une réception conforme aux dispositions de la norme NFS 62.200 et faire l'objet d'une signalisation conforme aux dispositions de la norme NFS 61.211.

Nonobstant la vérification des points d'eau effectuée par les sapeurs pompiers en conformité au règlement opérationnel, il appartient au maire de la commune de signaler au SDIS toutes modifications ou difficultés même temporaires rencontrées relatives aux points d'eau (indisponibilité ou remise en service).

Selon le rapport du SDIS de Novembre 2006, la commune d'Escoussans possède 7 poteaux incendie sur la commune : Eglise, Naudonnet, Larmurays, le Jays, le Coq, Laubes et Gazeau.

Il est à noter 3 déficiences au niveau de l'Eglise, le Coq et Gazeau. Le réseau sera à renforcer.



7.3.L'assainissement

Le Schéma Directeur d'assainissement a été réalisée en 2001 par le Cabinet SOGREAH. Il répond au souci de préservation de l'environnement. Il doit permettre également de s'assurer de la mise en place des modes d'assainissement adaptés au contexte local et aux besoins des milieux naturels.

La commune d'Escoussans a délégué ses compétences assainissement collectif au Syndicat Intercommunal d'Assainissement des Eaux et d'Assainissement de Rions.

La commune a gardé sa compétence en assainissement non collectif.

Il a été décidé de créer un réseau de collecte et d'un système de traitement local en bordure de l'Euille sur la route de Targon au niveau du bourg d'Escoussans. Ceci concerne 21 logements.

Le reste de la commune est en assainissement individuel.

7.4.La gestion des déchets

La commune d'Escoussans est située dans la zone A du plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés et des déchets de l'assainissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 Décembre 2003.

La commune adhère au SEMOCTOM.

Dans cette zone, les déchets doivent faire l'objet de collectes sélectives (y compris par dotation des ménages en composteurs individuels) en vue de leur valorisation matière et organique par :

- Compostage pour la fraction fermentescible des ordures ménagères et les déchets verts,
- Recyclage pour les emballages ménagers, le verre, les journaux et magazines, et les déchets encombrants.

Les bennes à encombrants passent une à deux fois par an sur la commune.

Les ordures ménagères sont collectées et acheminées au centre de transit de St Léon avant d'être incinérées à l'usine de Bègles ou enfouies au centre de Lapouyade.

La déchetterie la plus proche est celle de Béguey.

7.5. Synthèse

Le problème d'adduction en eau potable pour certains secteurs devra faire l'objet de renforcement du réseau.

La protection incendie de la commune devra être renforcée et mise aux normes dans les secteurs déjà urbanisés, puis dans les futures zones à urbaniser.



8 SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



A travers le diagnostic économique et démographique, on constate que la commune d'Escoussans a connu une croissance de population entre 1975 et de 1990, puis une baisse entre 1990 et 1999. Depuis, on assiste à une nette croissance.

- L'évolution démographique d'Escoussans montre une population relativement âgée. Le nombre d'habitants par logement est, en diminution constante (passage de 3,3 en 1968 à 2,5 en 1999). La commune doit freiner cette dynamique. Pour cela, elle doit offrir des terrains en nombre suffisants et répondre à la demande des ménages.
- Le parc de logements est en croissance continue depuis 1968, caractérisé par la dominance des résidences principales, une vacance très élevée et une baisse des résidences secondaires. Le parc est ancien et le rythme des constructions est soutenu depuis 2003.
Le parc de logement est peu diversifié, et on ne dénombre aucun logement social
- Le taux d'activité est très inférieur au taux départemental. Le taux d'activité féminin est en augmentation alors que le taux d'activité masculin diminue légèrement. Les emplois sur la commune sont en nombre trop insuffisant.
- L'activité agricole marque encore très fortement la commune par la viticulture et mérite d'être soutenu dans le cadre de l'élaboration de la carte communale. Les activités et services de premières nécessité ne sont pas présents sur la commune de part la proximité de villes importantes.
- L'appartenance de la commune à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale offre un certain nombre de services. Cette structure doit faciliter la mise en place d'un certain nombre de décisions dans les domaines de l'équipement, de l'économie, du logement, de l'environnement. et permettent à la commune de suivre un cadre et des objectifs communs.
- La commune possède une bonne situation géographique, à 30 km de Bordeaux, à proximité de Langon, Podensac, Cadillac, Targon où les services sont importants. Elle est en contact avec une infrastructure majeure de transport, l'autoroute A62 qui relie Bordeaux à Toulouse. La présence de sentiers de randonnée est un atout majeur et permet dans l'avenir des développements dans le domaine touristique.

A travers la présente carte communale., il s'agira de répondre à ces problématiques relevées à l'échelle communale. A savoir, ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour accueillir en priorité des logements et tirer profit d'une situation géographique assez avantageuse.



PARTIE 2: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES



1.1. Topographie

La commune d'Escoussans se situe sur un plateau incliné d'Ouest en Est avec un faible dénivelé estimé à 73 mètres. La cote d'altitude la plus significative est au Nord-Ouest au lieu-dit Pasquet : 96 mètres. Le point le plus bas est au Moulin de Laubès à 23 mètres d'altitude, en fond de vallée. Le bourg est à la cote d'altitude de 45 mètres. Ce plateau crée des paysages vallonnés favorables à l'exploitation du vignoble.

1.2. Géologie

La majeure partie du territoire de la commune d'Escoussans est occupée par la formation dite du « calcaire à Astérie » et par les argiles de décalcification.

Ce calcaire est d'âge Oligocène, érodé par la vallée de l'Euille, il apparaît à l'affleurement sur la rive gauche de cette vallée.

On note aussi la présence d'argiles à graviers. Ces argiles graveleuses, associées à des limons loessiques, occupent les croupes occidentales du territoire communal, sur une trentaine de mètres d'épaisseur. D'origine continentale, ces épandages, remaniant souvent les argiles de décalcification, sont datés de l'époque Pliocène.

La présence de ces affleurements de calcaire détermine la végétation spontanée (feuillus, prairie) et les cultures (vin blanc sec en particulier), les argiles à graviers sont parfois le siège de conifères et de châtaigniers ainsi que de vignobles rouges ou blancs liquoreux.

1.3. Hydrographie

1.3.1. Le réseau hydrographique

Le ruisseau de l'Euille traverse la commune d'Escoussans. Il est né à la limite du partage des eaux Dordogne / Garonne. Il a servi à de nombreuses reprises de frontière non seulement du territoire, mais encore à des entités administratives.

L'Euille coule dans une vallée parfois profonde, seule voie utilisable pour traverser la ligne de coteau avant le fleuve.



Les espaces publics prennent une place importante et de qualité sur la D11. Un site de stationnement en promontoire ouvre sur la vallée encaissée et boisée de l'Ouille.



Les façades du centre village, irrégulièrement alignées sur la voie, renvoient le regard vers l'Ouille.



Le centre historique : l'église et son clocher caractéristique.

Les trois photographies ci-dessus montrent que - lorsque les architectures ne sont pas directement disposées sur la rue - des clôtures minérales basses prennent place sur la limite espace public/espace privé.



En sortie du centre bourg vers le sud, les architectures se transforment. Les châteaux, maisons anciennes (photographie ci-dessus) et clôtures de pavillons plus récents se juxtaposent en un paysage décomposé, quelque peu banalisé par les architectures successives et des extensions des bâtis agricoles.



4.2. Le Centre Village



ETAT INITIAL

La morphologie du centre bourg est dessinée par l'Euille qui serpente sur sa limite est. Le fil d'eau est bordé par un épais cordon ripicole et des peuplements artificiels. L'ensemble compose un vaste espace vert au contact du bourg. La rue de desserte est parallèle à la courbe du ruisseau. Le quartier est un village rue non consolidé (dents creuses) animé par un pôle d'équipement (école - mairie - terrains de sport) et l'église. Un corps de ferme termine l'alignement du bâti au niveau d'une impasse à l'extrémité est. Le château de Nicot s'insère dans ce tissu. Le centre village est marqué par une double identité ;

- le village viticole révélé à travers les architectures agricoles et les châteaux, ainsi que des ouvertures vers l'ouest sur les vignobles
- le village « nature » avec la présence forte de la ripisylve du l'Euille.

Dans les deux cas, le centre village est profondément ancré dans son histoire ; les identités agricoles et l'insertion naturelle y sont très fortes. Le caractère patrimonial n'est affecté que par des aménagements récents sur les équipements publics et l'installation de quelques architectures contemporaines.



4.1.Morphologie : Les entités urbaines

La carte d'occupation des sols a révélé la présence de plusieurs entités urbaines disséminées sur le territoire communal.

Ces groupements d'habitations se situent tous dans la partie est du territoire, en vallée, alors que les châteaux dominent les vallons.

5 groupements (localisés sur la carte ci-contre) se distinguent de part leur morphologie urbaine et leur niveau de consolidation :

- Le centre village
- Laubès
- Vimenev
- Croix de Miaille
- Naudonnet

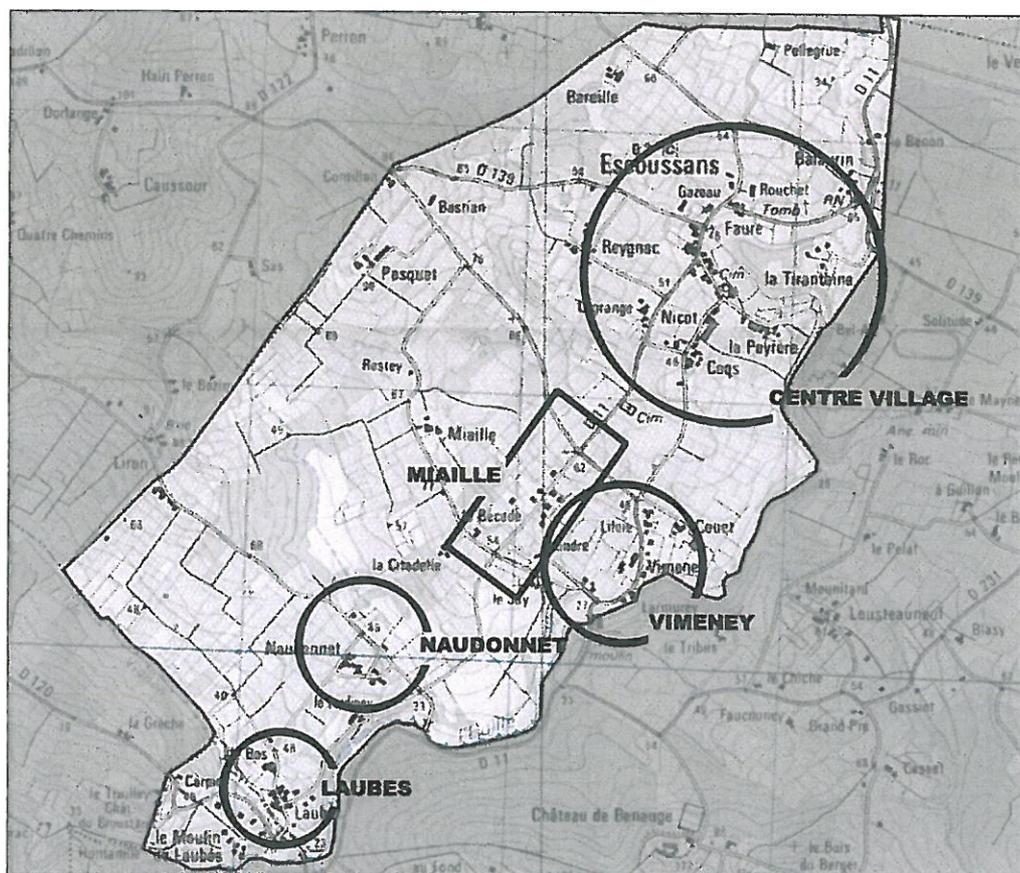


Figure 51 : Carte des entités urbaines

L'étude de chaque secteur permettra d'en déterminer les dynamismes et d'en qualifier la structure urbaine. Ce travail aboutira à la proposition de préconisations architecturales et urbaines.



4. LES ESPACES CONSTRUITS



3.5.Synthèse Les espaces à vocation agricole ou naturelle

Le secteur agricole connaît des mutations. La diminution du nombre d'exploitations et l'incertitude en ce qui concerne la reprise de l'activité oblige à s'interroger sur le « recyclage » des exploitations. En termes paysagers et environnementaux, l'augmentation des surfaces agricoles incite à la révélation saisonnière mais aussi à l'induction de contraintes induites comme par exemple l'augmentation de la fréquence des déplacements des engins agricoles et l'augmentation de l'utilisation des traitements phytosanitaires. Le voisinage entre ces espaces agricoles et des biotopes exigeants et fragiles implique la nécessité d'appliquer des mesures de protection.

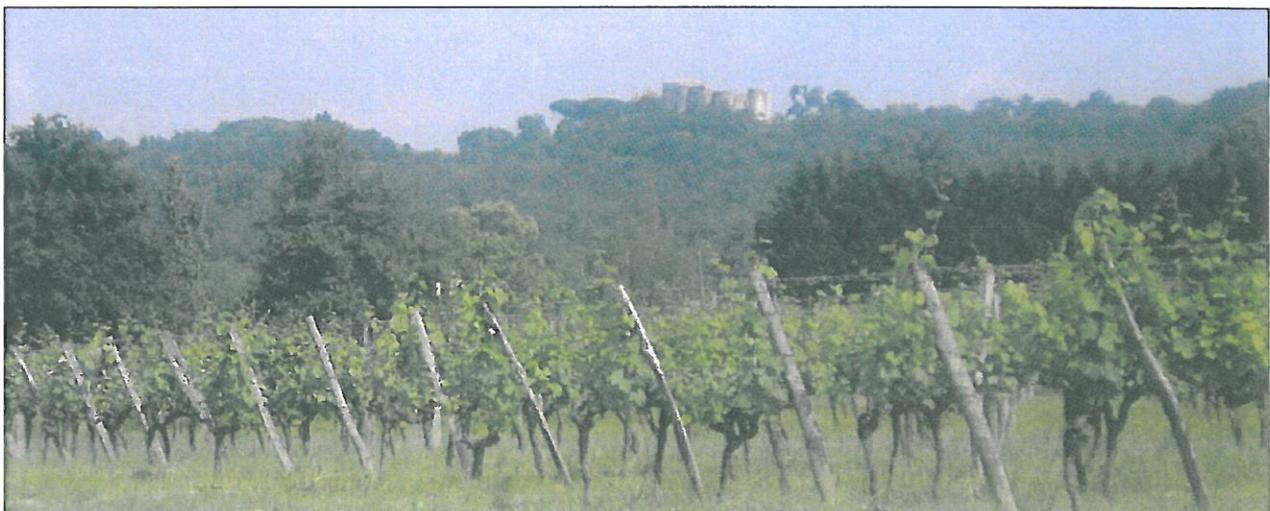
La commune propose un environnement exceptionnel au regard du nombre et des qualités des espaces boisés. Des biotopes particuliers –ruisseaux, ripisylves, zones aquatiques et humides – sont disséminés sur le territoire ; la protection des espaces corridors ou réserves est indispensable à la préservation de la qualité environnementale et du cadre de vie.

Globalement, il s'agit de protéger ces espaces des pressions foncières et des pollutions agricoles. Un outil de protection réside dans la valorisation, et notamment sous la forme de création de sentiers ou restitution des sentiers existants. Plus particulièrement, il s'agit de reconnaître les atouts paysagers et les vecteurs de l'identité communale.



3. La route desservant Naudonnet et descendant jusqu'à l'Oeille offre une succession de paysages, depuis les vignobles ondulés au nord ouest, jusqu'à la vallée avec des cultures céréalières limitées par le cordon ripicole de l'Oeille.

4. Le 4^{ème} site offrant un cône de vue valorisant sur le paysage se situe à Bareille, au nord ouest du territoire communal. De fait, la majorité des axes descendants depuis l'ouest (Soulignac) sont panoramiques et offrent des vues remarquables. La vue depuis Bareille est représentée sous la forme d'un croquis suivante.



Situé hors périmètre communal, le château de Benauges profite d'une vue dégagée et plongeante depuis l'est du territoire. Il domine la crête, il s'insère donc dans le paysage d'Escoussans.



3.4. Vues et Paysages remarquables

4 sites principaux offrent des vues remarquables sur le paysage communal.

L'ensemble des secteurs couverts par ces ouvertures visuelles sont dits « sensibles », puisqu'une altération (obstacle) dans le champ visuel pourrait nuire à l'équilibre de l'ensemble.

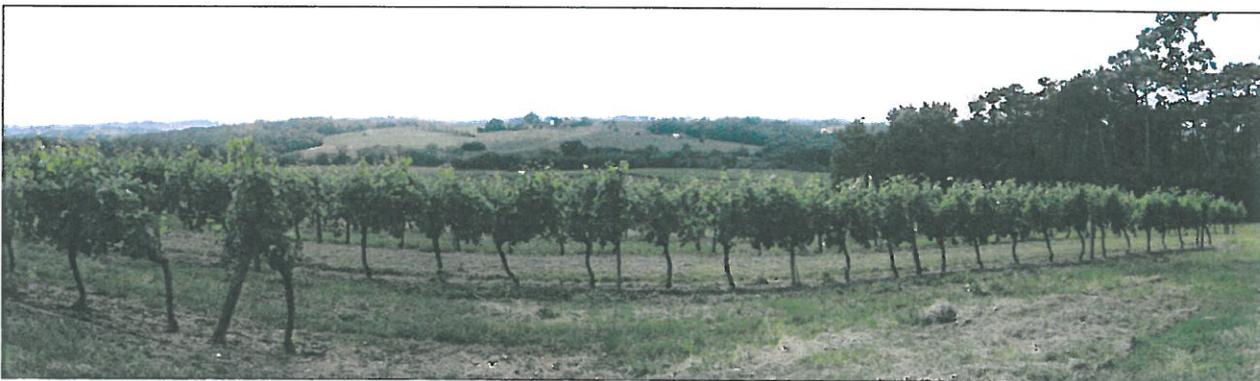


1. La ripisylve de l'Oeille en contrebas du bourg

En site stratégique et de confluence, ce vaste espace naturel apparaît sous le cordon bâti formant le centre ancien. Il s'agit d'un site d'enjeux au niveau environnemental et touristique.



Château de Pasquet, vue nord ouest



Château de Pasquet, vue sud ouest



Château de Pasquet, vue sud est

2. Le château de Pasquet propose une vue à 180° du territoire communal et sur la commune de Soulignac. L'environnement viticole n'offre pas d'obstacles visuels, les vues s'arrêtent sur les lignes de crête des vals environnants. Les paysages se décomposent en vignobles ondulants en lignes parallèles, arrêtés parfois par des bosquets arborescents où des cordons boisés installés sur les terres impropres à la culture.



3.3.3. Le réseau directive Habitat : la Vallée de l'Oeille

Le site Natura 2000 n°FR7200691 Vallée de l'Oeille est un site d'importance communautaire. Il a une superficie de 100 hectares, a une altitude minimale de 6 mètres, et une altitude maximale de 50 mètres.

Ce cours d'eau à ripisylve abrite le vison d'Europe.

- **Composition du site**

Type de formation	% de couverture
Forêts caducifoliées	53
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	26
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	21

- **Habitats naturels présents**

Type d'habitats	% de couverture
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion <i>incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	50
Megaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	15

- **Espèces végétales et animales présentes**

- Invertébrés – Ecrevisse à pattes blanches (*Austroptamobius pallipes*)
- Mammifères : Vison d'Europe (*Mustela lutreola*)

Le Vison d'Europe connaît depuis quelques décennies une régression considérable, ce qui en fait l'une des espèces de mammifères les plus menacées d'extinction en Europe. Le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) est un petit mammifère carnivore de la famille des Mustélidés (400 à 650 g pour les femelles ; 600 g à 1,2 kg pour les mâles). Il se distingue des autres espèces proches du même genre, Putois et Vison d'Amérique, par sa petite taille et par son pelage presque uniformément brun foncé. Mais on le confond souvent avec ces deux espèces. Le Vison européen possède toujours une tâche blanche sur le menton et la lèvre supérieure. Le Vison américain a également une tâche blanche au menton mais rarement sur la lèvre supérieure.

Vivant séparément toute l'année, le mâle et la femelle se rapprochent au moment de l'accouplement en janvier-février. Les naissances ont lieu en mai-juin (2 à 7 petits par portée) et l'émancipation vers la fin août. Il s'agit d'un prédateur opportuniste ; il mange des amphibiens, de petits mammifères, des poissons et des oiseaux. Il creuse rarement son terrier, et préfère utiliser des cavités naturelles ou creusées par d'autres mammifères. Seule condition *sine qua non* pour implanter son terrier : la proximité d'un milieu aquatique ou inondable qui lui fournira des proies nombreuses et variées, et lui permettra de se cacher des prédateurs. Le Vison d'Europe est un animal semi-aquatique ; il peut rester longtemps dans l'eau grâce à son épaisse fourrure même s'il passe la plupart de son temps sur la terre ferme. C'est pourquoi on compte parmi ses habitats de prédilection les cours d'eau forestiers et boisements inondables, les marais, les prairies humides et les cours d'eau traversant des zones agricoles.

Autrefois commune sur une grande partie de l'Europe, l'espèce a régressé de manière très importante depuis la fin du XIXe siècle. En Europe occidentale, elle se cantonne aujourd'hui uniquement au sud-ouest de la France et au nord de l'Espagne. Il s'agit d'une des espèces de mammifères d'Eurasie les plus menacées d'extinction.

- Poissons : Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)



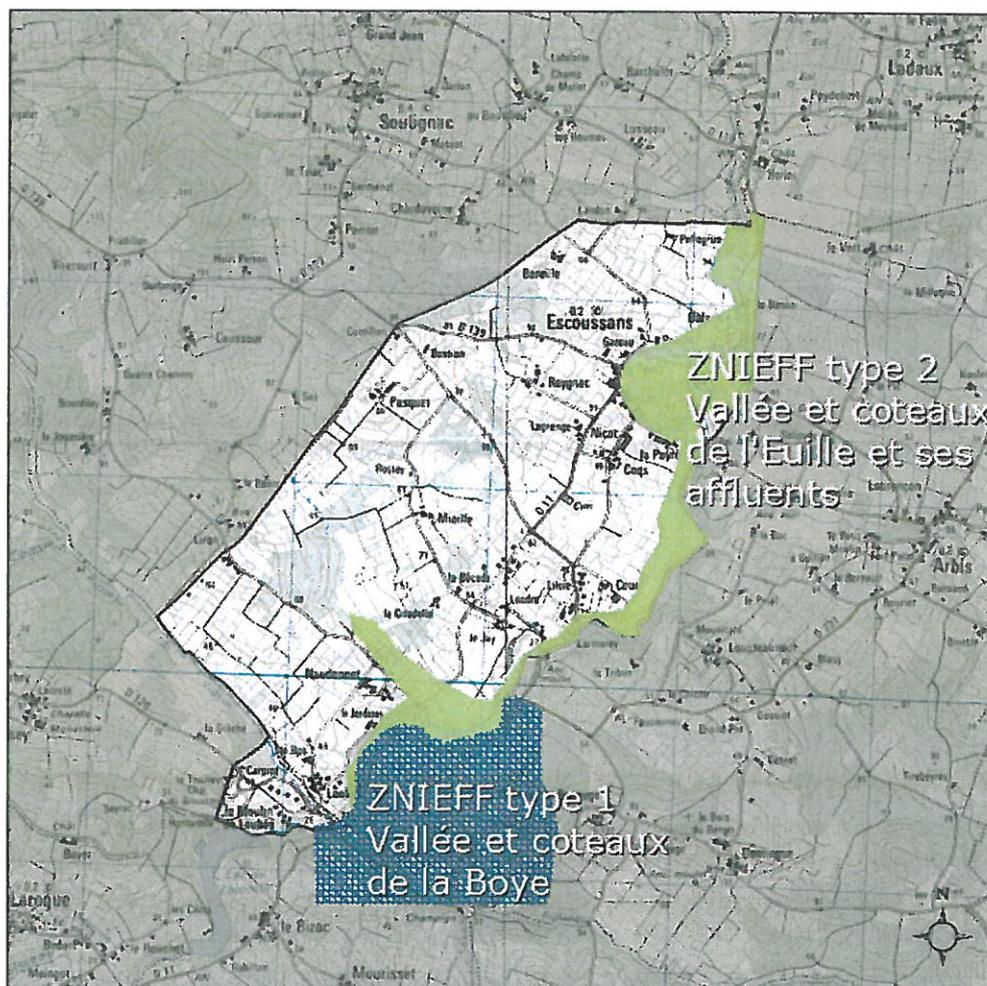
La pression de la viticulture et de l'urbanisation diffuse représentent des dégradations et des menaces sur ce milieu naturel.

ZNIEFF n°3654 0001 Vallée et coteaux de la Boye

On retrouve la présence d'une châtaigneraie, d'une hêtraie et diverses stations à plantes rares au niveau régional, ainsi que des boisements diversifiés.

La progression du vignoble sur les boisement représente une dégradation et une menace sur le milieu naturel.

Figure 50 : les deux ZNIEFF présentes sur la commune d'Escoussans





3.3. Espaces à vocation naturelle

3.3.1. Typologie des espaces naturels

- **Ripisylve** : (très dense) Robinier (*Robinia pseudoacacia*), saule (*Salix fragilis*), sureau (*Sambucus nigra*), Aulne (*Alnus glabra*)
- **Bosquets et peuplements de bord de route** : Très hétérogène mais on retrouve le plus souvent : châtaignier (*Castanea sativa*), chêne pédonculé (*Quercus robur*), merisier (*Prunus avium*)
- **Bois** :
 - **Bois du Hayas** : futaie type charmai - chênaie (*Carpinus betulus* et *Quercus robur*) à taillis sous futaie avec présence irrégulière de pins (*Pinus pinaster*). L'érable champêtre (*Acer campestre*) figure en trace. Les châtaigniers (*Castanea sativa*), chênes (*Quercus robur*) et robiniers (*Robinia pseudoacacia*) sont très présents en lisière. En strate arbustive, le houx frelon (*Ruscus aculeatus*), le lierre (*Hedera helix*), la clématite (*Clematis vitalba*) et le houx (*Ilex europaeus*) sont les espèces majoritaires souvent uniques. La strate arborescente très dense ne laisse rentrer que peu de lumière.
 - **Bois de la Lanne** : taillis sous futaie type charmai - chênaie (*Carpinus betulus* et *Quercus robur*) avec présence irrégulière de merisier (*Prunus avium*) et châtaignier (*Castanea sativa*). La strate arbustive se compose du genêt de Montpellier (*Genista monspessulana*), de l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), du houx frelon (*Ruscus aculeatus*) et de la ronce (*Rubus fruticosus*).
- **L'EUILLE**

Le ruisseau de l'Euille mesure en moyenne sur le territoire communal de 3m à 5m de large. L'eau est très calme à stagnante en période estivale.

Ces entités doivent être traitées sous l'angle du paysage et de l'environnement (composition).

En termes paysagers, les espaces naturels sont représentés par 3 bois situés sur les hauteurs et bordant des routes communales, ainsi que l'Euille et sa ripisylve qui dessine une limite communale épaisse.

Les espaces naturels les plus intéressants au regard de leur impact paysager sont les bois du Hayas et de la Lanne, ainsi que la ripisylve de l'Euille au niveau du bourg. Le ruisseau est très peu perceptible car recouvert d'une végétation dense.

3.3.2. Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

La commune d'Escoussans compte deux ZNIEFF sur son territoire.

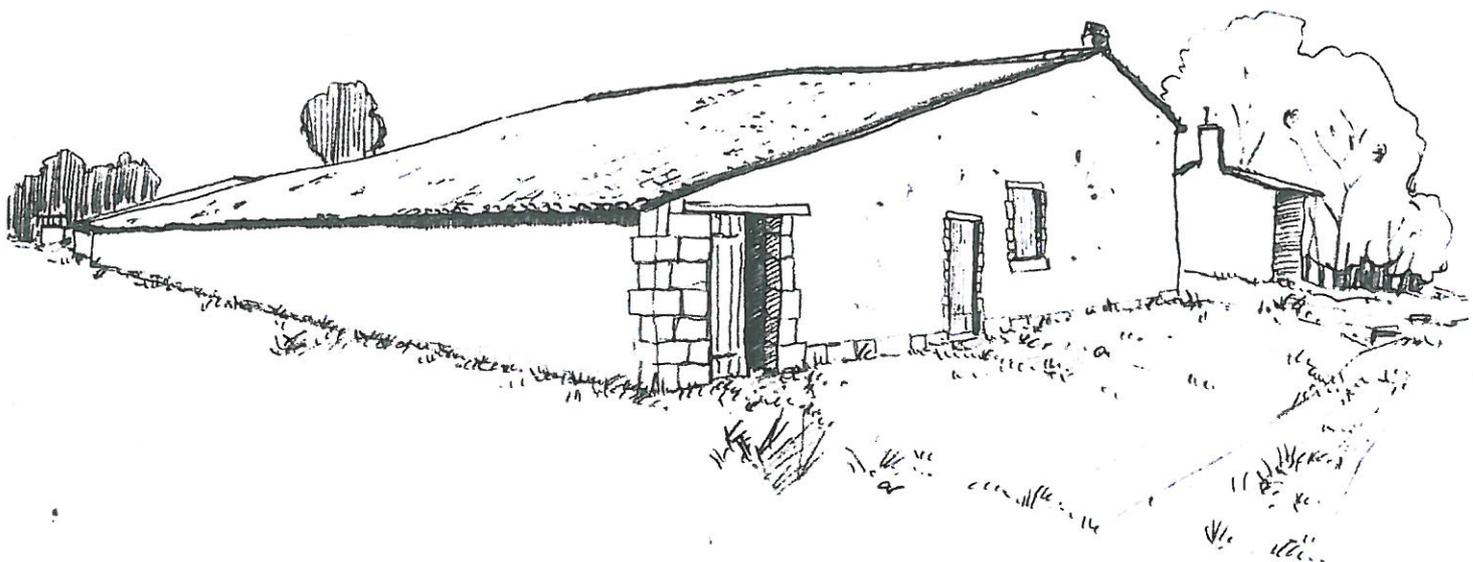
ZNIEFF n°3654 la Vallée de l'Euille et de ses Affluents

Sur cette zone, on note la présence du vison d'Europe sur le lit majeur de l'Euille. De plus, il faut compter des boisements diversifiés correspondant aux étages atlantiques, collinéen, subméditerranéen et montagnard. Enfin a été recensée la présence d'espèces végétales rares pour la région.



3.2.Espaces à vocation agricole

TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE AGRICOLE TRADITIONNELLE



Archétype de l'architecture traditionnelle agricole



VOLUMES du bâtiment principal très simple, plan rectangulaire caractéristique ;

MATERIAUX : Moellons, pierres et/ou galets pour les soubassements. Colombage bois. Briques de terre crue pour les parties hautes ;

HAUTEUR R + combles ;

TOITURE 2 eaux ;

FACADE principale en pignon orientée vers l'est, murs enduits d'un mortier à chaux.

LE PAYSAGE COMMUNAL et ses éléments fondateurs en une frise panoramique



Le croquis panoramique offre une vue presque systématique du paysage communal. Elle rassemble et détermine les éléments du vocabulaire naturel. Le paysage communal compose alors avec :

Des arbres fruitiers en bord de route, des bosquets de charmes ou de hêtres insérés dans les cultures, la végétation artificielle accompagnant et encadrant les habitations, les boisements spontanés sur les sols impropres à culture ou délaissés, les haies vives patrimoniales, des arbres isolés devenus remarquables, et enfin les boisements - artificiels ou naturels - dessinant d'un trait sombre les crêtes ou la ligne d'horizon.



Le paysage communal présente des formations végétales diverses composant des vues éclectiques.

Le ruisseau de l'Euille y joue un rôle essentiel.

Le paysage est **VITICOLE** avant tout. Les 19 châteaux et les 3 domaines sont les représentants de cette identité séculaire liée au **Pays de Benauge**. Le caractère communal est intrinsèquement lié à sa vocation agraire. Le sol vallonné accueille préférentiellement des vignes, moteur de l'économie locale.

La commune est attachée à une autre entité territoriale supra communale ; Escoussans est un village de **L'ENTRE DEUX MERS, AOC** réservée aux vins blanc sec issus des cépages Sauvignon et Sémillon (partenaire idéal des fruits de mer et des plats de poissons). Dominant la Gironde et les Landes du haut d'un coteau bien marqué, l'Entre Deux Mers fait figure de haut-pays dans l'ensemble bordelais. Cette région doit son nom aux deux "mers" qui entourent ce bout de terre : les fleuves Garonne et Dordogne. L'Entre-Deux-Mers est un vaste plateau sillonné de vallons encaissés. Prairies, champs cultivés, forêts et vignobles forment le paysage. Fermes, hameaux et villages témoignent d'une très ancienne présence humaine qui a transmis, du Moyen-Age, un riche héritage de maisons, moulins fortifiés, bastides, chartreuses, abbayes...L'église gothique restaurée, avec son clocher pignon du 17^{ème} est un héritage déterminant de cette entité géographique paysagère.

*"Superbe Entre Deux Mers, oasis paisible et prospère,
que la Garonne et la Dordogne semblent enserrer amoureusement de leurs bras".*

(Dr AUSSEL)

Enfin, le caractère topographique de la commune, avec sa vallée et les vallonnements en limite ouest, détermine des paysages distincts. La vallée se couvre plus facilement de cultures temporaires alors que les hauteurs sont plus propices à l'occupation viticole. La topographie ouvre de larges cônes de vue sur le territoire communal, des mises en scènes valorisantes apportant une réelle plus value à certains secteurs habités où fréquentés.

La carte des paysages présentée sur la page précédente met en exergue chacun des caractères paysagers et/ou environnementaux. Il faut alors distinguer les vues remarquables ou les territoires sensibles (cônes de vue et tracés fuchsia), les espaces naturels (quadrillés vert) et les objets valorisants les paysages (étoiles).



3.1. Le Paysage communal

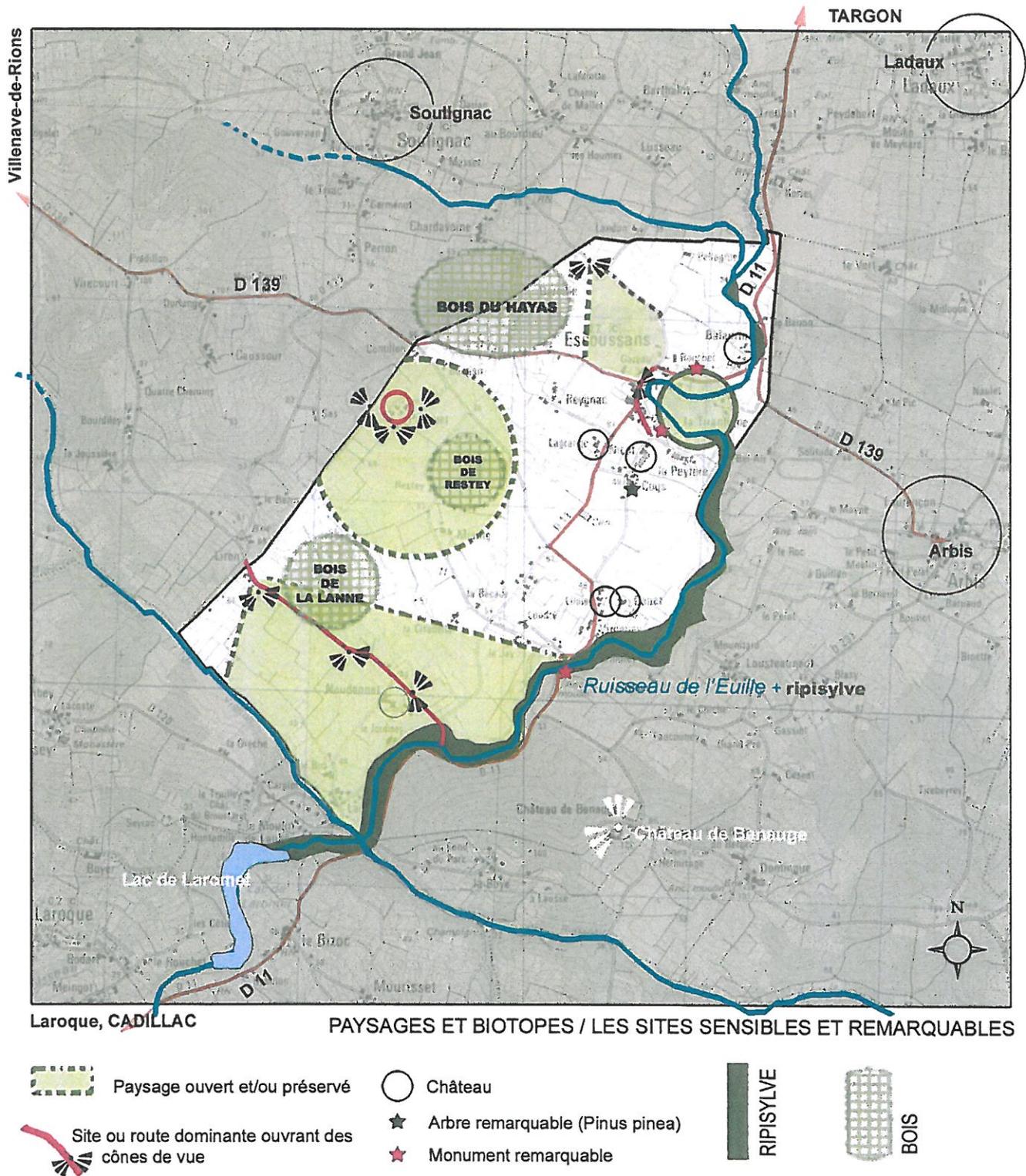


Figure 49 : Cartographie du paysage communal



3. LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE



2.4.Synthèse Composantes territoriales

De la configuration topographique de la commune résulte l'occupation des sols.

La surface agricole est importante sur Escoussans, elle est quasiment totalement dédiée à la viticulture.

Il existe trois centres anciens (Couet, Laubes, bourg d'Escoussans), avec différents niveaux de consolidation.

Le centre ancien originel figuré par église, a été déplacé vers la mairie centre des équipement au bord de la D11.

L'urbanisation ponctuelle et disséminée sous forme de hameaux tend vers une nouvelle forme d'extension, l'étalement en cordon au bord des routes. On observe ainsi un mouvement de raccrochement et d'unification des hameaux.

Dans les objets du paysage communal, le calvaire et l'église gothique s'illustrent en tant que référent et point de repère.

Les limites du bourg rue sont irrégulières et crénelées. Des ouvertures offrent le grand paysage depuis la route de desserte partiellement encadrée d'habitations implantées sur la rue.



Le centre ancien originel figuré par église, a été déplacé vers la mairie centre des équipement au bord de la D11.

DEPUIS LE NORD la première image à l'approche du bourg est une maison sur rue à Balaurin. La seconde est une fourche qui nous amène au panneau d'entrée de ville.

AU CENTRE on perçoit deux hangars, et un alignements de maisons traditionnelles.

DEPUIS LE SUD, l'accès se fait par le moulin (commune d'Arbis) et proche d'Escoussans, puis la maison sur rue de Vimeneu.



2.3. Les Entrées de Bourg

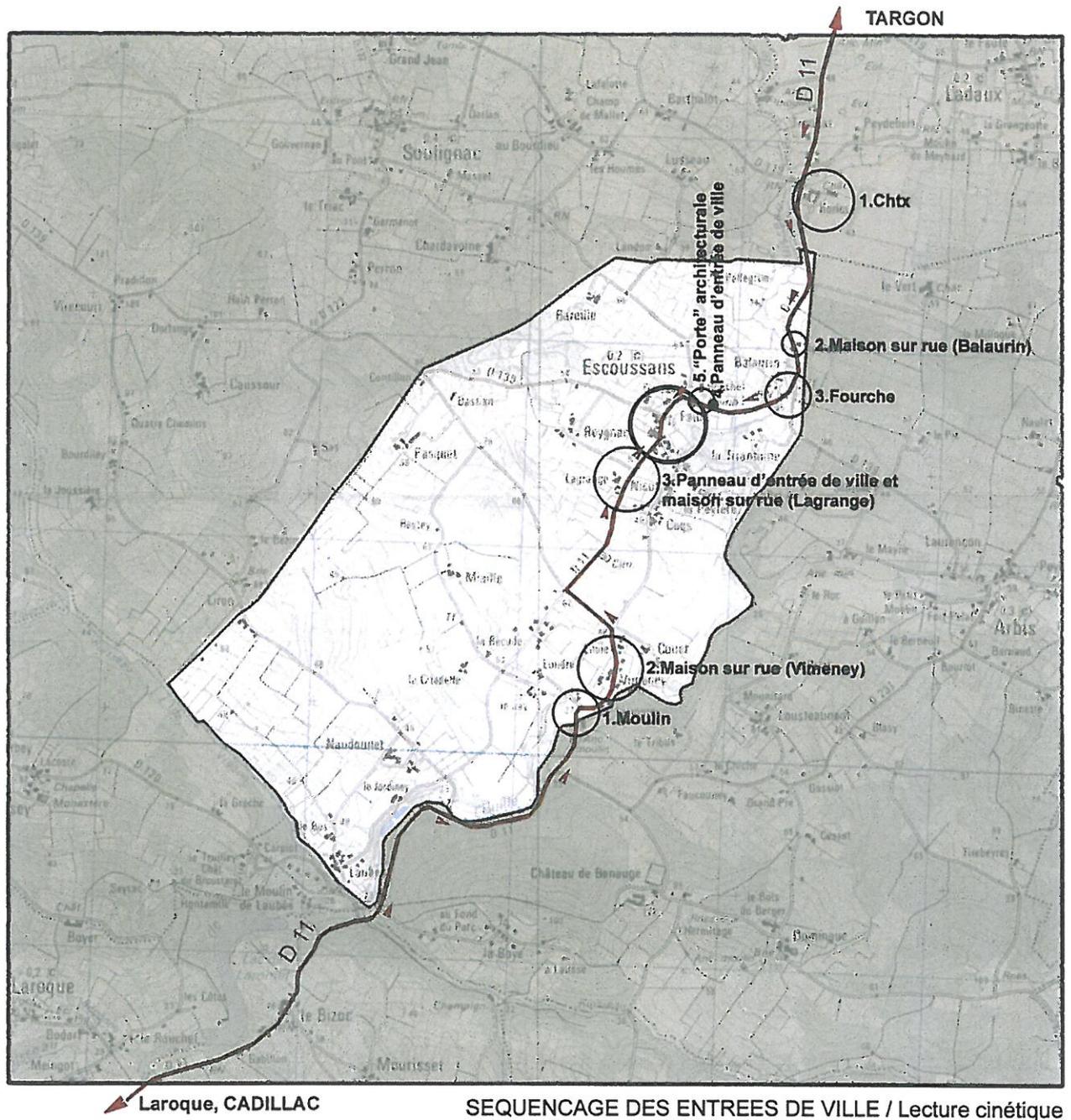


Figure 48 : Séquençage des entrées de ville

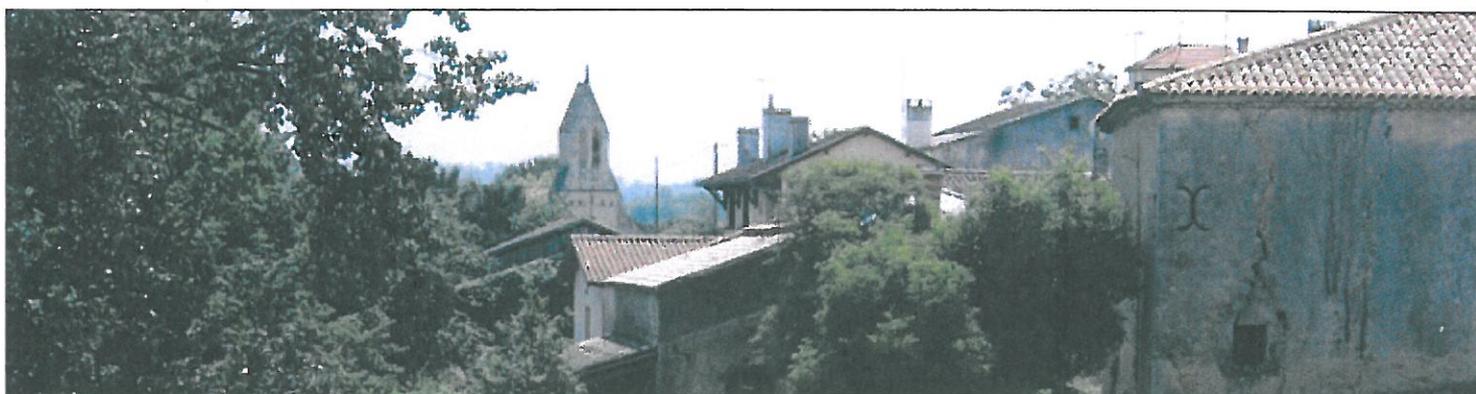
La lecture cinétique du bourg et l'étude des entrées de ville se focalisent sur la D 11.

Depuis la D 11, le bourg est visible et existant depuis le château. L'empreinte d'Escoussans s'appose par la façade exposée le long de la départementale.

Sur Escoussans, il existe trois centres anciens (Couet, Laubes, bourg d'Escoussans), avec différents niveaux de consolidation.



2.2. Les Objets du Grand Paysage



Le clocher de l'église depuis la D11

Les objets du paysage sont des événements ponctuels et identitaires.

Ils s'insèrent dans les vues depuis des sites fréquentés, ils deviennent des objets de référence. Ces éléments et leur environnement sont donc à considérer avec vigilance :

Un calvaire à l'entrée nord au bord de la D11 ;

L'église gothique avec son clocher pignon du 17^{ème} symbolise le cœur du centre ancien. Le clocher est visible depuis la D11 au niveau de la mairie ;

L'ensemble des arbres remarquables perceptibles depuis les voies fréquentées.



Le territoire d'une superficie de 500 hectares est peuplé de 270 habitants (Donnée Mairie 2006).

Les espaces naturels, cultivés et anthropiques composent le modèle ou l'identité communale, unique. La signature de ce territoire est la présence périphérique de boisements et l'installation agricole centrale. La topographie génère cette implantation.

L'installation humaine s'établit au bord des axes de communication, plus particulièrement le long de la D11 et la D139.

- **SURFACES URBAINES : Des hameaux consolidés qui s'étirent et se rassemblent**

Les espaces habités se présentent à certains endroits de manière diffuse sur le territoire communal. Hors boisements périphériques, les zones habitées s'exposent à tous les champs visuels dégagés.

Les espaces d'implantation humaine se concentrent en plusieurs « pôles » urbains ; les petits hameaux autour du bourg d'Escoussans (Gazeau, Balaurin, Nicot, la Tirontaine, la Peyrère, Coqs), puis une autre zone autour des hameaux de Couët, Viméney et une troisième zone autour de Laubès et Naudonnet où l'on a les constructions les plus récentes.

- **SURFACES AGRICOLES**

Avec une S.A.U. de 504 ha (RGA 2000), la commune s'identifie comme un territoire agricole. La viticulture prédomine.

- **SURFACES NATURELLES**

Le patrimoine naturel se compose de :

- paysages sensibles caractérisés par la présence de zones humides en bordure du ruisseau de l'Oeuille.
- secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable, appelés communément ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Sur la commune, les bois sont importants : Bois de La Lanne, Bois de Restey, Bois du Hayas.

Ces bois aux limites irrégulières s'apposent en lisière du territoire communal et en constituent les limites administratives et visuelles.



2.1. Occupation du sol

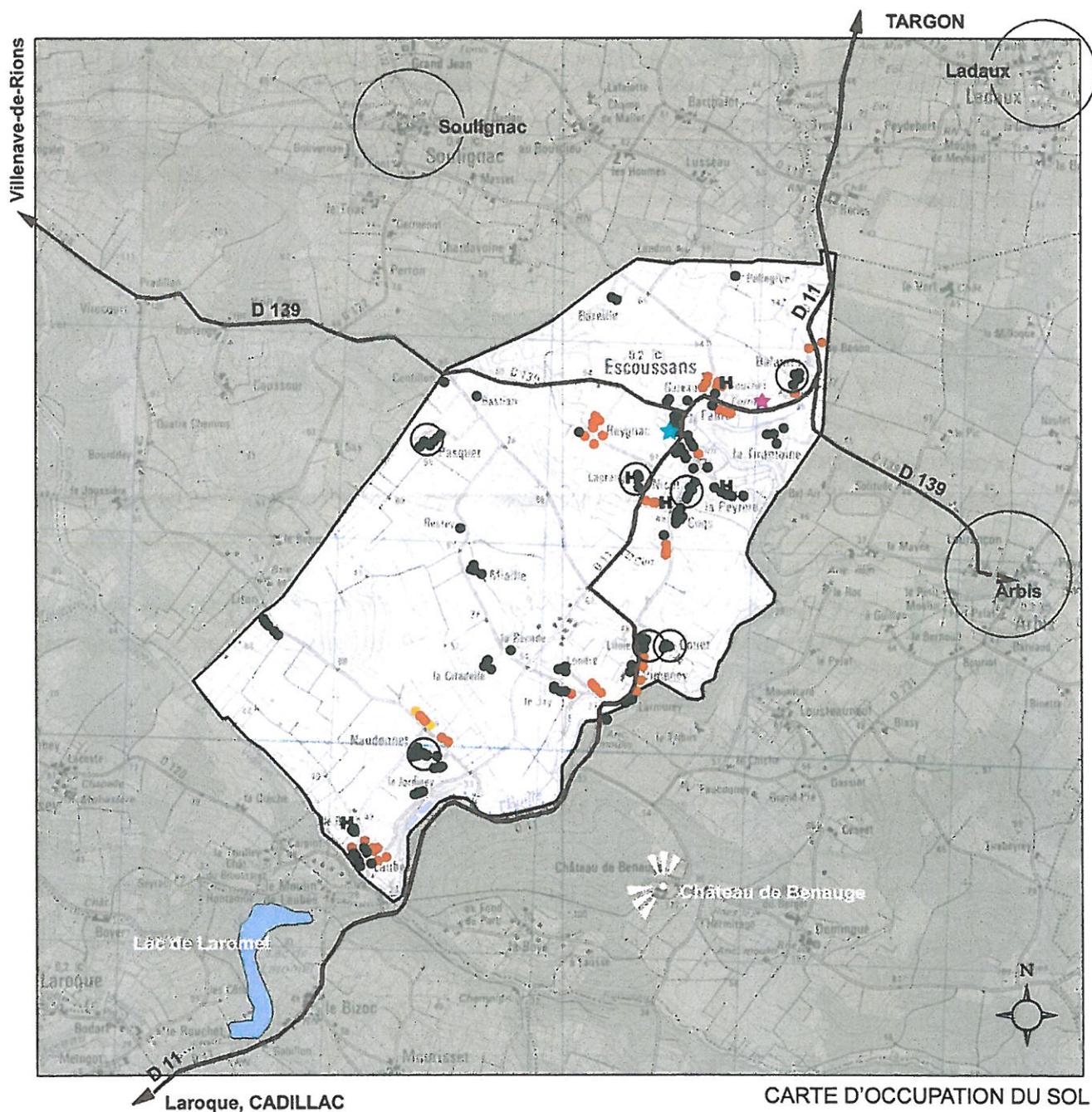
Altitude moyenne : 50m.

Altitude max. : 97m

mini. : 23m

Superficie : 511 ha

Figure 47 : Carte de l'Occupation des sols



HABITAT

● ● Ancien

● ● Successif (1960 - 2000)

● ● Récent (après 2000)

H Hangar

★ Centre des équipements

○ Château ★ Calvaire



2.COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES



1.6. Les Servitudes d'utilité publiques

Plusieurs servitudes s'appliquent sur le territoire d'Escoussans.

1.6.1. Servitudes PT2 : Télécommunications

Ces servitudes sont relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles terrestres des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat ;

- la liaison Hertzienne Bordeaux-Toulouse
- le tronçon Artigues-Casseuil

1.6.2. Servitude A4 : Police des Eaux – Cours d'eau non domaniaux

Cette servitude est applicable ou pouvant être étendue aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

Cette servitude s'applique au ruisseau de l'Ouille (arrêté préfectoral du 10 Décembre 1986).

1.7. Les installations classées

Il n'existe pas d'installation classée sur le territoire d'Escoussans.

1.8. Synthèse Caractéristiques Physiques

- **Le relief vallonné de la commune d'Escoussans est favorable à l'exploitation du vignoble,**
- **Un réseau hydrographique autour de l'Euille, une bonne qualité des eaux,**
- **Trois arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune,**
- **Servitudes télécommunications et police des eaux s'appliquent sur la commune,**
- **Pas d'installation classée.**



décembre 1962 à février 1963 (minimale à -13.2°C), l'hiver le plus froid du siècle en terme de moyenne, les mois de janvier 1985 (-15.4°) et janvier 1987 (-15.8°). Pour l'anecdote, mentionnons tout de même les jours de gelée et d'enneigement de février 1991, ceux des hivers 1992, 1993 et 2002.

La pluviosité de Targon est approchée à partir des données des postes de Sauveterre-de-Guyenne et Saint-Brice, par la moyenne départementale des stations de Floirac et Mérignac. Le poste de Sauveterre donne une moyenne de 783 mm pour la période 1926-1950 (*Service Météorologique de la Métropole et de l'Afrique du Nord*). Sur la même période, Saint-Emilion donne 770 mm et Floirac 817 mm. Pour la période trentenaire 1960-1990, le poste de Sauveterre donne 810 mm, celui de Saint-Brice 820 mm, Saint-Emilion 820 mm (*Météo-France*). La moyenne à Mérignac s'établit à 940 mm. Cette augmentation de la pluviosité s'explique par la décennie 1990-2000 copieusement arrosée. Au vu de ces constats, nous pouvons situer la pluviosité de Targon à hauteur de 780-790 mm pour la période 1926-1950, autour de 820-830 mm pour la période 1960-1990. Les mois habituellement les plus arrosés sont novembre et décembre, les plus secs juillet et août. La trajectoire suivie par les orages est d'ouest à sud-est, de sud-ouest à nord-est.

Mois	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Pluie (mm)	76,7	81,9	57,9	95,6	66,9	54,1	59,1	59,1	84,9	62,2	130,4	105,2
T° mini (°C)	3,4	3,9	5,5	6,7	10,9	13,1	15,0	15,6	12,2	10,4	5,3	3,7
T° maxi (°C)	9,8	11,5	15,1	16,3	21,5	24,1	26,1	27,1	22,4	19,3	12,4	10,0

Figure 46 : La Sauve Majeure, moyennes climatiques, 1994-2001 (*Météo France*)

Les vents les plus fréquents sont de secteur sud-est en hiver devant ceux de nord et d'est. Au printemps les vents de sud-est alternent avec les vents de secteur sud-ouest à ouest ou nord-est à nord. En été, les vents marins ou vent de Galerne, de sud-ouest à ouest, peuvent se révéler dévastateurs. Ils amènent des orages violents formés au-dessus de l'océan comme ceux des 24 juin et 15 juillet 2003. Au printemps et en été, le flux de sud à ouest domine, parfois fortement entre novembre et février au cours d'ouragans restés mémorables (février 1996, décembre 1999). Les chutes de grêle peuvent être violentes, essentiellement au printemps et en début d'été ; quant aux gelées tardives d'avril à mai, depuis 30 ans leur nombre s'est restreint. Les chutes de neige, régulières pendant les hivers jusqu'aux années 60, sont devenus très épisodiques (1985, 1987, 2007), très rarement catastrophiques abondantes comme en 1945 et 1956.

1.5. Les risques naturels majeurs

Il y a eu trois arrêtés de catastrophe naturelles sur la commune d'Escoussans.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO le
Tempête	6/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	2/12/1982
Inondations et coulées de boue	25/04/1986	2/05/1986	18/07/1986	3/08/1986
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



1.3.3. Le SDAGE des eaux du bassin Adour-Garonne

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.

L'objectif global de garantir une certaine qualité de l'eau se traduit à travers dix orientations fondamentales :

- *Poursuivre la lutte contre la pollution*
- *Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages*
- *Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines*
- *Mieux gérer avant d'investir*
- *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*
- *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*
- *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*
- *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*
- *Penser à la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire*
- *Renforcer la gestion locale et concertée*

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

A ce titre, la commune figurant sur le bassin de la Corrèze est concernée - de manière directe ou indirecte - par :

- l'axe migrateur prioritaire en cours de restauration (Programme « migrateurs » à achever) ou équipés (suivi des populations)
- les pollutions domestiques et industrielles

La carte communale devra tenir compte de ces informations.

1.3.4. Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable

La commune d'Escoussans ne possède pas de captage.

1.4. Climatologie

Le climat de l'Entre-deux-Mers, de nature océanique, est caractérisé par sa stabilité : douceur et humidité au printemps comme en automne. Les étés sont chauds sans excès mais avec des périodes de sécheresse combinées ou pas avec des épisodes caniculaires. Sur les deux derniers siècles, le Targonnais, et l'Entre-deux-Mers en général, ont traversé une vingtaine de sécheresses accompagnées d'au moins cinq épisodes de chaleurs torrides que les contemporains n'ont pas hésité à qualifier de « tropicale ». Les soixante dernières années ont connues les sécheresses de 1947, 1949, 1959, 1976, 2005 et la canicule d'août 2003. La température maximale moyenne se situe à 25°C en été, 10° en hiver. Les minimales moyennes sont à 14° en été, 3° en hiver pour la période 1951-1980 (*Météo-France*).

Les hivers des 100 dernières années sont caractérisés par leur douceur : 9 hivers froids à très froids contre 21 hivers au 19^{ème} siècle. Les dernières froidures hivernales notables sont celles de janvier et février 1956 (minimale à -15.2°C) caractérisé par d'abondantes chutes de neige, les froids vifs de



1.3.2. Le bassin versant de l'Euille

Une étude diagnostic a été réalisée sur le bassin versant de l'Euille.

Des points négatifs et positifs ont été mis en lumière.

Les points négatifs :

- Qualité de l'eau passable sur l'ensemble du cours d'eau : pollutions azotées dues au dysfonctionnement de la station de Targon, aux pollutions diffuses provenant de rejets domestiques, l'impact du lac sur la qualité des eaux (vases),
- Qualité des milieux aquatiques « mauvaise » à « très mauvaise » due à des fonds relativement homogènes (travaux d'ensablement), pollutions organiques et azotées, forte turbidité de l'Euille pendant les jours qui suivent une période pluvieuse, pollutions toxiques,
- Patrimoine hydraulique des moulins en mauvais état sur le cours moyen et aval,
- Encombrement des ouvrages par le bois mort et les déchets : des arbres penchés, âge assez élevés, nombreuses embacles, négligences de riverains qui stockent des produits et des objets à proximité du cours d'eau,
- Faiblesse des étiages du au drainages des sources, à la suppressions des petites zones humides, des sécheresses répétées,
- Présence d'espèces indésirables sur le cours de l'Euille (le ragondin qui dégrade les berges et surtout si les berges ne sont pas végétalisées, l'écrevisse de Louisiane) et le lac de Laromet (la jussie qui a un fort pouvoir colonisateur de la plante).

Les points positifs :

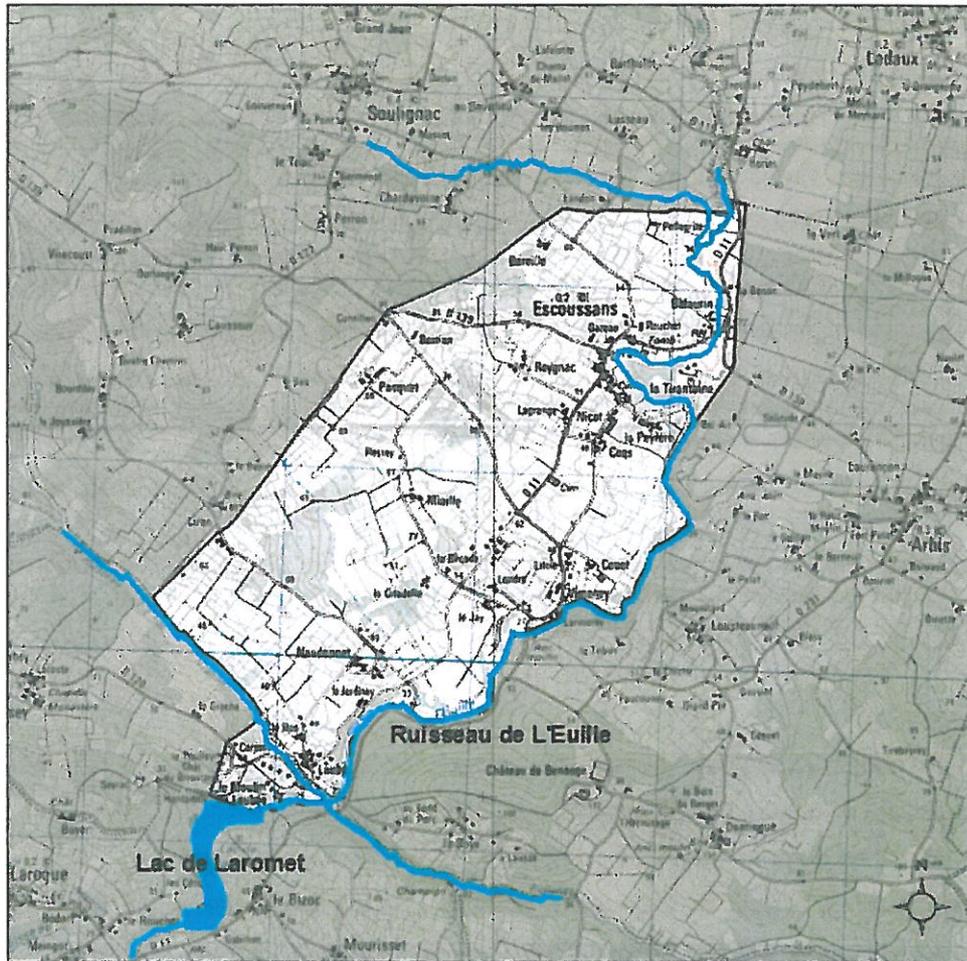
- Grand intérêt de la zone inondable (boisement alluvial) entre Escoussans à Balaurin et Laubès,
- Possibilité le long de l'Euille entre Targon et Escoussans,
- Amélioration du peuplement piscicole sur le cours amont de l'Euille,
- L'état d'entretien des cours d'eau est plutôt favorable à une réduction des inondations,
- Diversité floristique de la ripisylve,
- Peu de prélèvements d'eau,
- Intérêt écologique des vallées de la Boye du Vignon et du Ricaud,
- Intérêt écologique du lac de Laromet et des zones humides annexes,
- Site du lac de Laromet apprécié des pêcheurs et des promeneurs.

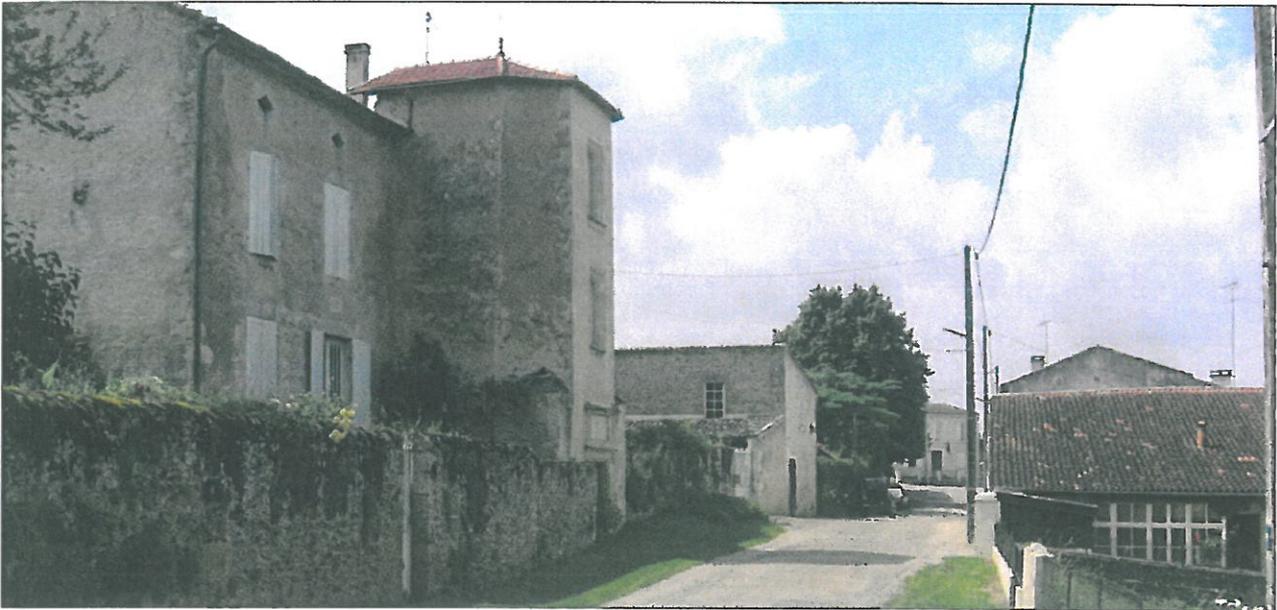
Ce constat étant fait, il s'agit de donner des pistes d'action prioritaires, on peut en compter six :

- Freiner le ruissellement des eaux pluviales sur les coteaux viticoles, freiner l'érosion des sols,
- Réduire les nuisances sur les points critiques, comme à Larmurey par des aménagements spécifiques,
- Elaborer des scénarii de restauration du lac de Laromet,
- Réduire les sources de pollution en mettant en œuvre des projets d'assainissement collectif, en réduisant les effluents viticoles, ainsi que les fertilisants et produits phytosanitaires,
- Définir les modalités de restauration de l'Euille en fonction des enjeux d'inondation et de l'entretien déjà effectué.



Figure 45 : Carte Hydrologique d'Escoussans





Les architectures dans le centre sont hétérogènes ; d'anciennes maisons de maître côtoient des maisons de village traditionnelles. En règle général, le pignon fait figure de façade principale donnant sur la rue. La hauteur moyenne est R+1+combles, bien que certaines constructions – des plus anciennes – ont soit deux étages soit simplement un plein pied avec grenier.

Cette mixité du centre, remarquable sur la planche cadastrale ci-contre, n'est pas atypique ; les communes viticoles composent souvent avec les châteaux, domaines, maisons de maîtres, maisons paysannes ou de village. Les constructions successives étirant les centres villages offrent une palette architecturale éclectique. Des pavillons se sont installés aux extrémités du cordon construit ancien, à proximité d'anciens corps de ferme.

Les maisons anciennes sont en pierres, avec des encadrements en pierres de taille. Sur la D11, les maisons ont connu des ravalements successifs et les murs présentent des façades enduites de couleur clair.





Figure 52 : Centre village, vue axonométrique

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

CONSERVER LE CARACTERE MINERAL, en particulier autour de l'église

ARCHITECTURE

Volumes simples, rectangulaires, pas de détails architecturaux. FACADE pignon sur rue ; R+1+combles sur la D11 ; R+comble à R+2 pour les extrémités urbaines ; murs en pierres de pays, moellons ; enduits de mortier à chaux ; pierres taillées pour les encadrements et chaînons d'angle ; ouvertures verticales réduites, alignées sur un axe horizontal ; TOITURE à deux pans, faîtage parallèle à la voie ; tuiles canal teintées sombres ; génoises ; débordement de façade de 30 à 50cm ; pente douce (30° environ).

IMPLANTATION ET LIMITES

Implantation sur la voie, ou en retrait limité (3m. environ) ; clôture minérale basse d'environ 1m., ou mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé ; grillage toléré (le plus transparent possible) en prolongement du cordon construit, au niveau des extensions.



4.3. Les Hameaux

4.3.1. LAUBES



ETAT INITIAL

Laubès est un quartier ancien. Il est centré au niveau d'une intersection sur un petit groupe d'habitation. Une exploitation agricole a pris place à l'extrémité nord du quartier. Le volume de l'exploitation correspond au volume du groupement d'habitation. Le plan des constructions est hétérogène, l'implantation sur la rue est irrégulière. La majorité des façades originelles sont implantées sur la rue. Des façades principales sont des pignons donnant sur la rue. Les maisons sont de grandes tailles, les volumes sont souvent complexes. De nouvelles constructions se sont installées à l'extrémité nord, sous la forme de pavillons implantés au milieu de grandes parcelles.



L'implantation des maisons est hétérogène ; la desserte peut s'effectuer directement depuis l'axe, ou par le biais d'un chemin privé. Les volumes sont éclectiques et complexes ; de nombreuses annexes s'ajoutent au corps principal de la construction.



A l'extrémité nord, un hangar s'impose avec un volume sans proportion avec son environnement habité immédiat. Le bâtiment marque fortement son environnement puisqu'il s'implante directement sur la voie d'accès, et que les matériaux utilisés sont uniques et nouveaux.



Figure 53 : Laubiès, vue axonométrique

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

PRESERVER LE CARACTERE AGRICOLE et
LA FORME URBAINE

ARCHITECTURE

Volumes simples rectangulaires ; annexes en extension du corps principal ; **FACADES** sur rue enduites à la chaux ou en pierre de pays ; **TOITURE** à deux pans en tuiles canal ; pente douce (30° environ).

IMPLANTATION ET LIMITES

Maintenir des espaces libres en la rue et la propriété privé pour « gommer » les limites de propriété ; favoriser l'urbanisation en profondeur en proposant des axes de desserte secondaires ; maintenir la végétation en place ; clôtures végétalisées ou minérales et basses (1m. maximum); favoriser l'intégration du bâti agricole avec l'utilisation de matériaux locaux (bois) et la plantation d'essences locales en bosquet entre la route et le bâti.



4.3.2.VIMENEY



ETAT INITIAL

Vimenev est un cas représentatif du mode d'urbanisation contemporaine ; à partir de quelques constructions anciennes, des pavillons se sont implantés en étirement de part et d'autre de l'axe de desserte. L'urbanisation s'effectue sur la D11, sous l'influence des disponibilités foncières. L'urbanisation s'établit donc « au coup par coup », des dents creuses se forment lorsqu'une parcelle fait l'objet de rétention foncière. Ce mode d'urbanisation est consommateur d'espace, il augmente de façon disproportionnée les zones de contact zone habitée/zone cultivée et donc les conflits d'usage, enfin il porte fortement atteinte aux paysages par la banalisation des vues depuis l'axe de desserte. La D11 s'encadre à ce niveau d'une succession de clôtures. Les pavillons s'insèrent mal dans ce contexte historique, entre maisons anciennes sur rue et domaine viticole.

Le quartier s'identifie désormais à un secteur pavillonnaire, dont les composantes récentes viennent noyer les formes architecturales en place.



Château de Couet



Une construction implantée en bordure de la D11, à proximité du château de Couet ; l'ensemble des références identitaires architecturales locales sont ignorées au profit d'un nouveau modèle.

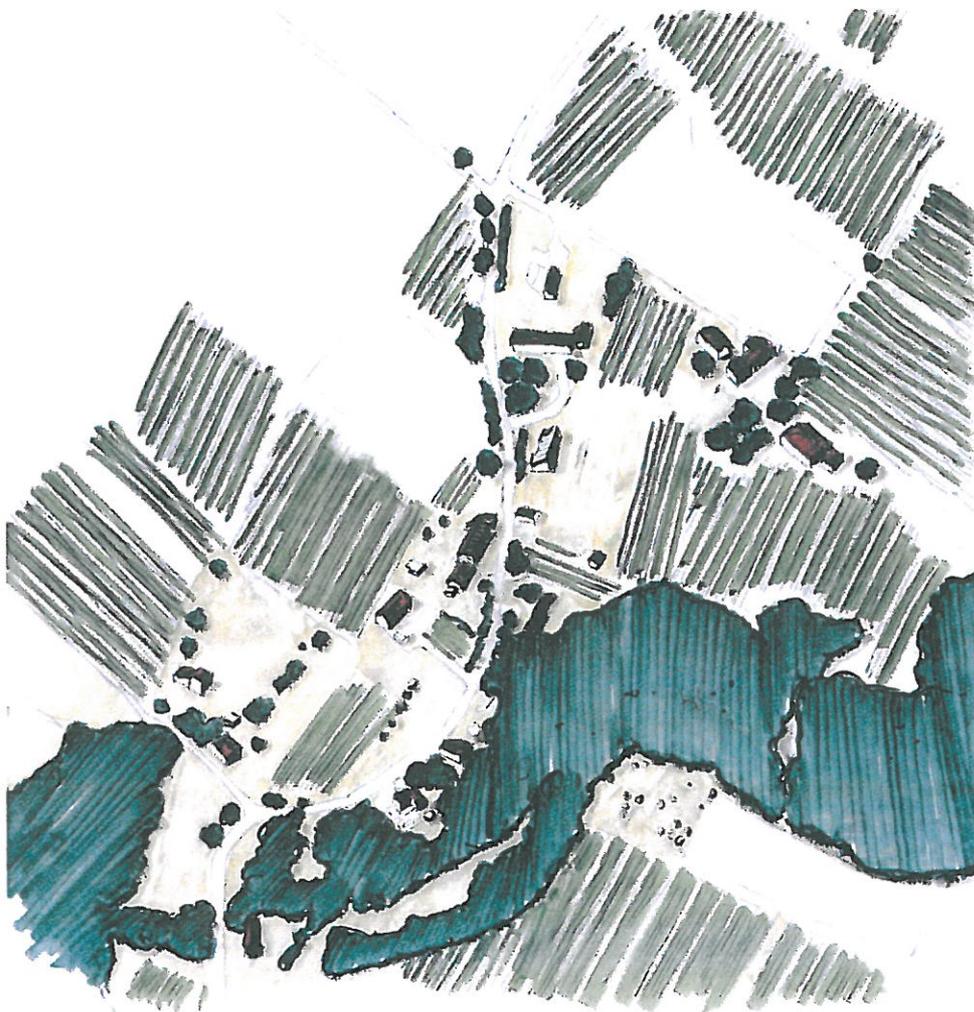


Figure 54 : Viméney, vue axonométrique

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

INTEGRER LES FORMES
NOUVELLES EN REDUISANT
L'IMPACT VISUEL

ARCHITECTURE

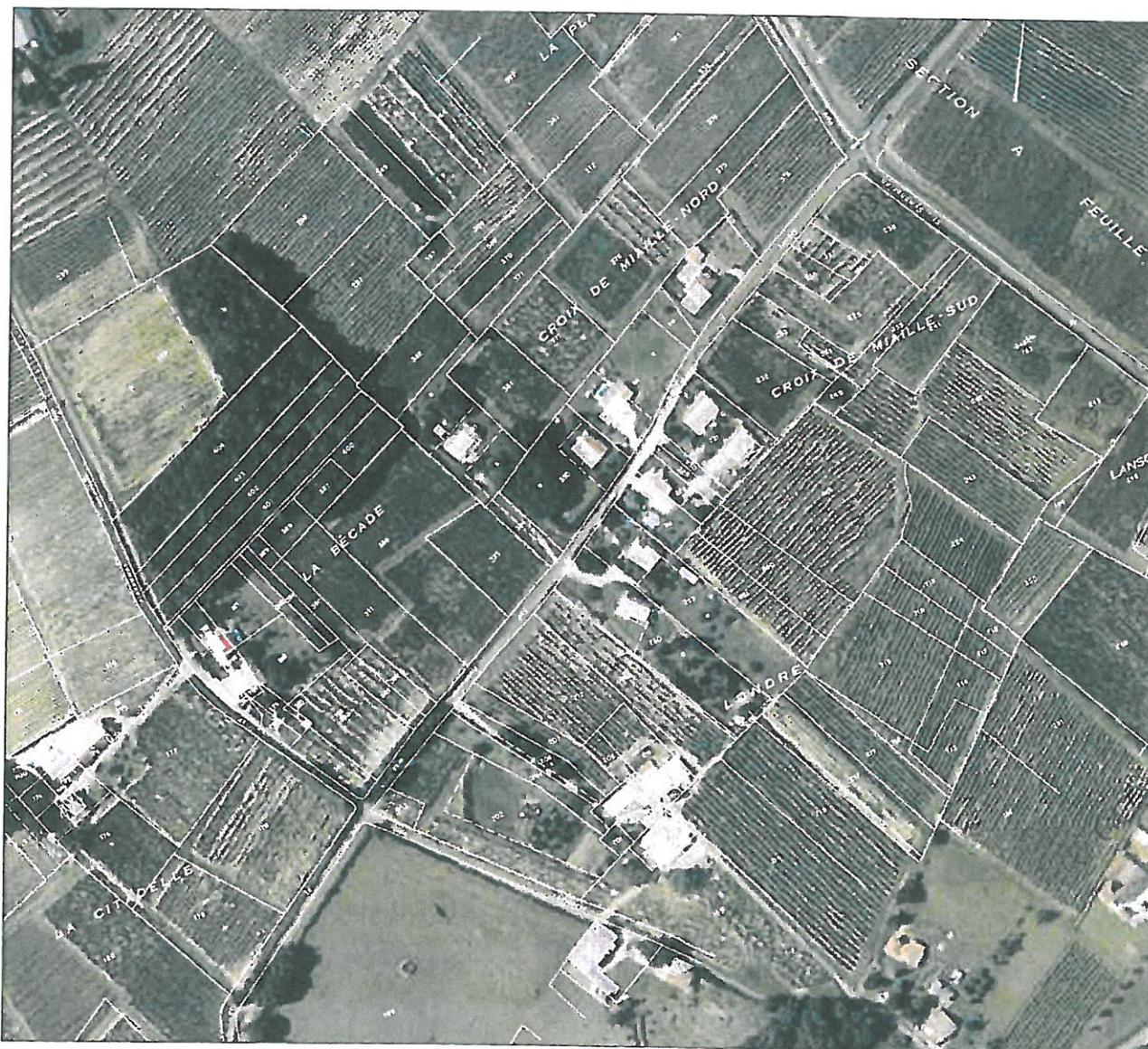
Volumes simples ; R+1+combles maximum ; **FACADES** sur rue enduites à la chaux ou en pierre de pays ; ouvertures verticales de préférence, alignées sur un axe horizontal ; **TOITURE** à deux pans de couleur obscure ; pente douce (30° environ).

IMPLANTATION ET LIMITES

Implantation des constructions soit en limite sur l'espace public, soit en milieu de parcelle ; surface plantée supérieure à la moitié de la surface parcellaire ; favoriser l'urbanisation dans les dents creuses et en profondeur en proposant des axes de desserte secondaires ; maintenir la végétation en place ; clôtures avec végétation locale uniquement ; périmètre de protection autour des châteaux incitant à l'utilisation de matériaux locaux .



4.3.3.LA CROIX DE MIAILLE



ETAT INITIAL

La Croix de Miaille est un hameau paysager. Les entités composites sont homogènes. La taille des parcelles et l'absence de limites fortes assurent une bonne intégration paysagère.

Les maisons sont en milieu de parcelle, façades principales orientées vers la rue. Les volumes sont rectangulaires, R+combles, enduits de couleur crème. Les toitures sont à deux ou quatre pans.

Le tissu urbain pourrait être consolidé, dans le respect des formes urbaines en place.

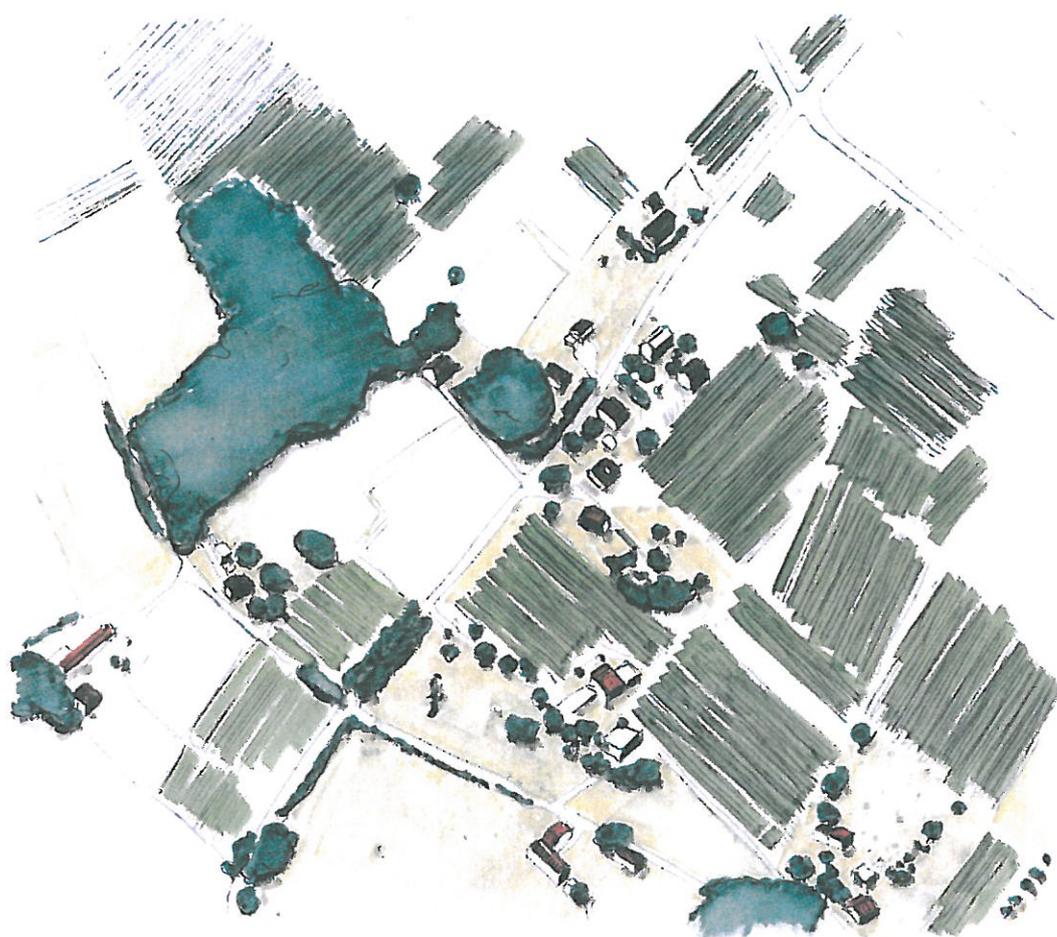


Figure 55 : Croix de Miaille, vue axonométrique

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

MAINTENIR L'ASPECT
PAYSAGER DU HAMEAU

ARCHITECTURE

Volumes simples
rectangulaires ;
R+combles maximum ;
FACADES enduits trop
clairs à exclure, préférer
tons sables ou
gris ; TOITURE pente
douce (30° environ) ; deux
ou quatre pans ; tuiles de
couleur ocre sombre ;
débord de toiture de 30cm
maximum.

IMPLANTATION ET LIMITES

Façade principale donnant sur la voie et en retrait (au moins 10m.) ; maintenir au moins 70% du sol perméable ; favoriser l'urbanisation des dents creuses ; maintenir la végétation en place ; absence de clôture, clôture transparente ou clôture avec végétation arbustive locale uniquement ; favoriser la plantation d'essences locales sur la parcelle ; les installations diverses (citernes, paraboles, panneaux solaires, fenêtres de toit...) doivent être intégrées.



4.3.4.NAUDONNET



ETAT INITIAL

Le château de Naudonnet compose à lui seul une entité urbaine. Des pavillons se sont greffés successivement à cette entité originelle.

L'ensemble manque d'unité ; les entités nouvelles se sont implantées de manière anarchique en bordure des voies de desserte, sans considération pour les modèles urbains et architecturaux en place. L'éclectisme des formes et des couleurs devient un facteur d'exclusion.



Les pavillons se sont implantés le long de la voie. Le vocabulaire utilisé (détails architecturaux, matériaux, couleurs) est exotique à l'environnement ; on observe des phénomènes d'anachronisme et de dichotomisme, puisque ces constructions s'installent à proximité de château.

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

PRESERVER LE PAYSAGE VITICOLE

ARCHITECTURE

Volumes simples rectangulaires ; homogénéiser les architectures ; R+ combles maximum ; FACADE teintes ocres ou gris, en évitant les couleurs trop claires ; ouvertures plus hautes que larges, encadrements sobres ou en pierre de pays ; TOITURE à deux pans en tuiles canal ton nuancé ; faîtage parallèle à la voie ; pente douce (30° environ).

IMPLANTATION ET LIMITES

Maintenir un espace libre et perméable entre la route et la limite de propriété ; maintenir la végétation en place ; clôture végétalisée avec des essences locales uniquement ; bâti à une distance d'un moins 6 mètres de la voirie ; favoriser l'intégration des architectures avec des plantations locales sur la parcelle ; concentrer les habitations pour en limiter l'impact, favoriser les implantations en profondeur.



4.4.Synthèse Les espaces construits

L'espace urbain montre des caractéristiques originales liées aux rapports visuels entre les hameaux. Ces interactions sont à intégrer sous la forme de cônes de vue à préserver lors des choix d'urbanisation future. De plus, il faudra s'interroger sur la pertinence du modèle d'extension actuel, sous la forme de cordons bordant les axes de circulation et, à terme, raccordant les hameaux entre eux.

Le diagnostic révèle l'impact négatif généré par les constructions nouvelles. Il faudra favoriser leur intégration par un choix judicieux d'implantation en favorisant la consolidation des centres urbains existants et en vigilant le choix des matériaux.

Dans ce sens, il faut encourager la consolidation des schémas urbains- dans ce cas le village rue - par la construction sur la rue principale de maisons d'habitations dans l'alignement du bâti existant, tout en conservant des ouvertures visuelles.

Les espaces publics présentent quelques carences en terme d'aménagement. La place principale, ou place de l'église, est un nœud de circulation stratégique et le pôle de fréquentation. Au regard du cadre architectural, il apparaît justifié de prévoir une réhabilitation de la place et la mise en place d'aménagements urbains restituant l'espace public aux piétons.



PARTIE 3 : PROJET DE TERRITOIRE



1. Diagnostic Territorial

1.1. La Situation

Escoussans se situe à une quarantaine de kilomètres de Bordeaux, 20 km de Langon, 10 km de Podensac et 7 km de Cadillac. La pression foncière tend à s'accélérer de part la proximité de ces villes, mais aussi grâce au cadre de vie de qualité (multiplicité des paysages, existence d'un patrimoine de qualité), ce qui favorise le développement du territoire communal.

La commune possède une attractivité certaine comme tend à prouver le rythme de la construction neuve (qui s'est accélérée depuis ces dernières années). Il importe donc de réfléchir à un développement organisé et cohérent afin de maîtriser l'urbanisation et favoriser un développement économique tout en confortant la qualité du cadre de vie.

L'adhésion d'Escoussans à la Communauté de Communes du canton de Targon, au pays du Cœur de l'Entre Deux Mers permettra d'avoir une réflexion collective et de mettre en place en conséquence un développement équilibré et complet.

1.2. Les Problématiques

La commune d'Escoussans s'est fixée trois axes pour répondre aux nouvelles attentes. Pour ce faire, elle a décidé de poursuivre les objectifs suivants :

- Prévoir une urbanisation mesurée, tout en préservant la qualité du cadre de vie, le caractère de ses villages ;
- Préserver les terres à forte valeur agronomique ;
- Préserver le caractère naturel de la commune.



2. Les Orientations Générales pour le Projet de Territoire d'Escoussans

2.1. Permettre une extension harmonieuse de l'habitat : renforcer la qualité du cadre de vie

Parmi les trois hypothèses de développement proposé, la Commission urbanisme a retenu l'**hypothèse 1** c'est à dire 300 habitants d'ici 10 ans.

	HYPOTHESE 1 DEVELOPPEMENT FAIBLE
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel : 0,30% Soit, $270 \times 1,1$ (soit 0.30%/an pendant 14 ans) = 300 personnes en 2020</p> <p>Besoin en logement induit : - hypothèse 1 : $8/2.4$ pers/logement = 3 logements - hypothèse 2 : $8/2.35$ pers/logement = 4 logements</p> <p>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 23 et 26 logements nécessaires pour maintenir la population</p> <p>Logements réalisés depuis 2009 : 15 logements réalisés</p> <p>Besoin en logement d'ici 2020: Entre 8 et 11 logements doivent être construits soit observer un rythme inférieur à 1 logements/an</p>
BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (20%)	1 à 2 logements locatifs sociaux
BESOIN FONCIER (8 LOGEMENTS À L'HECTARE)	Entre 1 et 1,37 hectares

- L'urbanisation devra être réalisée en continuité du tissu urbain,
- Respecter les morphologies traditionnelles pour une meilleure intégration paysagère et planifier le développement urbain
- Protéger le patrimoine bâti remarquable en limitant les extensions autour des hameaux de caractère,
- Améliorer les espaces publics afin de matérialiser la circulation piétonne, organiser des plantations (essences locales) pouvant apporter ombrage et qualité, et améliorer le linéaire des entrées de bourg par du mobilier urbain.



2.2. Proposer une offre d'habitat diversifiée

- Dans l'optique de la mixité sociale, proposer l'implantation de logements sociaux sur la commune,
- Intégration cohérente des nouvelles constructions,
- Les nouvelles constructions devront également respecter l'architecture du centre-bourg et le caractère rural, des préconisations architecturales et urbaines ont été données pour chaque entité urbaine : Le centre village, la Croix de Miaille, Vimenev, Naudonnet et Laubes.

2.3. Développer les activités, services et les équipements

- Tirer parti de l'arrivée d'une nouvelle population, en intégrant les nouveaux besoins en tant que composante supplémentaire de l'économie locale,
- Pérenniser l'activité agricole, interdire les constructions au niveau des zones à forte valeur agronomique,
- Renforcer certains secteurs en AEP,
- Renforcer la défense incendie.

2.4. Renforcer la qualité du cadre de vie

- Protéger les paysages agricoles,
- Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être homogènes avec le paysage communal,
- Conserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité,
- Préserver les panoramas et les vues,
- Protéger les arbres et les allées remarquables,
- Conserver et valoriser le petit patrimoine vernaculaire.



PARTIE 4: ZONAGE ET JUSTIFICATIONS



4.1. Les principes de zonage

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1.

« Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, ... »

- **Les Zones Constructibles « U »**

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

- **Zones non constructibles « N »**

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- **Reconstruction après sinistre**

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.



4.2. Les Justifications

La cartographie de ces secteurs est présentée sur le document graphique

Pour chaque secteur constructible sont reportés:

- ⇒ La capacité totale (superficie totale de la zone) et disponible (c'est-à-dire la capacité totale moins la superficie par la voirie, les équipements, les parcelles déjà bâties...),
- ⇒ La justification de ce zonage et de ces limites,
- ⇒ Les contraintes éventuelles pesant sur la zone.

Les principaux critères ayant conduit au choix de zonage sont la présence et la qualité de la desserte (voirie et réseaux), le zonage d'assainissement (desserte prévue par le réseau collectif et contraintes éventuelles pour l'assainissement non collectif), la topographie, la proximité du bâti existant, les points de vue et paysages, le contexte naturel (boisement, cours d'eau, plans d'eau, zones humides, zones protégées), les exploitations et terres agricoles, la typologie du bâti...

La démarche poursuivie vise à répondre à une demande effective sur le territoire en ciblant des zones à conforter prioritairement. Les zones U correspondent principalement au bourg, au hameau majeur de Vimenev et ponctuellement à des dents-creuses au sein de hameaux plus confidentiels.

La répartition des potentialités d'urbanisme ont été déterminées systématiquement dans un souci d'intégration paysagère et de limitation d'impact sur les surfaces agricoles grâce à la recherche d'espaces interstitiels.

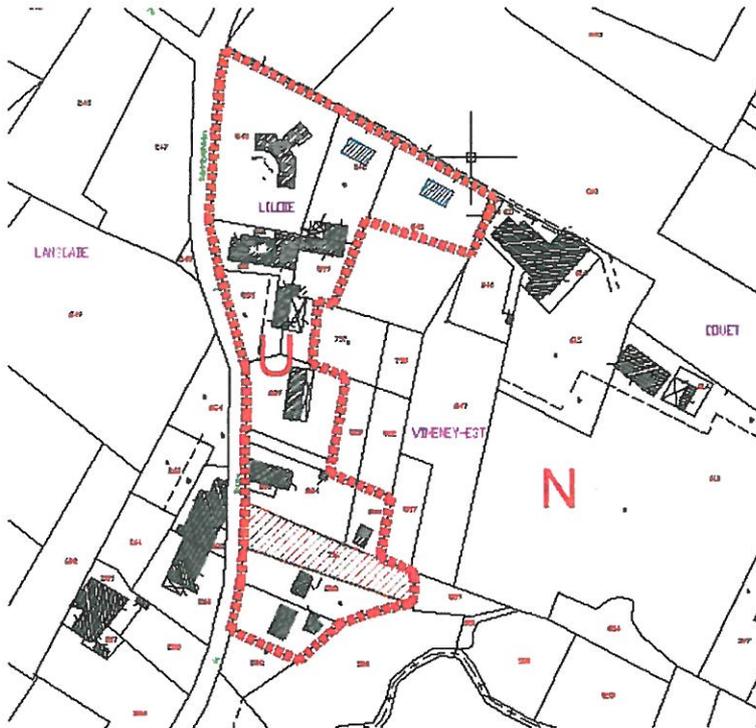
Tous les critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seuls les plus déterminants sont repris dans la justification ci-après.



Vimenev

Le hameau "Vimenev" est situé sur la partie Est du territoire communal. Il est caractérisé par un habitat contemporaine de type pavillonnaire venu étiré l'urbanisation ancienne. Il s'agit du second pôle de développement communal. L'objectif est ici de conforter le hameau en consolidant son tissu bâti.

Le comblement des "dents-creuses", correspondant à quelques surfaces libres comprises au sein de la zone actuellement urbanisée le long de la RD11, offre un potentiel de **0,14 hectares** (soit **1 nouveau logement**).



La définition de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation s'est faite au regard de plusieurs critères fédérateurs :

- une volonté de **consolider le hameau**, en ouvrant à l'urbanisation dans le prolongement des limites actuelles de celui-ci. Ainsi l'enjeu est donner **une forme claire et cohérente au hameau** le long de la voie et donc de structurer le paysage du hameau.
- une **protection de l'environnement et des paysages**, par une **ouverture à l'urbanisation mesurée**, limitant ainsi l'impact des futures constructions et garantissant leur intégration dans le paysage,
- une **préservation de l'activité agricole**, par une limitation de l'ouverture à l'urbanisation à proximité de l'exploitation agricole existante. L'enjeu est de garantir le maintien de celle-ci en préservant de toute urbanisation les terres nécessaires à son fonctionnement et son développement.

Desserte par la voirie et les réseaux

La nouvelle zone ouverte à l'urbanisation est desservie par la voirie communale et le réseau d'alimentation en eau potable. Dans le cadre de la carte communale, les futures constructions seront assainies de manière individuelle.



Reygnac



Le hameau de Reygnac est une petite entité composée de quelques habitations au niveau d'un carrefour de voies. Positionné en limite du village centre d'Escoussans, il demeure relativement confidentiel.

L'objectif de la création de la zone U est de consolider la partie Est du hameau en permettant la transformation des parcelles construites, et intégrer un projet en cours de construction d'une habitation sur la parcelle libre entre les deux bâties.

L'ouverture en zone U donne **une forme claire et cohérente au hameau** le long de la voie et donc de structurer le paysage du hameau.

Il s'agit de permettre une évolution maîtrisée de l'urbanisation en ouvrant **0,2 hectare (1 habitation)**, tout en conservant le caractère initial du hameau. L'urbanisation de Reygnac n'est pas vouée à se développer à terme, de manière à préserver les espaces agricoles et naturels ainsi que son paysage

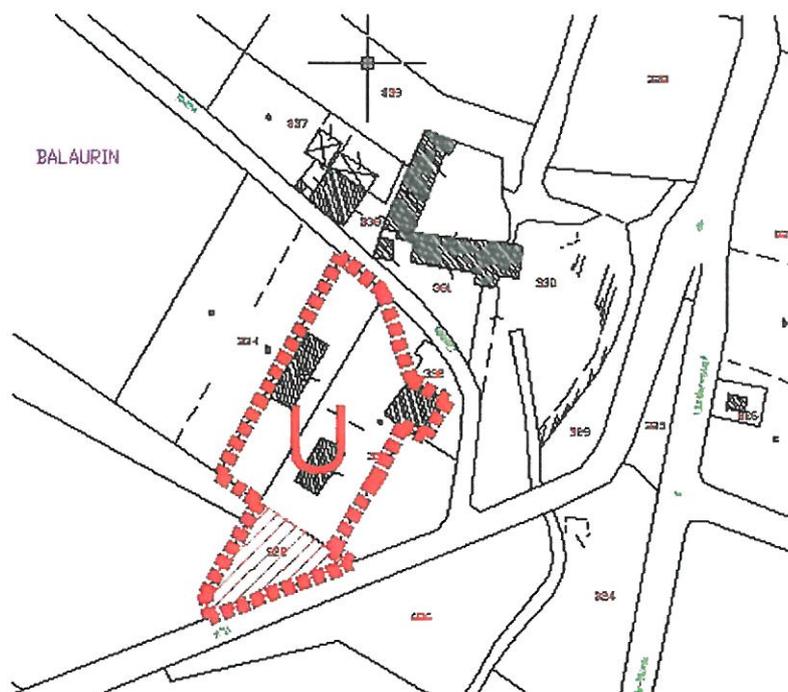
Desserte par la voirie et les réseaux

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies par des voies, le réseau d'alimentation en eau potable de la commune. Le développement urbain est ciblé au niveau des constructions existantes au bord de la voie de circulation.

Dans le cadre de la carte communale, les futures constructions seront assainies de manière individuelle.



Balaurin



La zone est constituée de 3 habitations existantes et 1 en construction faisant partie du hameau de Balaurin. L'objectif est de débloquer 1 potentialité d'urbanisation supplémentaire de manière à accueillir le logement en construction, à conforter ce hameau de manière mesurée et à conserver le caractère confidentiel du lieu.

- ▶ La potentialité supplémentaire est située en bordure de la route départementale permettant ainsi un accès facilité à la parcelle. Elle s'établit dans le prolongement Sud des 3 constructions existantes permettant ainsi de préserver le paysage et les vues depuis la bâtisse agricole au Nord et le chemin.

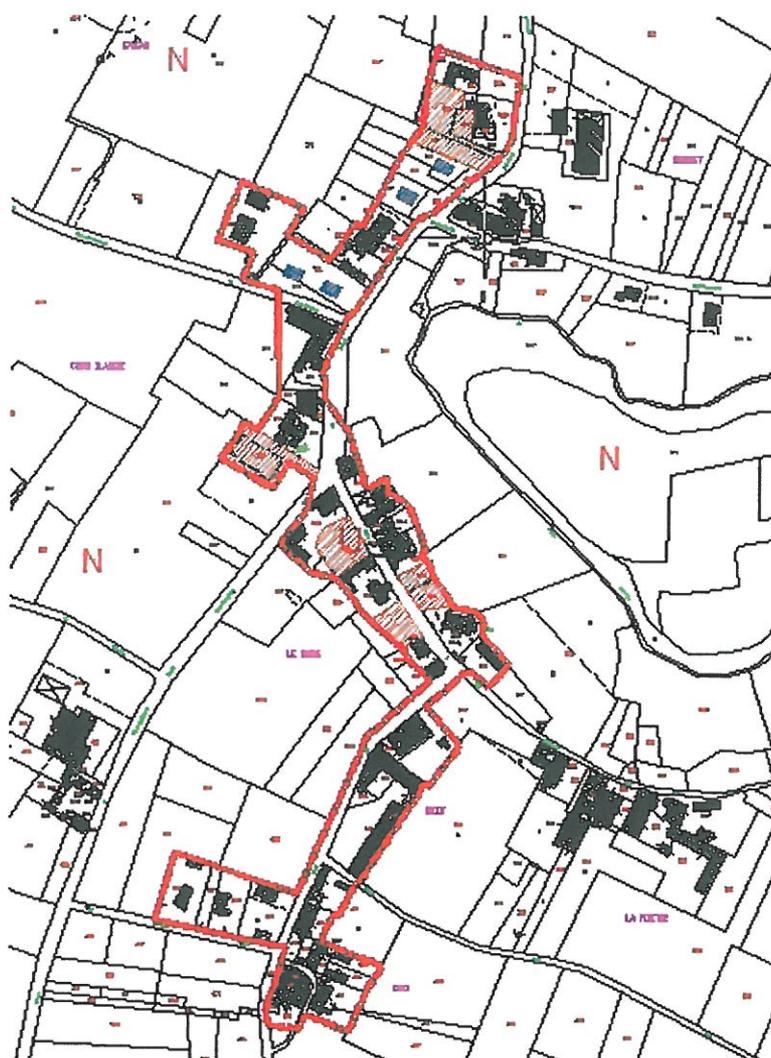
La zone U offre un potentiel de **0,066 hectares** (soit **1 nouveau logement**).

Desserte par la voirie et les réseaux

La nouvelle zone ouverte à l'urbanisation est desservie par la voirie communale et le réseau d'alimentation en eau potable. Dans le cadre de la carte communale, les futures constructions seront assainies de manière individuelle.



Le Bourg



La forme linéaire du bourg est issue de sa situation géographique, en effet, sa morphologie découle de la présence de l'Euille qui circule à l'Est.

Le tissu du village est relativement lâche, l'objectif de la zone U est de consolider la forme du bourg en débloquant des potentialités situées dans des espaces interstitiels ou des dents-creuses. L'objectif est d'affirmer l'identité morphologique du village.

Le village est le site stratégique de développement de l'urbanisation, il permet de débloquer un certain nombre de potentialités de manière à répondre à la demande sur le territoire.

L'enjeu de la détermination du périmètre de la zone U est multiple:

- **Préserver l'espace agricole** par l'ouverture mesurée à l'urbanisation de terrain en limite du bourg
- **Se protéger des éventuels risques naturels** lié à la circulation de l'Euille
- **Préserver la zone naturelle et boisée** ainsi que la ZNIEFF séparant la Pereyre du bourg.

Ainsi, la zone U comprend **0,64 ha** de potentialités constructibles dans le village ce qui correspond à environ **6 nouveaux logements** (en fonction de la surface attribuée à chaque terrain). L'ensemble des potentialités dégagées sont intégrées au tissu du bourg, ce qui n'entraîne pas d'extension du village outre mesure, et permet de préserver la qualité paysagère du site.

Desserte par la voirie et les réseaux

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies par la voirie communale et le réseau d'alimentation en eau potable. Dans le cadre de la carte communale, les futures constructions seront assainies de manière individuelle.



Localisation de la zone	Capacité en Hectares	Justifications
BALaurin	Superficie Totale : à 0,34 ha Superficie Construite : 0,28 ha Superficie Disponible : 0.06 ha	La volonté était de limiter l'urbanisation à l'intérieur de ce hameau en autorisant la prise en compte d'un projet de construction sur une parcelle localisée à l'entrée sud du hameau.
VIMENEY	Superficie Totale : 1.76 ha Superficie Construite : 1.62 ha Superficie Disponible : 0.14 ha	La volonté était de limiter l'urbanisation le long de la D11. La zone U s'arrête donc à l'existant. Par contre, l'urbanisation sera étendue au Nord-Ouest du village, mais de façon mesurée. Il sera important d'intégrer les formes urbaines nouvelles dans le tissu existant.
REYGNAC	Superficie Totale : 0,44 ha Superficie Construite : 0.24 ha Superficie Disponible : 0.20 ha	Il est important de garder le caractère confidentiel du hameau. La zone U contourne le bâti existant. Une partie de la parcelle 817 est en zone U, une maison est en cours de construction.
LE BOURG	Superficie Totale : 5.29 ha Superficie Construite : 4.64 ha Superficie Disponible : 0,64ha	Au niveau du haut du bourg, sur la zone de Rouchet , la zone U englobe l'existant, et comble les dents creuses où l'urbanisation sera possible. Par contre, de l'autre côté de la voie communale, nous avons l'existence d'une propriété viticole qui est en zone naturelle. Pour le reste du bourg, les extensions sont limitées et englobent le bâti existant. La parcelle 769, vide pour le moment, se trouve dans la zone U. Elle appartient à la commune, qui a un projet de bâtiment communal. La ZNIEFF est bien en zone naturelle, pas de construction nouvelle. La parcelle 547 a été écartée de la zone U. Elle fait une coupure verte entre le bourg et la zone de la Pereyre, ce qui permet aussi de préserver les vues remarquables sur l'église d'Escoussans, et d'éviter la proximité d'une construction récente sur des maisons de caractère. Les futures constructions seront assainies de manière individuelles.

Toutes les parcelles AOC sont classées en zone N.

TABLEAU DE SYNTHESE	
Surfaces Totales	7,83 ha
Surfaces Construites	6,95 ha
Surfaces Disponibles	1,04 ha

Le projet de zonage est donc cohérent avec l'hypothèse de développement retenue par la commune d'Escoussans.



La superficie totale du secteur constructible est donc de **1,04 hectares**. Elle correspond au besoin foncier estimé pour répondre à l'objectif de population communal (environ **300 habitants** à l'horizon 2020).

De ce fait, le secteur constructible, délimité dans le cadre de la carte communale, permet, à priori, d'accueillir les futurs habitants de la commune dans de bonnes conditions, tout en correspondant aux besoins exprimés avec entre autres la pérennisation de l'école publique. L'urbanisation de ces zones permettrait de conforter le village et ses deux principaux hameaux, tout en préservant les espaces agricoles, naturels et les paysages.



IV – INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT ELLE ASSURE SA PRISE EN COMPTE, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR





Cette partie du rapport de présentation propose une évaluation des incidences du projet de carte communale sur l'environnement, en s'intéressant plus précisément aux impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du projet, sur les ressources naturelles, les nuisances, les risques, le paysage, et plus largement le cadre de vie. Au delà de l'expression de la prise en compte de l'environnement et de sa mise en valeur, cette partie précise également les précautions et les mesures prises par la carte communale, en vue de limiter les impacts de certaines orientations du projet sur l'environnement. L'évaluation des incidences de la carte communale est établie de manière thématique.

5.1. La définition d'un projet de territoire dans le respect des principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme

Le projet de territoire établi dans le cadre de la carte communale définit les grandes orientations de développement de la commune à l'horizon 2020. Ces orientations ont guidé et cadré les choix d'ouverture à l'urbanisation. Elles ont été établies dans le respect des principes fondamentaux énoncés par le Code de l'Urbanisme, et principalement par les articles L.110 et L.121-1, à savoir :

- **l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé** d'une part et la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations ;
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances.**

5.2. Impacts environnementaux des dispositions DE LA CARTE COMMUNALE et mesures compensatoires et de valorisation prises par la carte communale

5.2.1 Maîtrise du développement urbain projeté

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement

L'objectif démographique que la commune s'est fixé à l'horizon 2020 est d'atteindre près de 300 habitants, soit environ 25 habitants de plus qu'en 2006. La construction de 23 à 26 nouveaux logements est nécessaire pour atteindre cet objectif démographique en sachant que 15 logements ont déjà été construits depuis 2009. Au final, les besoins fonciers correspondant sont compris entre 1 et 1,35 hectares.

Au total, la carte communale présente un potentiel constructible de 1,04 hectares.



Ainsi, la commune souhaite **maîtriser son urbanisation**, notamment au regard de son projet de dispositif collectif d'assainissement au niveau du village. Ainsi, elle a pris le parti de définir une **carte communale "à minima"**. Cette carte **ouvre quelques potentialités de constructions, afin de répondre à la forte pression qu'elle connaît depuis ces dernières, la construction de 15 logements depuis 2009 en témoignent. Dans le prolongement de ce document, la commune souhaite engager l'élaboration d'un PLU, qui permettra d'accompagner et d'assurer la rentabilisation de son projet d'assainissement collectif.**

Evaluation des incidences probables de la carte communale

L'ouverture à l'urbanisation projetée dans le cadre de la carte communale est susceptible de générer des incidences sur l'environnement, et principalement **une extension de l'emprise urbaine communale et une consommation d'espaces agricoles**. Toutefois, les zones urbanisables de la carte communale sont très modérées (potentiel total de 8 à 11 nouveaux logements à l'horizon 2020) et situées principalement dans les espaces interstitiels existants sans nuire aux continuités de l'espace agricoles.

De plus, les espaces agricoles inclus dans ces zones urbanisables correspondent à des terres en limite directe de l'urbanisation actuelle et ne présentant pas une forte valeur agronomique.

5.2.2. Préservation des ressources naturelles

5.2.2.1 La ressource en eau

L'EAU POTABLE

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

L'ensemble des zones urbanisables définies dans le cadre de la carte communale sont desservies par le réseau d'alimentation en eau potable. Cette mise en adéquation des extensions urbaines avec les réseaux et des équipements du dispositif collectif d'alimentation en eau potable vise à **garantir des conditions sanitaires suffisantes pour les futures constructions** et ainsi **limiter les risques d'altération et de pollution des milieux naturels**.

Evaluation des incidences probables de la carte communale

Le développement démographique et urbain projeté va générer une **pression sur la ressource en eau**. Néanmoins, il ressort que les ressources et équipements existants (canalisations, réservoirs) sont suffisants pour les besoins actuels et futurs de la commune.

LES EAUX USEES

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

Actuellement, l'ensemble de la commune d'Escoussans est en assainissement individuel. Toutefois, cette dernière projette la **réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif (un réseau de collecte) au niveau du bourg**. Dans le but d'accompagner convenablement la mise en œuvre de ce dispositif, l'ouverture à l'urbanisation se concentre majoritairement dans le bourg et dans son prolongement.

Cette mise en adéquation du développement urbain communal avec le projet de dispositif collectif d'assainissement vise à **garantir des conditions sanitaires suffisantes pour les futures constructions** et ainsi **limiter les risques de pollution des milieux naturels**. De plus, la mise en œuvre d'un tel dispositif permettra la réalisation de constructions sur des parcelles plus petites et donc **incitera à une économie de l'espace**.



Evaluation des incidences probables de la carte communale

Le développement démographique et urbain projeté va générer une **augmentation des eaux usées produites**. Toutefois, **en amont** de l'élaboration de la carte communale, **la commune a finalisé son Schéma Directeur d'Assainissement (2001)**, afin que **les filières d'assainissement autonome préconisées pour les futures constructions soient clairement définies, et de limiter les risques d'atteinte à l'environnement**.

5.2.2.2 Les milieux naturels et la biodiversité

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

Les territoire communal compte plusieurs classements en site naturel d'intérêt écologique pour le secteur de la vallée de l'Oeille.

2 ZNIEFF sont reconnues :

- la ZNIEFF n° 3654 : la Vallée de l'Oeille et de ses affluents
- la ZNIEFF n° 3654 0001 : Vallée et coteaux de la Boye.

1 site Natura 2000 : site n°FR7200691 Vallée de l'Oeille (100 ha au total pour la directive Habitat).

La commune compte également quelques boisements qui nécessitent d'être préservés.

Dans l'objectif de la préservation des milieux protégés et non protégés, les choix d'ouverture à l'urbanisation de la carte communale **ne concernent aucun boisement remarquable communal**, ni aucun site Natura 2000 ou ZNIEFF.

De plus, avant la mise en place de la carte communale, le RNU permettait d'autoriser plus de constructions. De ce fait, la réalisation de la carte communale permettra de fortement limiter la construction sur le territoire puisque seulement 1,04 hectares sont potentiellement constructibles. Ces secteurs constructibles se localisent à l'écart du site NATURA 2000.

Dans ce contexte, la carte communale n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site NATURA 2000. Une évaluation des incidences n'est donc pas nécessaire.

5.2.3. Prise en compte des risques naturels et technologiques

5.2.3.1. Les risques naturels

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

Le territoire communal a été soumis à 3 arrêtés de catastrophe naturelle représentatifs de différents risques naturels :

- le **risque de tempête (catastrophe naturelle en 1982 : arrêté du 30/11/1982)**
- le **risque d'inondation et de coulée de boue (catastrophe naturelle en 1986 : arrêté du 18/07/1982)**
- le **risque d'inondation, de coulée de boue, glissement et choc mécanique issus de l'action des vagues (catastrophe naturelle en 1999 : arrêté du 29/12/1982)**

Afin de **préserver de toute urbanisation des secteurs inondables les plus exposés de la commune**, ces derniers sont maintenus non constructibles.



Evaluation des incidences probables de la carte communale

Le classement inconstructible des secteurs communaux susceptibles d'être les plus exposés au risque d'inondation, au sein de la carte communale, répond à deux principaux enjeux : **préserv**er les populations du risque et **maintenir les conditions permettant aux éléments générant le risque, ainsi qu'à leur environnement de fonctionner de manière satisfaisante, réduisant ainsi le risque lui-même.**

5.2.3.2. Les risques technologiques

Le territoire communal n'est soumis à aucun risque technologique.

5.2.4. Prévention des nuisances

5.2.4.1. Les nuisances sonores

La commune d'Escoussans n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, impliquant la mise en œuvre de dispositions spécifiques.

5.2.4.2. La gestion des déchets

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

Sur la commune d'Escoussans, la gestion des déchets est une compétence du SEMOCTOM. Le tri sélectif a été mis en place sur la commune.

Evaluation des incidences probables de la carte communale

Le développement démographique et urbain projeté va générer une **augmentation des déchets produits et pourra nécessiter une adaptation des modes de collecte et de traitement de ces derniers par le syndicat qui en a la charge.**

5.2.5. Préservation du patrimoine et du cadre de vie

5.2.4.3 Préservation du patrimoine végétal et des paysages

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

Les boisements et alignements d'arbres remarquables, qui facilitent l'intégration paysagère des constructions et maintiennent la qualité du cadre de vie communal, **sont préservés dans la carte communale par leur maintien en zone non constructible.**

Par ailleurs, la préservation des espaces agricoles, qui façonnent fortement l'identité et les paysages de la commune, est assurée via également leur maintien en zone non constructible.

Evaluation des incidences probables de la carte communale

Les dispositions de la carte communale visent à garantir une préservation des éléments du patrimoine naturel communal, en les protégeant de toute altération.



5.2.6. Amélioration des circulations et organisation des déplacements

Les déplacements, la qualité de l'air et la pollution

Rappel des principales dispositions de la carte communale et dispositions visant à la mise en valeur de l'environnement

Le développement urbain communal est projeté sur les espaces interstitiels au sein du tissu urbain actuel, ainsi que sur des zones d'extension définies en continuité directe de celui-ci, donc à **proximité des équipements communaux**, et ce dans un **souci de limitation des déplacements motorisés et donc des pollutions menaçant la qualité de l'air**.

Evaluation des incidences probables de la carte communale

Le développement démographique et urbain projeté va générer une **augmentation des déplacements et donc des risques de pollution de l'air**. Toutefois, la localisation des zones urbanisables et d'extension vise à minimiser ces derniers.