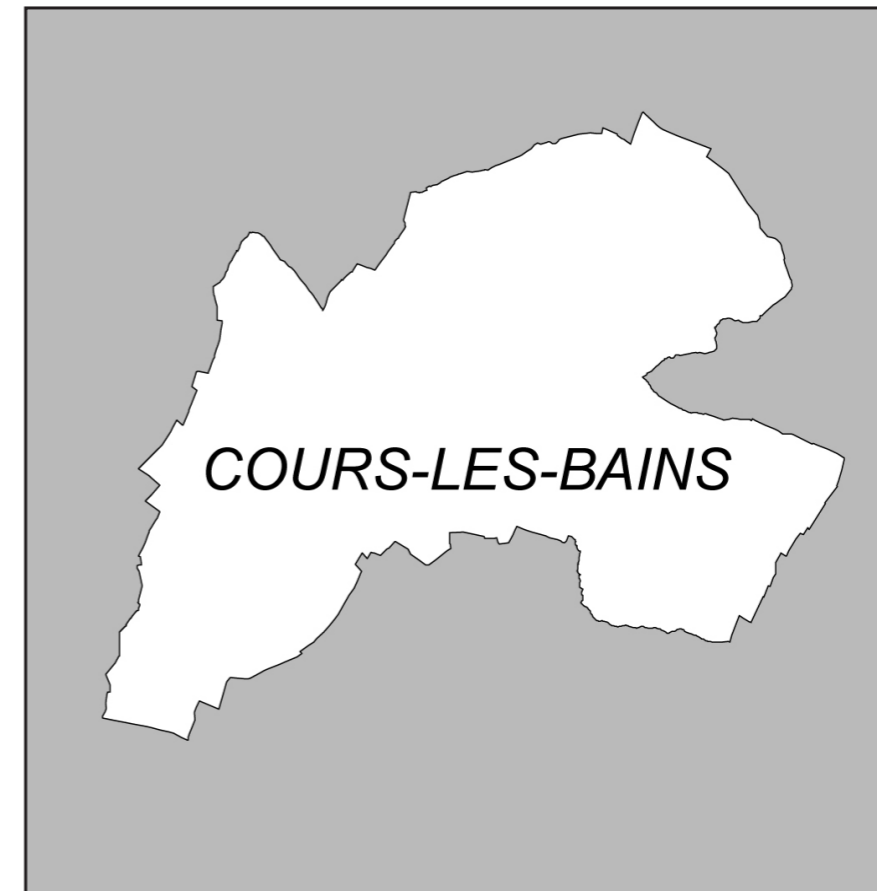


COMMUNE DE COURS-LES-BAINS

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Communautaire  
le **30 Novembre 2010**

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du **26/04/2011** au **27/05/2011**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Communautaire  
le **24 Juillet 2012**

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

Email :  
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e



# SOMMAIRE

## I. DIAGNOSTIC 3

<b>I-1. INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
I-1-1. Le contexte de la démarche.....	4
I-1-2. Éléments de cadrage du territoire .....	4
<b>I-2. DÉMOGRAPHIE</b> .....	<b>5</b>
I-2-1. Le territoire communautaire : une faible densité démographique.....	5
I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique .....	5
I-2-3. Le cas de Cours-les-Bains .....	6
I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire .....	7
I-2-5. Le cas de COURS-LES-BAINS.....	8
I-2-6. Le territoire communautaire : un net vieillissement démographique.....	8
I-2-7. Le cas de Cours-les-Bains .....	9
<b>I-3. L'HABITAT</b> .....	<b>10</b>
I-3-1. Une composition homogène sur le territoire communautaire.....	10
I-3-2. Le cas de COURS-LES-BAINS.....	10
I-3-3. Un parc vacant encore présent.....	11
I-3-4. Une faible part de logements locatifs.....	11
I-3-5. Un parc locatif communal de 65 logements réparti sur 12 communes.....	11
I-3-6. Un parc locatif social modeste, en vente et non-renouvelé.....	12
I-3-7. Une demande locative soutenue .....	13
I-3-8. Le Schéma Territorial de l'Habitat (STH) .....	13
<b>I-4. ÉCONOMIE</b> .....	<b>14</b>
I-4-1. Une population active plus restreinte et moins mobile .....	14
I-4-2. Le cas de COURS-LES-BAINS.....	14
I-4-3. Caractéristiques du tissu économique local .....	14
I-4-3-1. Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente.....	14
I-4-3-2. Un secteur industriel dominé par les industries du bois et du papier .....	14
I-4-3-3. Un artisanat du bâtiment largement implanté et diversifié .....	15
I-4-3-4. Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée sur les chefs-lieux de canton.....	15
I-4-3-5. Le cas de Cours-les-Bains.....	15
I-4-4. Les perspectives de développement économique .....	16
I-4-5. Le développement touristique : des éléments à l'appui .....	17
I-4-6. Une agriculture en mutation .....	18
I-4-7. Le cas de la commune de COURS-LES-BAINS.....	20
I-4-8. Les aires d'appellation contrôlée .....	22
<b>I-5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS</b> .....	<b>24</b>
I-5-1. Des équipements scolaires en capacité .....	24
I-5-2. Des équipements et services collectifs bipolarisés .....	26

I-5-2-1. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des enfants .....	26
I-5-2-2. En matière d'équipement sociaux destinés à l'accueil des personnes âgées.....	26
I-5-2-3. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des personnes handicapées .....	27
I-5-2-4. Les équipements publics sur la commune de Cours-les-Bains.....	27
<b>I-5-3. Des réseaux publics en capacité mais à optimiser</b> .....	<b>28</b>
I-5-3-1. Eau potable .....	28
I-5-3-2. Assainissement collectif.....	28
I-5-3-3. Assainissement autonome .....	28
I-5-3-4. La défense contre l'incendie de l'habitat .....	29
<b>I-6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION</b> .....	<b>30</b>
I-6-1. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 2004 à l'échelle communautaire .	30
I-6-2. Un développement essentiellement réalisé hors lotissement.....	31
I-6-3. Un développement diffus et polarisé vers les routes.....	32
<b>I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE</b> .....	<b>34</b>
<b>I-7-1. A l'échelle du territoire communautaire</b> .....	<b>34</b>
I-7-1-1. L'armature du réseau des voies.....	34
I-7-1-2. Le réseau de voies départementales qui desservent le territoire communal.....	34
I-7-1-3. La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire.....	34
<b>I-7-2. Les logiques historiques du développement communal</b> .....	<b>36</b>

## II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 39

<b>II-1. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</b> .....	<b>41</b>
<b>II-1-1. Présentation physique générale</b> .....	<b>41</b>
II-1-1-1. Topographie et hydrographie .....	41
II-1-1-2. Géologie .....	44
II-1-1-3. Le phénomène de retrait/gonflement d'argiles.....	48
II-1-1-5. Sol et occupation du sol.....	50
II-1-1-6. Natura 2000.....	54
<b>II-2. LES PAYSAGES</b> .....	<b>58</b>
<b>II-2-1. Les paysages ouverts du Bazadais</b> .....	<b>58</b>
<b>II-2-2. Les paysages forestiers du plateau landais</b> .....	<b>58</b>
<b>II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes</b> .....	<b>61</b>
<b>II-2-4. Le paysage à l'échelle des bourgs</b> .....	<b>64</b>
<b>II-3. PATRIMOINE</b> .....	<b>66</b>
<b>II-3-1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments historiques</b> .....	<b>66</b>
<b>II-3-2. Le patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques</b> .....	<b>66</b>
<b>II-4. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À COURS-LES-BAINS</b> .....	<b>73</b>
<b>II-4-1. La Commanderie</b> .....	<b>73</b>
<b>II-4-2. Les Thermes de Cours-les-Bains</b> .....	<b>73</b>

<b>III-1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE</b> .....	<b>76</b>
III-1-1. Le préambule communautaire .....	76
III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Cours-les-Bains .....	77
<b>III-2. UN PROJET QUI RÉPOND AUX BESOINS IDENTIFIÉS</b> .....	<b>79</b>
III-2-1. Perspectives démographiques communautaires .....	79
III-2-2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire .....	80
III-2-3. Les besoins en logements pour COURS-LES-BAINS et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU.....	80
III-2-4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle communautaire et à l'échelle de COURS-LES-BAINS .....	81
III-2-5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics.....	81
III-2-6. Les besoins en matière de déplacement.....	83
III-2-7. Les besoins en matière de développement économique .....	83
III-2-8. Les besoins en matière de commerce .....	84
III-2-9. Les besoins en matière d'agriculture .....	84
III-2-10. Les besoins en matière de protection de l'environnement.....	85
<b>III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES</b> .....	<b>86</b>
III-3-1. Les zones urbaines (zone U du PLU).....	86
III-3-2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU).....	86
III-3-3. Les zones agricoles (zones A du PLU) .....	87
III-3-4. Les zones naturelles (zones N du PLU) .....	87
III-3-5. Les Espaces Boisés Classés à protéger (EBC).....	88
III-3-6. Les emplacements réservés (ER) .....	88
III-3-7. Les éléments de paysage protégés au titre de la loi Paysage.....	89
<b>III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME</b> .....	<b>90</b>
III-4-1. La zone urbaine .....	90
III-4-2. La zone 2AU .....	92
III-4-3. La zone agricole .....	93
III-4-4. La zone naturelle .....	94
<b>III-5. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b> .....	<b>96</b>
III-5-1. Le SCOT Sud-Gironde .....	96
III-5-2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDC de Captieux-Grignols.....	97
III-5-3. Articulation avec le SDAGE Adour Garonne, le SAGE Nappes profondes et le SAGE Ciron .....	98

<b>IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES</b> .....	<b>104</b>
IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface.....	104
IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines .....	105
IV-1-3. Les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales.....	105
IV-1-4. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs .....	106
IV-1-5. Les risques d'aggravation du déficit de la ressource en eau potable .....	106
IV-1-6. Mesures compensatoires vis-à-vis des eaux de surface et des eaux souterraines..	106
<b>IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES</b> .....	<b>106</b>
IV-2-1. Risque de réduction de la biodiversité .....	106
IV-2-2. Risque feu de forêt.....	106
<b>IV-3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES</b> .....	<b>107</b>
IV-3-1. Le paysage agricole et naturel.....	107
IV-3-2. Les paysages urbains .....	107
<b>IV-4. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR</b> .....	<b>107</b>
<b>IV-5. INCIDENCES DE L'INSTABILITE DES SOLS</b> .....	<b>108</b>
<b>IV-6. INCIDENCES SUR LE RISQUE TECHNOLOGIQUE LIÉ AU GAZ</b> .....	<b>108</b>

## PREAMBULE

Conformément à la Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne, le PLU de **COURS-LES-BAINS** au titre d'un arrêté du projet avant le 1er juillet 2012 et d'une approbation avant le 1er juillet 2013, opte pour une application du Code de l'Urbanisme antérieur à la Loi Grenelle 2.

## RAPPEL

Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1
2. Analyse l'état initial de l'environnement
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur



# I. DIAGNOSTIC

## I-1. INTRODUCTION

### I-1-1. Le contexte de la démarche

Suite aux réflexions menées dans le cadre de l'étude intercommunale qui a conduit la Communauté de Communes de Captieux/Grignols à réaliser un diagnostic de son territoire et une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage, la commune de Cours-les-Bains a souhaité engager une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de ce document est de permettre à la commune d'élaborer, sur la base des problématiques et des enjeux identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes, un document d'urbanisme qui lui permettra d'accompagner le développement de son urbanisation dans le respect de son identité.

Enfin de mieux appréhender la problématique communale, une réflexion est menée au-delà d'une simple analyse monographique. Il s'agit, en effet, d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement de la commune.

La prise en compte d'une aire d'étude élargie correspondant au territoire communautaire, permettra, par conséquent, d'obtenir des éléments de comparaison entre la commune et son contexte général.

### I-1-2. Éléments de cadrage du territoire

La Communauté de Communes de Captieux-Grignols se compose de 16 communes situées au sud-est du département de la Gironde, en limite des Landes et du Lot-et-Garonne.

Bien que situé au cœur de l'Aquitaine, identifié de façon géo-référencée par l'I.G.N. sur la commune voisine de Bernos-Beaulac, ce secteur apparaît en marge des grandes infrastructures régionales, qu'elles soient autoroutière, ferroviaire ou fluviale. Seule la RN 524 entre Langon et Pau constitue un axe d'importance qui a favorisé le développement de Captieux.

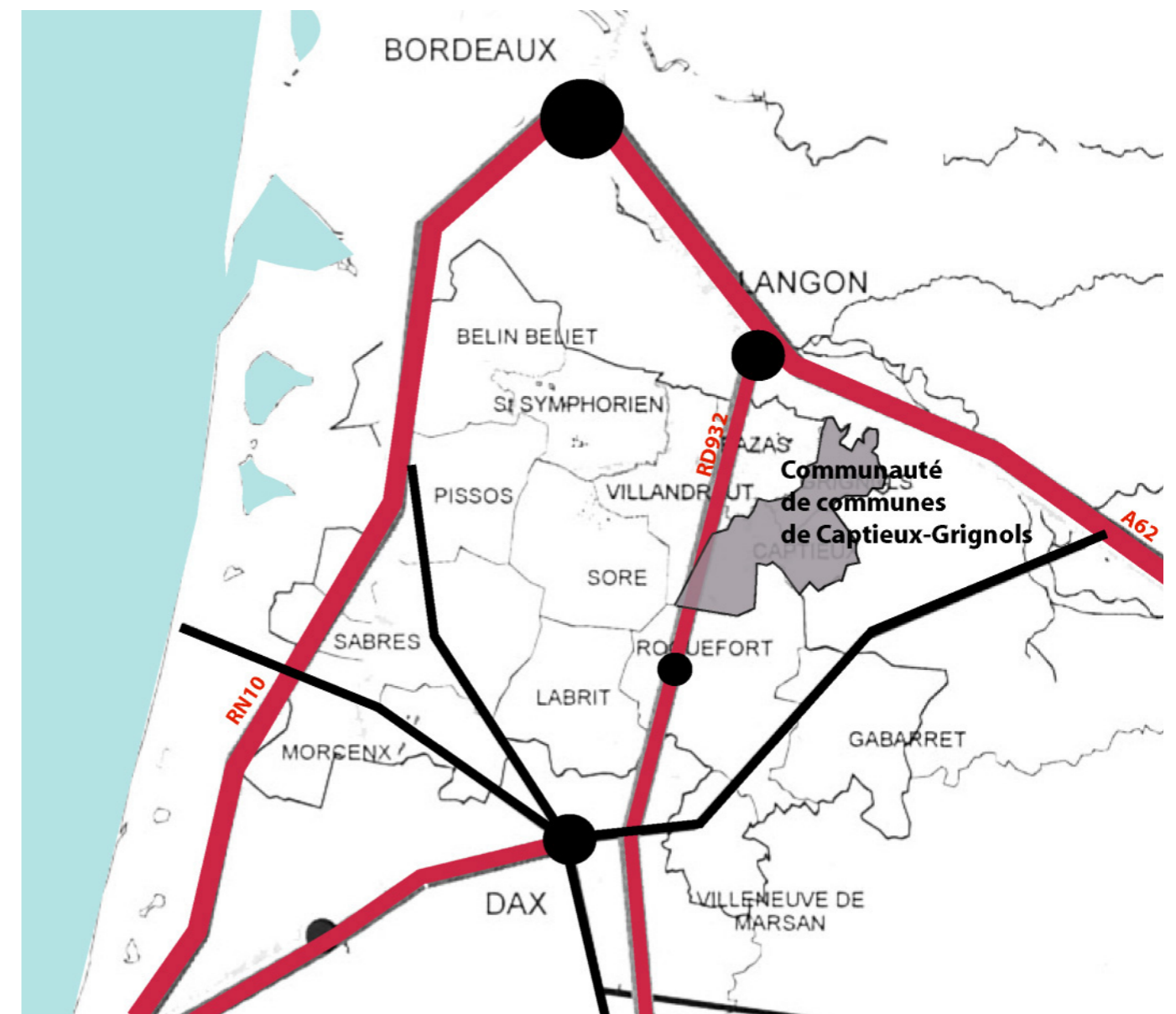
En terme d'éloignement et temps de déplacement par rapport à la sous-préfecture langonnaise et la préfecture bordelaise, les 2 chefs-lieux de canton présentent aujourd'hui les mêmes valeurs, à savoir  $\pm 25$  mn de Langon et 60 mn de Bordeaux ; toutefois, cette donnée qui mettait Grignols et Captieux sur le même chrono-éloignement va bien évidemment être fortement modifiée par la future desserte de Captieux par l'A 65 et prochainement par la création de la ligne LGV Bordeaux/Espagne ; cet impact est également à attendre sur les communes proches de Captieux comme Giscos, Escaudes, Goulade, St-Michel-de-Castelnau grâce à la RD10 et la RD124.

Bien que d'origine toutes rurales au sens de territoire dominé par les activités primaires, les communes du territoire communautaire portent encore fortement dans leur paysage et leur mode de fonctionnement leur caractère forestier pour le canton de Captieux et leur caractère agricole pour le canton de Grignols ; avec entre les deux, un groupe de communes à la charnière clairement mi-forestière au sud et mi-agricole au nord (Lavazan, Marions, Sillas), Lerm-et-Musset présentant également cette double vocation mais sous forme d'une vaste clairière agricole au sein du massif forestier.

Les densités démographiques progressent du simple au double de sud-ouest (9 hab./km<sup>2</sup> canton de Captieux, à 20 hab./km<sup>2</sup> canton de Grignols) du fait des très vastes superficies communales des communes forestières.

Si le fonctionnement avec Bazas et Langon est partagé par la majorité des communes, celles du grignolais subissent aussi l'attractivité du Lot-et-Garonne, et notamment Casteljaloux et Marmande qui constituent des pôles commerçants et de services amis aussi des pôles d'emplois.

## PLAN DE SITUATION





## I-2. DÉMOGRAPHIE

### I-2-1. Le territoire communautaire : une faible densité démographique

Le territoire communautaire présente une densité démographique qui varie de 9 hab./km<sup>2</sup> pour le Canton de Captieux<sup>1</sup> à 20 hab./km<sup>2</sup> pour celui de Grignols<sup>2</sup>.

Ces valeurs mettent en évidence les 2 rapports de l'homme au territoire entre les grandes communes forestières capsylvaines et les petites communes rurales grignolaises qui, par ailleurs, présentaient au R.G.P. 1999 un volume total d'habitants relativement proche, avec respectivement 2175 habitants et 2648 habitants.

A titre indicatif, ces moyennes permettent de situer le territoire communautaire entre la densité du Canton de Grignols (41 hab./km<sup>2</sup>) organisé autour d'une petite ville-centre et la densité de cantons ruraux comme Saint-Symphorien (11 hab./km<sup>2</sup>) et Villandraut (13 hab./km<sup>2</sup>).

**La commune de COURS-LES-BAINS avec 10 km<sup>2</sup> et 205 habitants à l'enquête de recensement INSEE de 2007, présente une densité de 20 hab./km<sup>2</sup>.**

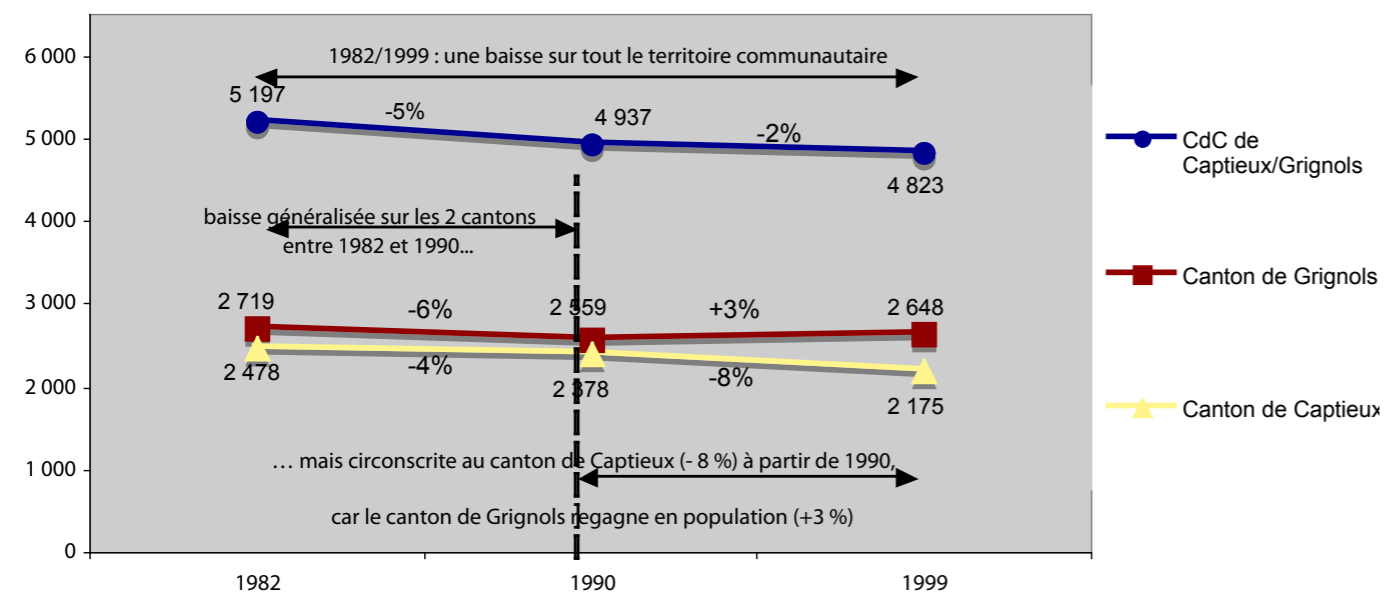
### I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique

L'observation des évolutions 1982-1999 pour l'ensemble du territoire communautaire montre une baisse démographique généralisée avec -374 habitants.

Toutefois, la décomposition du fait démographique par canton laisse apparaître 2 tendances à partir de 1990, soit :

- Une accélération de la baisse pour Captieux (-8 %) ;
- Et une reprise pour Grignols (+3 %).

Evolution démographique 1982-1999



1 250 km<sup>2</sup>  
2 130 km<sup>2</sup>

Mais la fin de la décennie 90 marque une inversion de tendance, avec l'amorce d'une reprise démographique.

Ce redressement se confirme sur le territoire communautaire de Captieux-Grignols, à travers les résultats des enquêtes de recensement réalisées entre 2005 et 2007, sur les 16 communes (cf. carte page suivante).

COMMUNE	RGP 1999	ENQUÊTE DE RECENSEMENT 2005-2008	EVOLUTION EN VALEUR ABSOLUE
CAUVIGNAC	107	120	+13
COURS-LES-BAINS	157	205	+48
GRIGNOLS	1058	1080	+22
LABESCAU	98	100	+2
LAVAZAN	179	216	+37
LERM-ET-MUSSET	399	456	+57
MARIONS	171	190	+19
MASSEILLES	119	122	+3
SENDETS	255	292	+37
SILLAS	105	117	+12
CAPTIEUX	1503	1 385	-118
ESCAUDES	167	143	-24
GISCOS	171	181	+10
GOUALADE	77	81	+4
LARTIGUE	41	55	+14
SAINT-MICHEL-DE-CASTELNAU	216	233	+17
<b>TOTAL</b>	<b>4 823</b>	<b>4 976</b>	<b>+153</b>

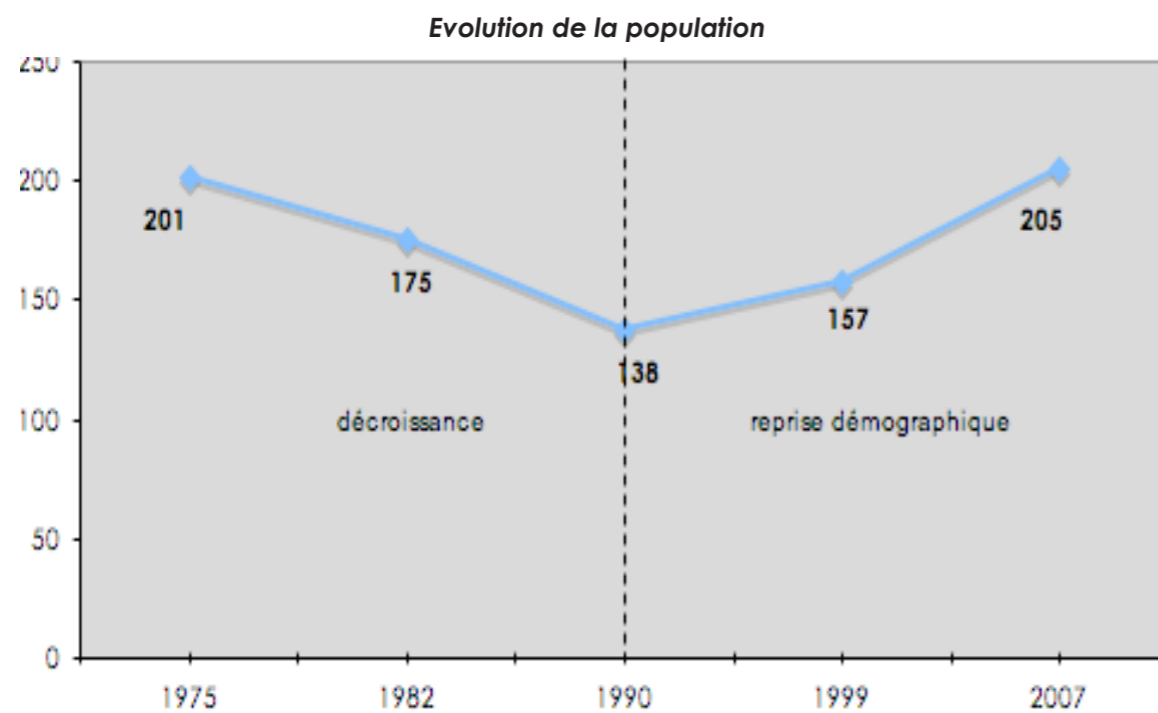
Les communes recensées, à l'exception de Captieux et Escaudes, indiquent toutes une croissance démographique significative ; objectivement, le mouvement semble avoir davantage profité aux petites communes qu'aux chefs-lieux de canton, qui sont, soit en légère croissance (+22 habitants à Grignols), soit en perte démographique (-118 habitants à Captieux)

Par ailleurs, on constate une croissance démographique plus soutenue à l'Est (+48 hab. à Cours-les-Bains, +37 hab. à Sendets, +35 hab. à Lavazan) comparativement aux communes forestières (+10 hab. à Giscos, +14 hab. à Lartigue, +4 hab. à Goualade) qui sont par ailleurs de taille démographique plus modeste.

### I-2-3. Le cas de Cours-les-Bains

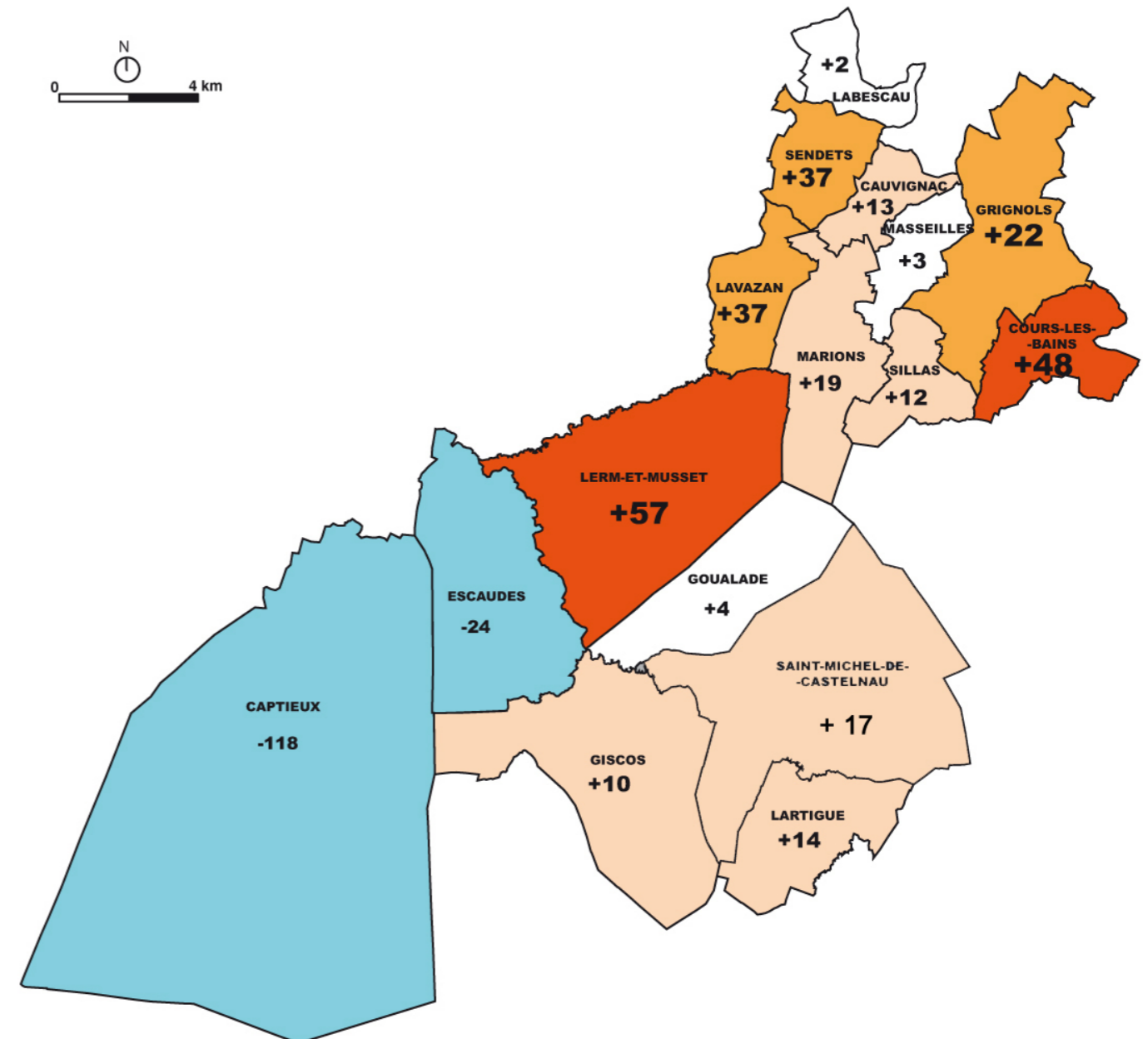
La commune de Cours-les-Bains est la commune du territoire communautaire avec celle de Lavazan, à avoir enregistré la plus forte croissance démographique depuis 1999, à savoir +30 %. L'observation de l'évolution de la courbe démographique de Cours-les-Bains est révélatrice de la mutation sociologique qui s'est opérée au cours des 40 dernières années sur les petites communes du grignolais :

- Entre 1968 (223 habitants) et 1990 (138 habitants), la commune subit de plein fouet les effets d'un exode rural ; l'activité agricole en crise et le manque d'emplois localement conduit de nombreux habitants à quitter la commune ;
- Entre 1990 et 1999, ce phénomène se stabilise, et s'amorce un mouvement de reprise démographique avec +14 % de croissance sous l'effet d'un prix de foncier plus accessible que sur les pôles d'emploi autrefois attractifs de Langon et Bazas. Le rythme de croissance depuis 2000 enregistre un des taux les plus élevés du secteur, à savoir +30 %.



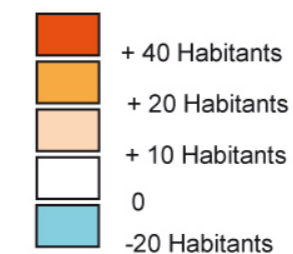
Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999 ; enquête de recensement 2007

### DÉMOGRAPHIE 1999-2008 : UNE REPRISE GÉNÉRALISÉE



#### LEGENDE

En valeur absolue



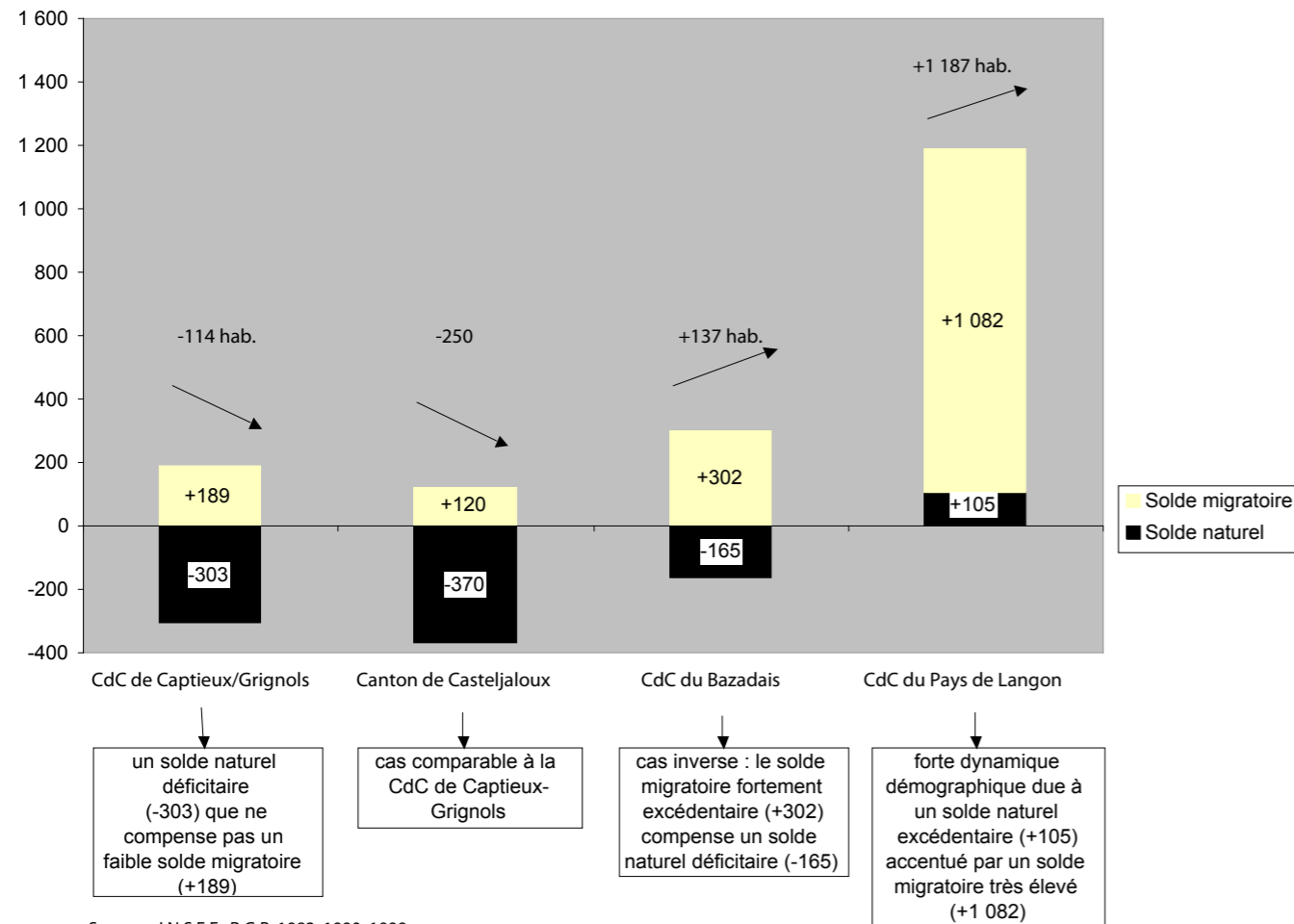
Source : INSEE, enquêtes de recensement 2005, 2006, 2007, 2008

## I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel<sup>1</sup> déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire<sup>2</sup>

Les raisons de l'évolution à la baisse du territoire communautaire entre 1982 et 1999 sont essentiellement le fait d'un solde naturel déficitaire (-303 habitants) qui ne parvient pas à compenser un solde migratoire par ailleurs non-négligeable (+189 habitants).

Cette situation est le fait de territoires ruraux vieillissants qui voient leur force vive en âge de procréer migrer vers les bassins d'emploi et un solde migratoire insuffisamment dynamique pour inverser le non-renouvellement des décès par de nouvelles naissances ; cette situation se constate également sur le canton proche de Casteljaloux.

Les composantes de l'évolution démographique entre 1982 et 1999



Le cas des Communautés de Communes du Bazadais et du Pays de Langon permet de constater une forte dynamique démographique avec 2 cas :

- Celui du Bazadais, où le solde migratoire (+302 hab) compense un solde naturel déficitaire (-165 hab), dernière trace d'une situation de stagnation démographique antérieure ;
- Celui du Pays de Langon, où le solde migratoire et solde naturel sont tous 2 excédentaires.

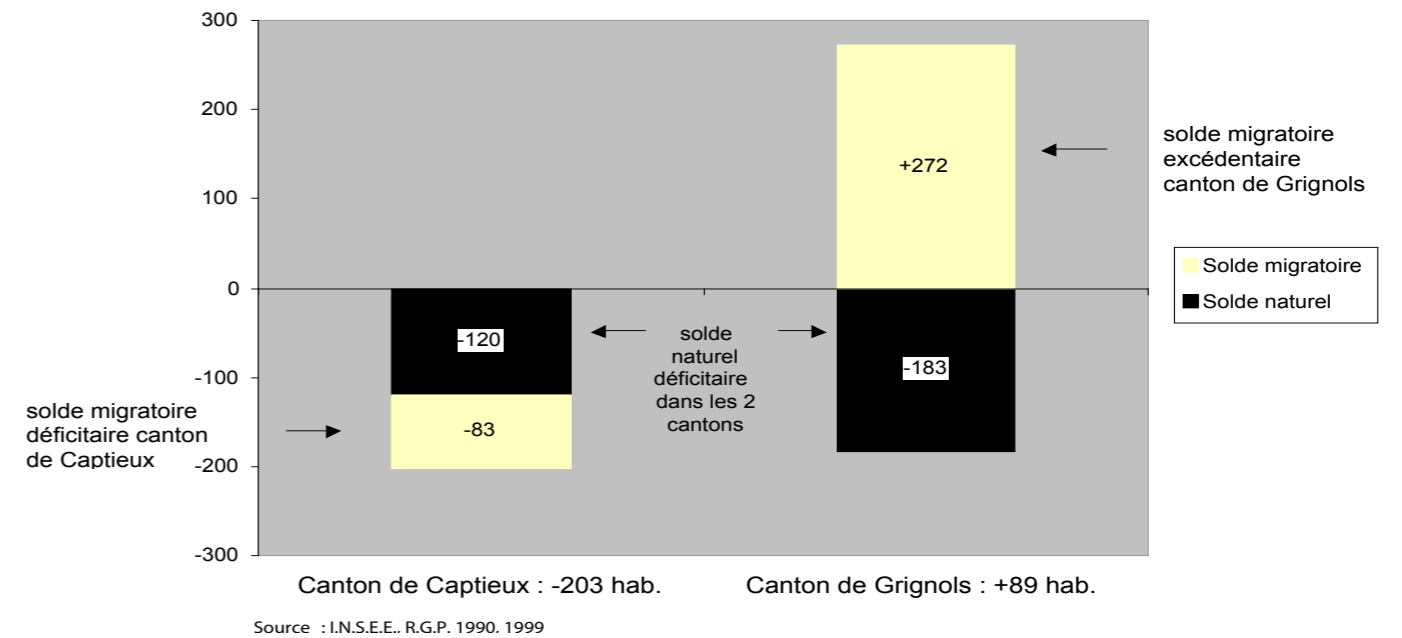
Toutefois, l'analyse des variables de l'évolution, canton par canton laisse apparaître une situation démographique contrastée au sein du territoire communautaire.

<sup>1</sup> Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

<sup>2</sup> Solde migratoire : différence entre les nouveaux résidents et ceux qui quittent la commune

En effet, si les deux cantons ont enregistré tous deux au cours des périodes 1990-1999 un solde naturel déficitaire (-120 hab. pour celui de Captieux et -183 hab. pour celui de Grignols), le canton de Grignols présentait une dynamique d'accueil démographique plus soutenue (+272 hab.) que celui de Captieux où les départs primaient sur les arrivées (-83 hab.).

Le canton de Grignols plus attractif que celui de Captieux entre 1990 et 1999

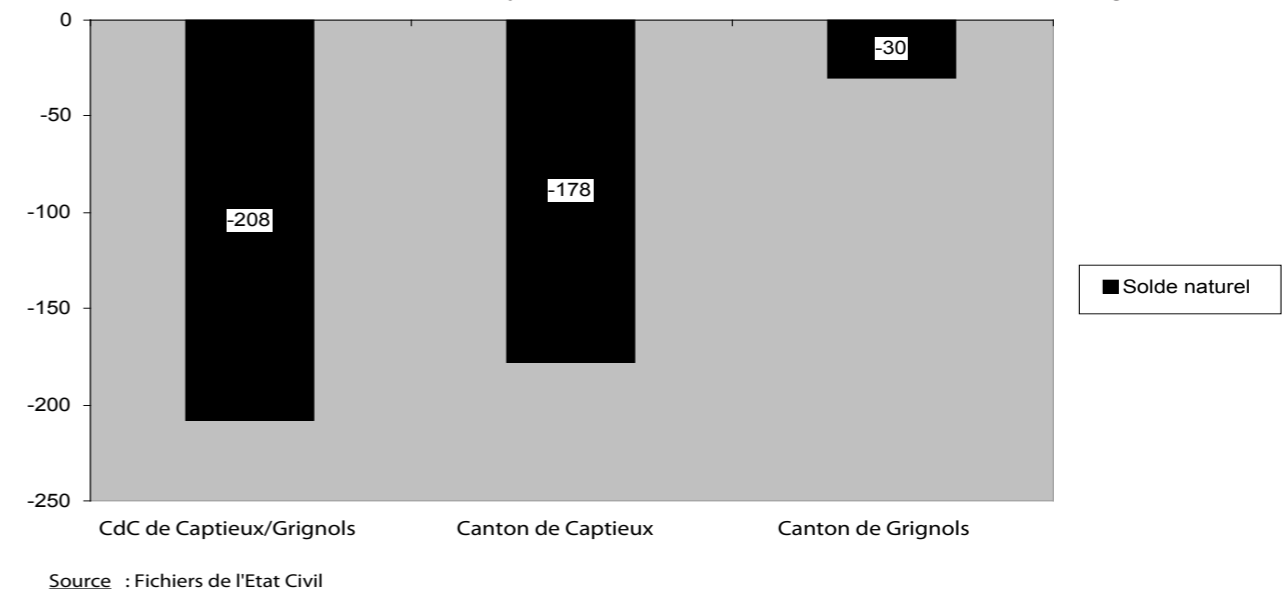


Cet accueil soutenu de +272 habitants a permis au Canton de Grignols de compenser un solde naturel déficitaire de -183 habitants, et par conséquent enregistrer un gain total de population de +89 habitants.

L'analyse des fichiers communaux de l'état-civil permet de constater que le solde naturel est toujours déficitaire sur l'ensemble du territoire communautaire (-208 hab.), mais avec les 2 tendances suivantes :

- un déficit naturel qui s'accroît sur le Canton de Captieux (-178 contre -120 entre 1990 et 1999) ;
- un déficit naturel qui se résorbe sur le Canton de Grignols (-30 contre -183 en tre 1990 et 1999).

1999-2007 : un solde naturel toujours déficitaire compensé par un fort solde migratoire



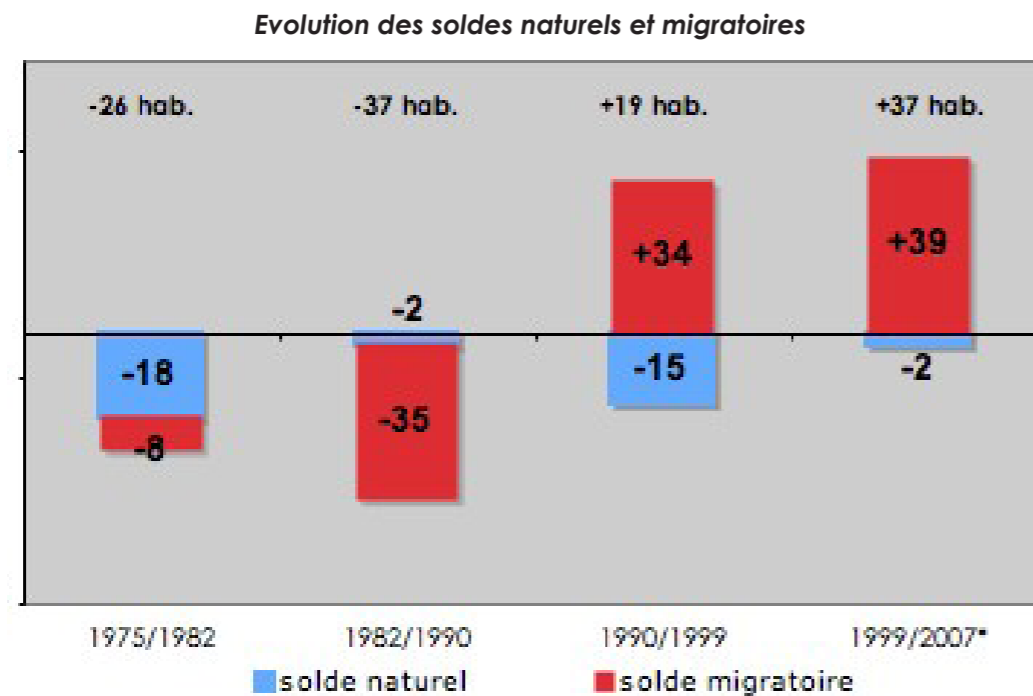
Cours-les-Bains s'inscrit pleinement dans cette dynamique de rééquilibrage du solde naturel sur le canton de Grignols comme l'indique le paragraphe suivant.

## I-2-5. Le cas de COURS-LES-BAINS

L'évolution des soldes naturels et migratoires depuis 1975 révèle les moteurs de la décroissance antérieure à 1990 et de la croissance depuis :

- La période 1975/1990, les facteurs de décroissance se conjuguent ; départ d'habitants (-8 hab. puis -35 hab.) et corollaire, moins de naissance et toujours autant de décès car les départs ont concerné les classes en âge de procréer et les personnes âgées sont restées sur la commune (-18 habitants) ;
- La période post 1990 marque un fort apport de population (solde migratoire excédentaire de +34 hab. entre 1990 et 1999, puis +39 hab. après 1999), qui permet un certain rajeunissement : le solde naturel nettement déficitaire entre 1990/1999 (-15 hab.) arrive à se stabiliser après 1999 avec presque autant de naissances (17) que de décès (19), soit juste -2 habitants.

L'année 2008 confirme ce rééquilibrage avec 2 naissances pour 1 décès.



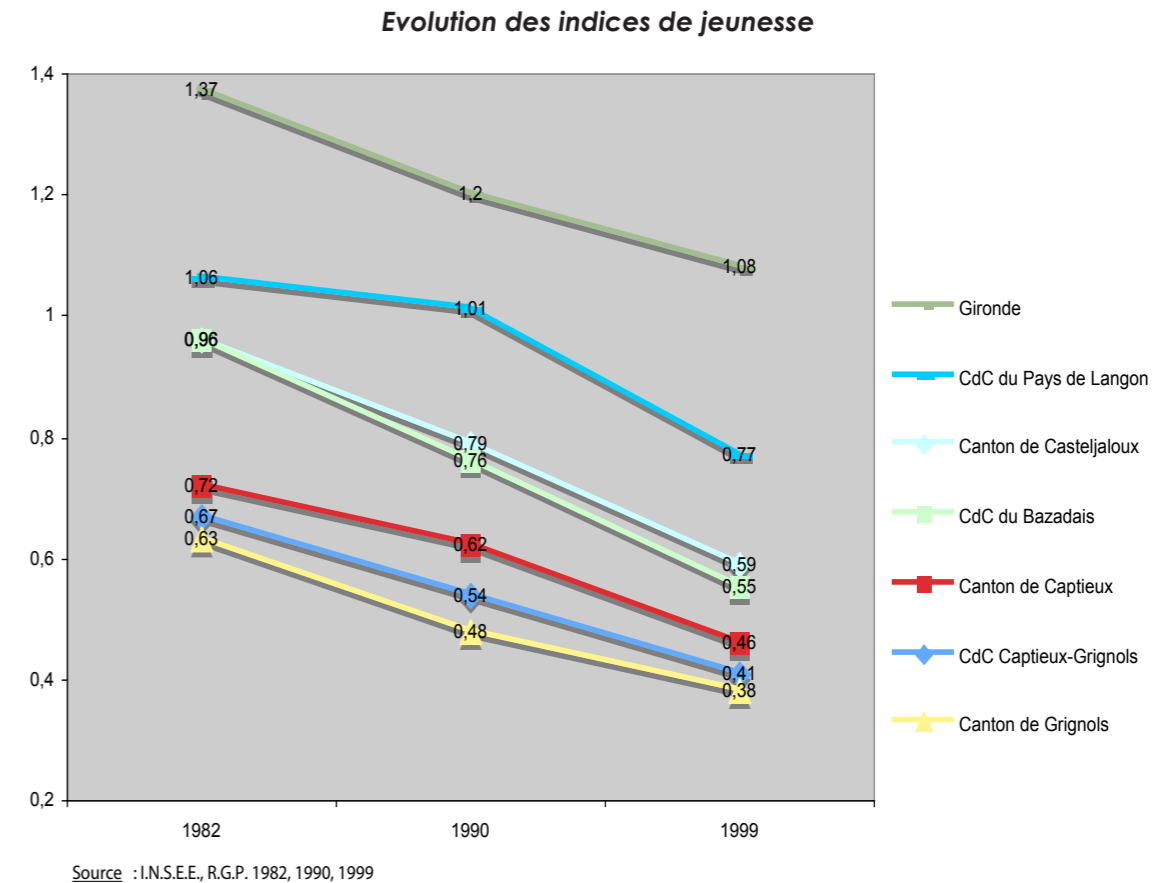
Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

\*Hypothèse sur la base du fichier d'état civil et du résultat de l'enquête 2006 qui donne +37 habitants

## I-2-6. Le territoire communautaire : un net vieillissement démographique

Bien que les dernières enquêtes de recensement I.N.S.E.E. ne permettent pas de disposer de la répartition de la population par classes d'âge, les tendances des R.G.P. 1982, 1990, 1999 indiquaient un net vieillissement démographique.

L'indice de jeunesse, qui traduit le rapport entre la classe d'âge 0-19 ans et celle des personnes âgées de +60 ans permet de visualiser ce phénomène.



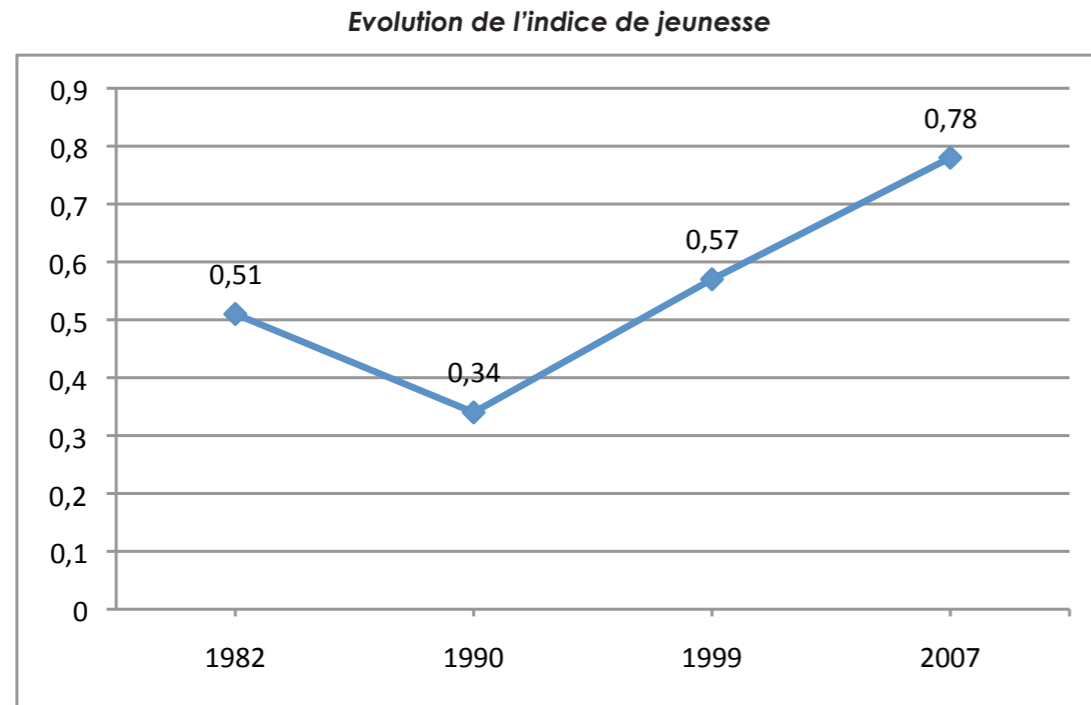
Si l'on peut observer un léger différentiel d'indice de jeunesse entre le canton de Captieux et celui de Grignols, il n'en demeure pas moins que leur tendance au vieillissement a été proportionnellement identique, pour atteindre en 1999 un des niveaux les plus faibles.

Ce phénomène symptomatique du départ des classes d'âge actif vers les centres d'emplois était encore plus accusé sur certaines petites communes comme à Lartigue (0,15), Cauvignac (0,29), Sendets (0,25).

## I-2-7. Le cas de Cours-les-Bains

L'évolution de l'indice de jeunesse a enregistré une nette baisse entre 1982 (0,51) et 1990 (0,34), période qui correspond à la forte décroissance démographique qui a touché la commune à savoir une perte de -37 habitants.

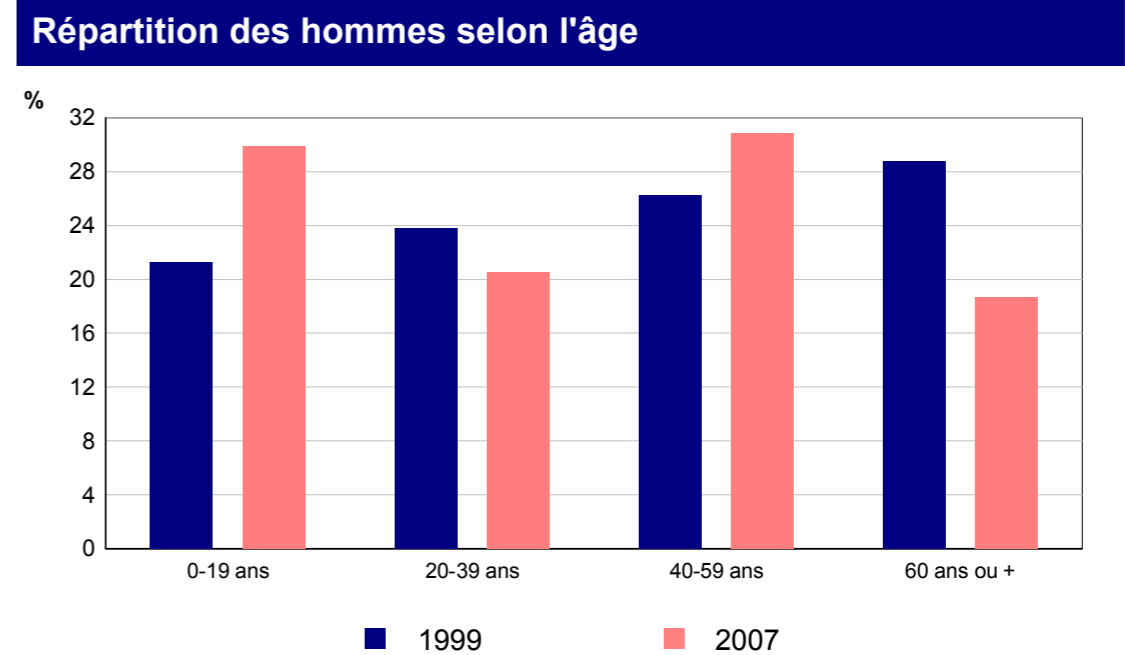
Puis l'indice de jeunesse connaît un net regain après 1990 en revenant à 0,57, grâce à la reprise de la croissance démographique alors engagée (+19 habitants).



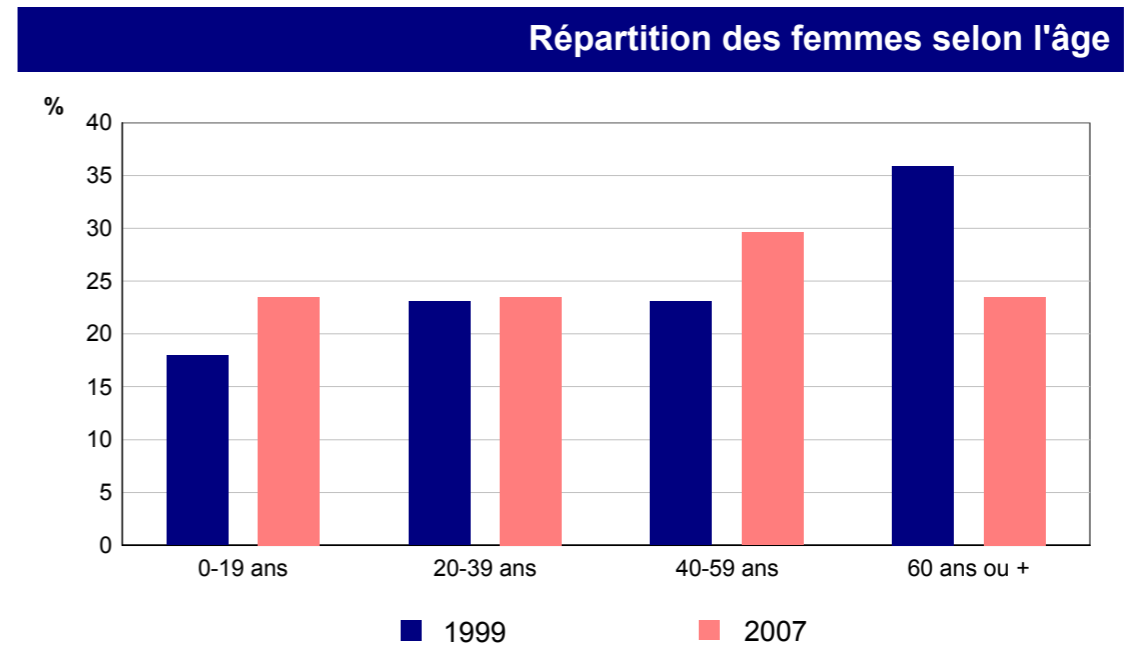
Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999, 2007

L'enquête de recensement de 2007 confirme cette tendance au rajeunissement démographique avec notamment :

- une forte augmentation de la part des -20 ans qui passe chez les hommes de 21 % à 30 % et chez les femmes de 17 % à 23 % ;
- une nette baisse de la part des +60 ans qui passe chez les hommes de 29 % à 18 % et chez les femmes de 36 % à 23 %.



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007  
RP99 - Exploitations principales



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007  
RP99 - Exploitations principales

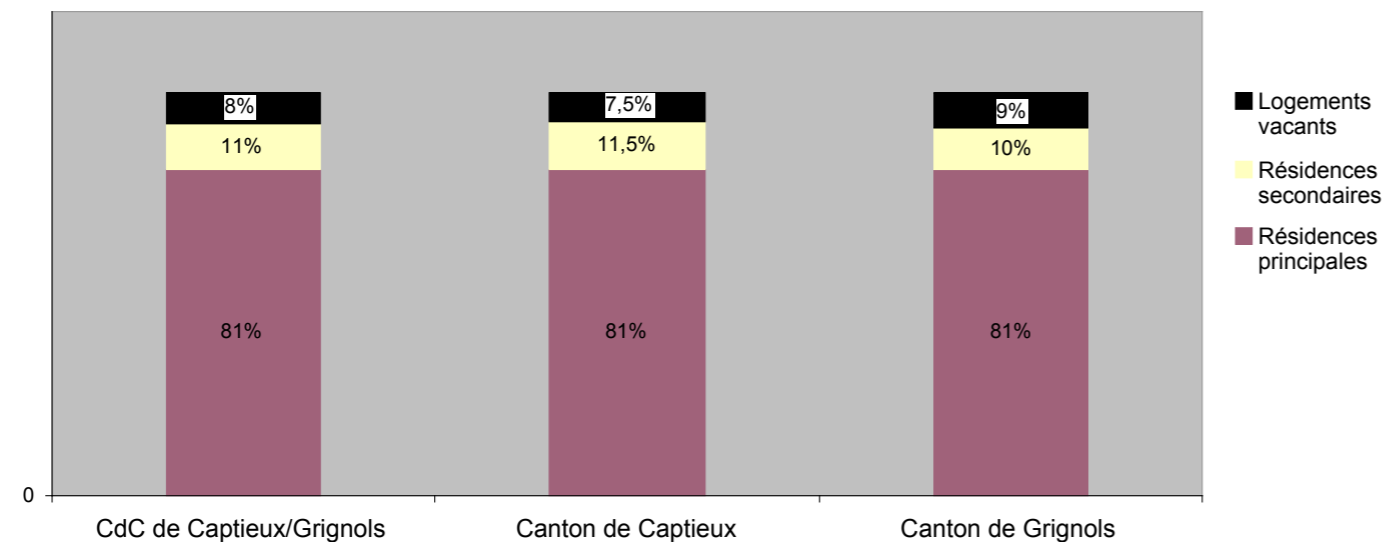
### I-3. L'HABITAT

#### I-3-1. Une composition homogène sur le territoire communautaire

La composition du parc des logements au sein du territoire communautaire présentait en 1999 une structure assez homogène, avec sur les deux cantons de Captieux et de Grignols, des valeurs proches, à savoir :

- une part majoritaire et prédominante de résidences principales (> 80 %) ;
- une part de résidences secondaires (11 %) presque 2 fois plus élevée que sur d'autres territoires ruraux (entre 5 et 6 % sur le secteur de Casteljaloux et le bazadais), bien que cette vocation apparaisse plus marquée vers les territoires forestiers de l'ouest (15 % canton de Villandraut) ; on peut noter que le nombre de résidences secondaires était, en 1999, à quelques unités près, le même sur les deux cantons (à savoir 137 et 139 logements) et que cette modeste vocation de villégiature a peu évolué car elle était tout fait comparable en 1982 (144 et 131 résidences secondaires) ;
- une part de logements vacants (8 %) légèrement plus marquée que sur les autres territoires de référence ( $\pm 6$  %).

Composition du parc des logements en 1999



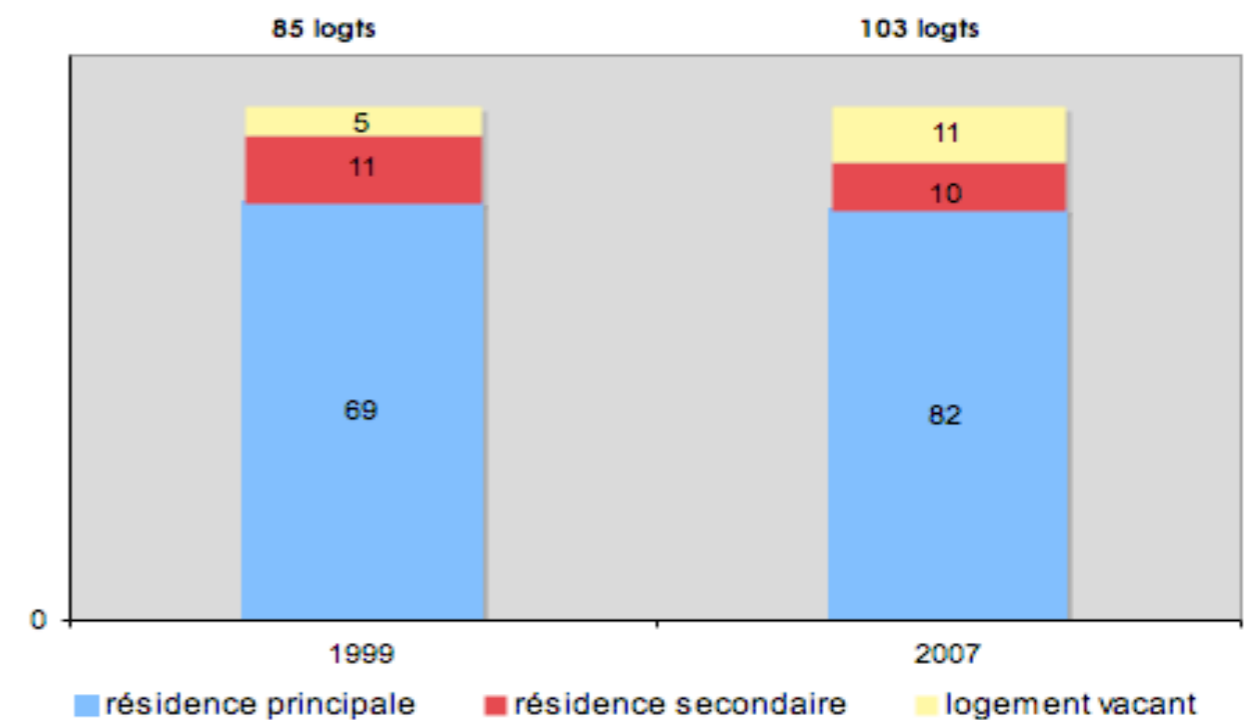
Source : I.N.S.E.E., R.G.P. 1999

#### I-3-2. Le cas de COURS-LES-BAINS

L'enquête de recensement de 2007 permet de constater que :

- le parc des logements a progressé de +18 logements (soit +21 %), compte tenu du fait qu dans le même temps il n'y a eu que 11 PC sur la commune, une part de ces nouveaux logements se sont créés dans du bâti existant à l'occasion de réhabilitations et redivisions ; une autre donnée de l'enquête de recensement permet de confirmer cette hypothèse : la part de résidences principales sous forme d'appartement qui était nulle (0 %) en 1999 est passée à 2,4 % en 2007 ;
- cette progression immobilière a essentiellement été le fait d'une augmentation des résidences principales (+13) ;
- le nombre des résidences secondaires est resté stable (+ ou -10 logements) ;
- le nombre des logements vacants a doublé en passant de 5 à 11 logements, ce qui représente un taux de vacance de 10 %, élevé mais pas dysfonctionnel.

Répartition du parc des logements par type



Source : INSEE, RGP 1999, 2007

### I-3-3. Un parc vacant encore présent

L'étude préalable à l'OPAH de la Haute Lande Gironde réalisée par l'A.I.R.I.A.L. en 2002 a permis d'aborder avec finesse l'évolution du parc des logements vacants grâce à une enquête réalisée sur chaque commune.

Il apparaît ainsi :

- que les données issues du R.G.P. 1999 de l'I.N.S.E.E. indiquant 74 logements vacants pour le canton de Captieux et 116 logements vacants pour le canton de Grignols étaient à minorer à respectivement 55 et 66 logements en décembre 2001 ;
- que 80 % des logements vacants du canton de Captieux étaient concentrés sur le chef-lieu de canton, contrairement au canton de Grignols où s'observait une plus grande diffusion de la vacance sur toutes les communes, puisque Grignols n'en comptabilisait que 42 % ;
- que l'ancienneté (86 %), et par conséquent l'insalubrité (57 % sans aucun élément de confort) étaient la raison principale de cette non-occupation ;
- une vacance relativement ancienne au regard d'une non-occupation remontant dans 52 % des cas à plus de 10 ans ;
- que les motifs de vacance<sup>1</sup> cernés à travers une enquête réalisée auprès des propriétaires, étaient, avec la plus grande fréquence, l'obsolescence (35 %) et le désintérêt du propriétaire (25 %).

Concernant les 11 logements vacants recensés par l'INSEE en 2007, on peut noter que dans certains cas la vacance est liée à des problèmes de succession, et que des opérations de réhabilitation récemment engagées vont possiblement réduire ce chiffre. Le nombre des PC déposé pour une réhabilitation entre 1999 et 2006 (9) s'est avérée presque aussi important que le nombre des PC (11) pour une construction neuve, et confirme bien un certain regain pour la réutilisation de parc ancien.

### I-3-4. Une faible part de logements locatifs

La ventilation des statuts d'occupation des résidences principales laissait apparaître :

- à l'échelle communautaire, une part de logements locatifs (31 %) légèrement plus faible que sur d'autres territoires environnants (canton de Casteljaloux 37 %, CdC du Bazadais 35 %, CdC du Pays de Langon 39 %) ;
- à l'échelle cantonale, une part de logements locatifs plus élevée à Captieux (38 %) qu'à Grignols (26 %) ; rapportée aux valeurs observées sur les territoires connexes, on constate que si la part locative sur le canton de Captieux s'avère dans les moyennes, celle de Grignols est bien inférieure ; on peut également constater une certaine faiblesse du statut public (12 %) par rapport à ce qui s'observe par ailleurs (17 à 18 % CdC du Bazadais et canton de Casteljaloux, 27 % CdC du Pays de Langon, ...), signe d'une faible implication de l'action publique en matière de politique de l'habitat ;
- à l'échelle de la commune de Cours-les-Bains, la part des résidences principales occupées par un locataire, même si elle a progressé entre 1999 (16 %) et 2007 (20 %), reste bien en deçà de la moyenne cantonale (26 %) ; la progression du parc enregistrée entre 1999 et 2007 est probablement liée à des opérations privées de réhabilitation / division de logements anciens à destination de la location, sous l'effet d'une demande locative qui s'exprime de façon constante.

<sup>1</sup> Les autres motifs invoqués étant la rotation-locative, la rotation-vente, l'explication liée à l'âge des propriétaires, le blocage lié au statut de propriété.

### I-3-5. Un parc locatif communal de 65 logements réparti sur 12 communes

Le parc locatif des communes sur le territoire se compose de 65 logements répartis sur 12 communes (cf. carte page suivante), soit une certaine expérience communale en la matière.

On peut donc retenir de ce parc que :

- Dans 75 % des cas, il s'agit de réhabilitation de bâtiments publics (logement des écoles, de la poste, du presbytère, ...) ;
- Dans 25 % des cas, il s'agit d'opération en neuf qui ont pu être réalisées sur les communes disposant de ressources financières liées à la forêt communale pour loger notamment des personnes âgées :
  - > à Lerm-et-Musset (10 logements),
  - > à Marions (7 logements).
- Il présente des logements variés :
  - > de l'individuel, des appartements en collectif,
  - > des tailles allant du studio au T4,
  - > à part quelques cas, des logement en bon état.
- Et des prix de loyers maîtrisés, parfois très modérés (T4 à 135 €) :
  - > T1, T2 : 200 à 250 €,
  - > T3 : 300 à 400 € (200 à 250 € pour un état moyen),
  - > T4 : 350 à 400 €.

La commune de Cours-les-Bains a rénové un logement communal à titre locatif de 100 m<sup>2</sup> au-dessus de la mairie.

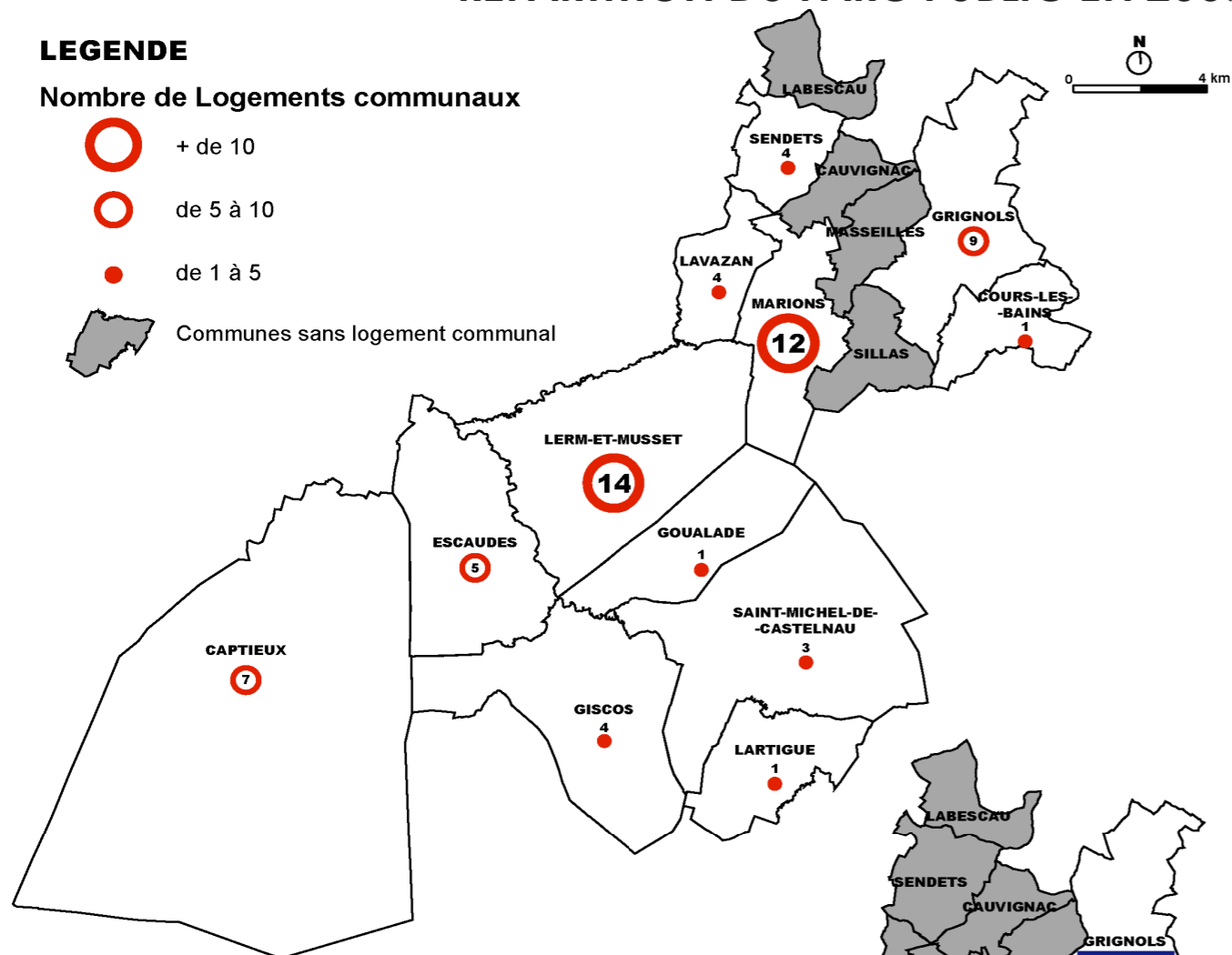
## RÉPARTITION DU PARC PUBLIC EN 2007

### LEGENDE

#### Nombre de Logements communaux

- + de 10
- de 5 à 10
- de 1 à 5

Communes sans logement communal



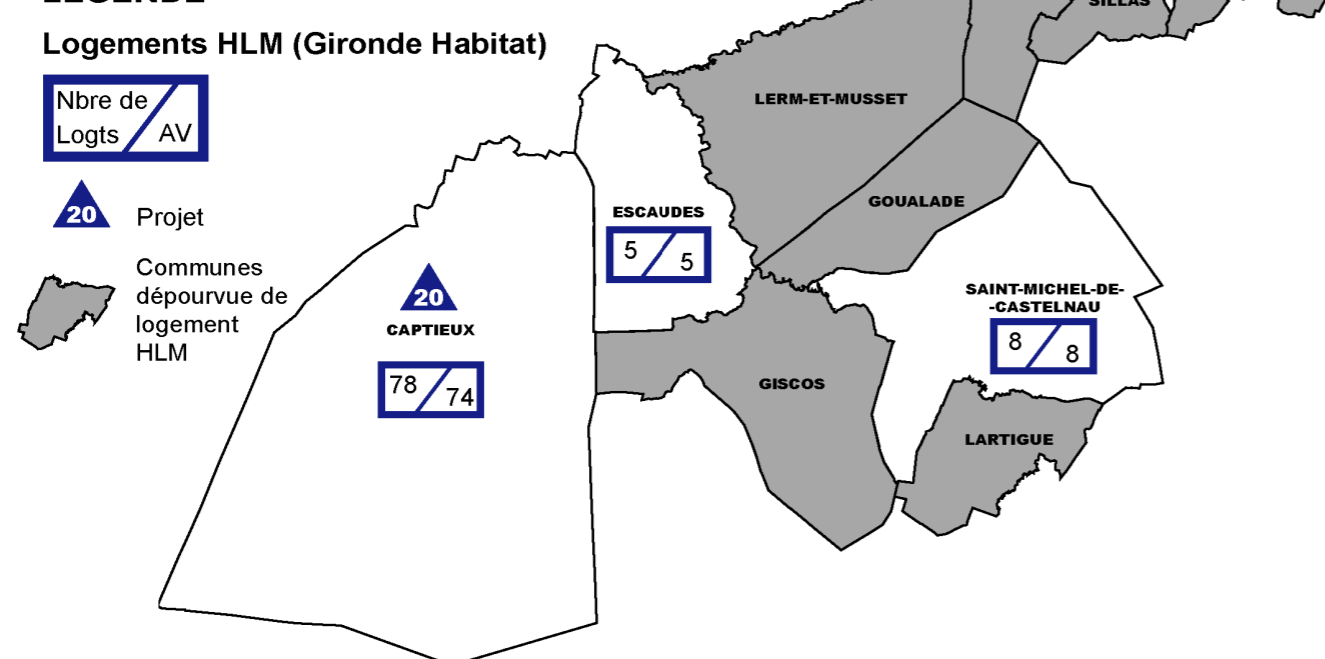
### LEGENDE

#### Logements HLM (Gironde Habitat)

Nbre de Logts / AV

▲ 20 Projet

Communes dépourvues de logement HLM



### I-3-6. Un parc locatif social modeste, en vente et non-renouvelé

Parallèlement aux 65 logements communaux, le territoire communautaire a disposé d'un parc de 122 logements locatifs sociaux GIRONDE HABITAT, répartis sur 4 communes (cf. carte ci-contre).

Aujourd'hui, 94 logements sont mis en vente, soit 77 % du parc.

Commune	Nbre de logements	Individuels	Collectifs	Types					Date	En vente	Logts vendus au 31/09/07
				T1	T2	T3	T4	T5			
<b>Escaudes</b>											
Les 3 Chênes	5	5	0	0	0	0	5	0	1983	5	0
<b>St-Michel-de-Castelnau</b>											
Joli-Cœur	8	8	0	0	0	0	8	0	1977	8	3
<b>Captieux</b>											
Peyre Dusillol 1	37	37	0	1	0	1	5	0	1975	37	30
Peyre Dusillol 2	6	6	0	0	0	1	1	0	1978	6	4
L'Aouzillière	7	7	0	2	0	2	3	0	1982	7	0
Beauséjour	4	4	0	2	0	1	1	0	1982	NON	0
Les Genets d'Or	24	24	0	0	0	10	14	0	1984	24	0
<b>TOTAL CAPTIEUX</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>0</b>		<b>74</b>	<b>34</b>
<b>Grignols</b>											
Mutin Nord	8	8	0	0	0	4	3	1	2003	NON	0
Le Sabla 1	10	7	0	0	0	4	6	0	1975	7	7
Le Sabla 2	6	6	0	0	0	3	3	0	1978	NON	0
Iou Ianusquet	3	0	3	0	2	1	0	0	2003	NON	0
Iou paloumey	4	0	4	0	0	4	0	0	2000	NON	0
<b>TOTAL GRIGNOLS</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>1</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL SECTEUR</b>	<b>122</b>	<b>112</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>31</b>	<b>49</b>	<b>1</b>		<b>94</b>	<b>44</b>

Source : Gironde Habitat

Si ces 94 mises en vente remplissent une fonction d'accès à la propriété, avec priorité aux locataires en place et aux primo-accédants et des prix de vente avantageux, il n'en demeure pas moins que le renouvellement du parc n'est pas assuré au regard de la seule opération projetée de 20 logements sociaux à Captieux.

En effet, la politique patrimoniale de Gironde Habitat conduit à mettre en vente le parc en fin d'amortissement (env. 25-30 ans), mais pour se recentrer sur les zones urbaines où la demande locative est forte, et sur l'habitat individuel pour lequel le taux de rotation est plus faible qu'en collectif et par conséquent les coûts de fonctionnement réduits.

Ce non-renouvellement pose un réel problème en appauvrissant les dispositifs à même d'aider une partie des jeunes à se sédentariser sur le territoire communautaire.

Ce type de problématique appelle une plus grande implication des politiques publiques en matière d'habitat, d'autant plus que, face aux perspectives de développement attendues, les besoins n'iront que croissant. Face à cet enjeu, il incombe à chaque document d'urbanisme d'assurer les conditions d'une mixité sociale et urbaine afin de faciliter l'accès au logement au plus grand nombre.



### I-3-7. Une demande locative soutenue

Malgré l'absence de suivi quantifiable de la demande locative, celle-ci demeure soutenue ; évaluée en 2002 dans l'étude préalable à l'OPAH réalisée par l'A.I.R.I.A.L., on constate, à travers les entretiens 2007 menés dans le cadre de la Charte d'Urbanisme :

- une demande stable de 2 à 3 demandes/mois sur les 2 chefs-lieux de canton ;
- une demande évaluée entre 0 à 5 demandes/an qui croît à 1 demande/mois :
  - à Escaudes (15 demandes par exemple lorsque le T1 du presbytère s'est libéré),
  - à Lartigue, Saint-Michel-de-Castelnau, Sendets, Sillas),
  - à 2 à 3 demandes/mois à Lavazan,
  - à 10/12 par an à Sendets.

Concernant la demande en locatif social, elle ne s'exprime que lorsqu'il existe une offre ; peu perceptible du fait du parc réduit à 4 communes, elle commence à s'exprimer en direction des 20 logements locatifs de l'opération «Les palombes» de Gironde Habitat sur Captieux, qui font déjà l'objet de plus de dossiers de demandes que de logement à attribuer.

D'une façon générale, les demandes sont estimées à 4 pour 1 logement qui se libère ; cette valeur est comparable à d'autres Communautés de Communes comme l'atteste le Point Relais Logement de Morcenx où se comptabilisaient en 2006 160 demandes pour 40 offres à pourvoir.

- Un profil des demandeurs très variable (jeunes travailleurs, jeunes ménages sans enfant, familles composées, ...) ;
- Pour des motifs qui associent la recherche de loyers plus bas «qu'en ville» et l'attrait du cadre de vie «rural et forestier».

Concernant la question des niveaux de loyer, on constate que :

- les loyers mensuels très bas (-100 €) pour cause de faible confort tendent à disparaître, même si la Maison Départementale de la Solidarité en recense encore quelques cas ;
- la mise en place d'une offre de loyers intermédiaires rénovés dans le cadre de l'O.P.A.H., avec quelques loyers P.S.T. (15) qui présentent le même niveau que les loyers H.L.M. ;
- les loyers du parc privé peuvent avoisiner 600 € et plus, pour des logements plus récents (logements Estenaves à Lavazan, ...).

Les demandes enregistrées auprès de la mairie de Cours-les-Bains sont évaluées à approximativement à une demande tous les deux mois.

### I-3-8. Le Schéma Territorial de l'Habitat (STH)

Afin de mieux cerner les enjeux liés à la politique de l'habitat, le Pays des Landes de Gascogne a lancé une réflexion dans le cadre d'un Schéma Territorial de l'Habitat en 2009. Les principaux constats issus du diagnostic permettent d'observer :

- Une dynamique démographique d'accompagnement d'un important déséquilibre habitants/emplois (5 habitants pour 1 emploi) et d'une multiplication de mobilités (emplois, services, ...).
- Un accueil et un desserrement des ménages qui ont contribué à une intensification généralisée de la construction avec comme modèle dominant la maison individuelle.
- Une fragilité financière des ménages, évolutions sociétales, offre locative insuffisante, qui imposent de réfléchir à une diversification de l'offre qui contribue au parcours résidentiel.

Face à ce constat, plusieurs orientations se dégagent :

- La mobilisation du parc existant doit répondre aux stratégies de développement des parties déjà urbanisées des centre-bourgs.
- La diversification du parc est nécessaire pour accueillir tous les publics en prenant en compte l'offre d'équipement et de service, malgré des opérateurs difficiles à mobiliser dans des zones de faible densité.
- L'action foncière publique à renforcer afin d'éviter la généralisation du modèle unique de la maison individuelle et mettre en oeuvre une réelle mixité sociale.
- Maîtriser le foncier permettrait de :
  - maîtriser les sites de développement urbain
  - maîtriser le rythme d'urbanisation (adéquation offre/demande)
  - orienter les produits habitat (élargir l'offre de logements)

## I-4. ÉCONOMIE

### I-4-1. Une population active plus restreinte et moins mobile

Le taux d'activité<sup>1</sup> enregistré sur le territoire communautaire en 1999 indiquait des valeurs légèrement plus faibles, notamment sur le canton de Grignols (43 %), le canton de Captieux (49 %) se maintenant à un niveau proche de ce qui s'observait sur la moyenne du Pays des Landes de Gascogne (50 %) et sur le canton de Bazas (51 %) – la moyenne départementale se situant à 55 %.

Ces valeurs sont liées au poids des classes d'âge de +60 ans, plus marqué que le territoire et à un tissu économique plus modeste.

Les 1910 actifs recensés en 1999 présentaient les caractéristiques suivantes :

- une part d'actifs non salariés (signe d'un tissu économique dominé par la petite entreprise à entreprise unipersonnelle) relativement plus marquée sur le canton de Grignols (25 %) que sur le canton de Captieux (14 %) et autres moyennes de référence (entre 16 et 18 % sur les cantons de Villandraut, St-Symphorien et Bazas, 13 % pour la moyenne girondine) ;
- une part d'actifs stables<sup>2</sup> nettement plus affirmée sur le canton de Captieux (57 %) – signe d'une certaine « autonomie économique » – que sur celui de Grignols (34 %) qui correspond à la moyenne observée sur les cantons de St-Symphorien, Villandraut et la moyenne girondine (31 à 34 %) ;
- une part d'actifs employés dans le secteur primaire (agriculture, sylviculture) (1/5) et la transformation du bois (1/4), qui constitue 50 % des emplois ; la part des emplois de l'artisanat du bâtiment reste comparable aux moyennes de références, tandis que la part des emplois du secteur commerçant et des services reste nettement inférieure.

### I-4-2. Le cas de COURS-LES-BAINS

L'enquête de recensement de 2007 indique une forte croissance de la population active entre 1999 (67 actifs) et 2007 (102 actifs) soit +34 %. Ce taux de croissance de la population active plus soutenu que le taux de croissance de la population totale (+30 %) confirme que cette croissance a essentiellement été le fait de classes d'âge actif.

Sans renseigner sur les lieux de travail de la population active en 2007, le RGP de 1999 nous indiquait une population migrante à 80 % sous l'effet de pôles d'emploi rapidement accessibles (Casteljaloux, Bazas, Langon, ...).

### I-4-3. Caractéristiques du tissu économique local

Les éléments suivants permettent de caractériser le tissu économique local :

#### I-4-3-1. Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente

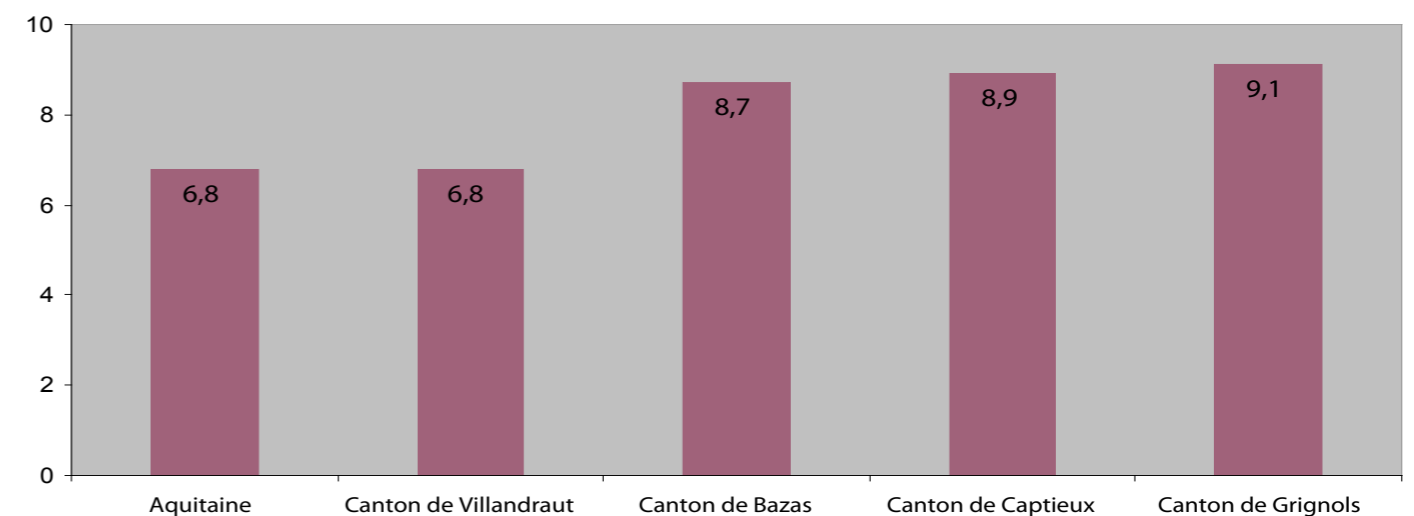
L'analyse des fichiers SIREN fournis par l'I.N.S.E.E. laisse apparaître un nombre d'entreprises sur le territoire communautaire, plus modeste que d'autres secteurs proches :

- Canton de Captieux : 194 entreprises ;
- Canton de Grignols : 241 entreprises ;
- Canton de Villandraut : 271 entreprises ;
- Canton de Bazas : 726 entreprises.

Toutefois, rapportés au nombre d'habitants, les ratios qui se dégagent laissent apparaître des valeurs comparables à ce qui s'observe sur le canton de Bazas, voire même supérieures à la moyenne régionale.

Le tissu économique est proportionnel à la population résidente ; l'enjeu du développement économique étant de suivre un rythme de croissance au moins équivalent à celui que tend à connaître la population afin que la bassin d'habitat se conjugue au bassin d'emploi.

Nombre d'entreprises pour 100 habitants



#### I-4-3-2. Un secteur industriel dominé par les industries du bois et du papier

Les activités de transformation reposent essentiellement sur le domaine de la transformation du bois (scierie) et ses dérivés (papeterie) ; on compte de nombreuses scieries (pourvoyeuses d'emplois) dont l'implantation géographique ne se limite pas aux communes forestières :

- Grignols : Scierie Laouet (40 emplois) ;
- Giscos : Scierie Castagné (20 à 25 emplois) ;
- Sillas : Comptoir des Bois COFOGAR (20 emplois) ;
- Lavazan : SA Murlan (40 emplois) ;
- Lerm-et-Musset : Scierie de Lerm (6 emplois) ;
- Captieux : 2 scieries : Castagné Frères et Etablissement Garbaye ;
- Saint-Michel-de-Castelnau : Papeteries du Ciron Groupe EXAFORM (40 emplois).

<sup>1</sup> Part de la population active (ayant un emploi + chômeur et militaire) sur la population en âge de travailler.

<sup>2</sup> Part de la population active ayant son emploi sur sa commune de résidence

La filière bois encore fortement présente suscite également un tissu artisanal liée à l'exploitation de la forêt ; on compte à Cours-les-Bains une entreprise de travaux forestiers qui emploie six personnes, et un exploitant forestier

I-4-3-3. Un artisanat du bâtiment largement implanté et diversifié

L'artisanat du bâtiment compte une quarantaine d'activités balayant de nombreux corps de métiers, et réparties sur au moins 12 communes des 16 que compte le territoire communautaire. Bien que fréquemment constituées d'entreprises unipersonnelles à 1 ou 2 salariés, on compte toutefois 6 entreprises de 3 à 5 salariés et 1 dans la tranche 10 à 19 salariés (maçonnerie Pascuttini André à Lerm-et-Musset).

I-4-3-4. Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée sur les chefs-lieux de canton

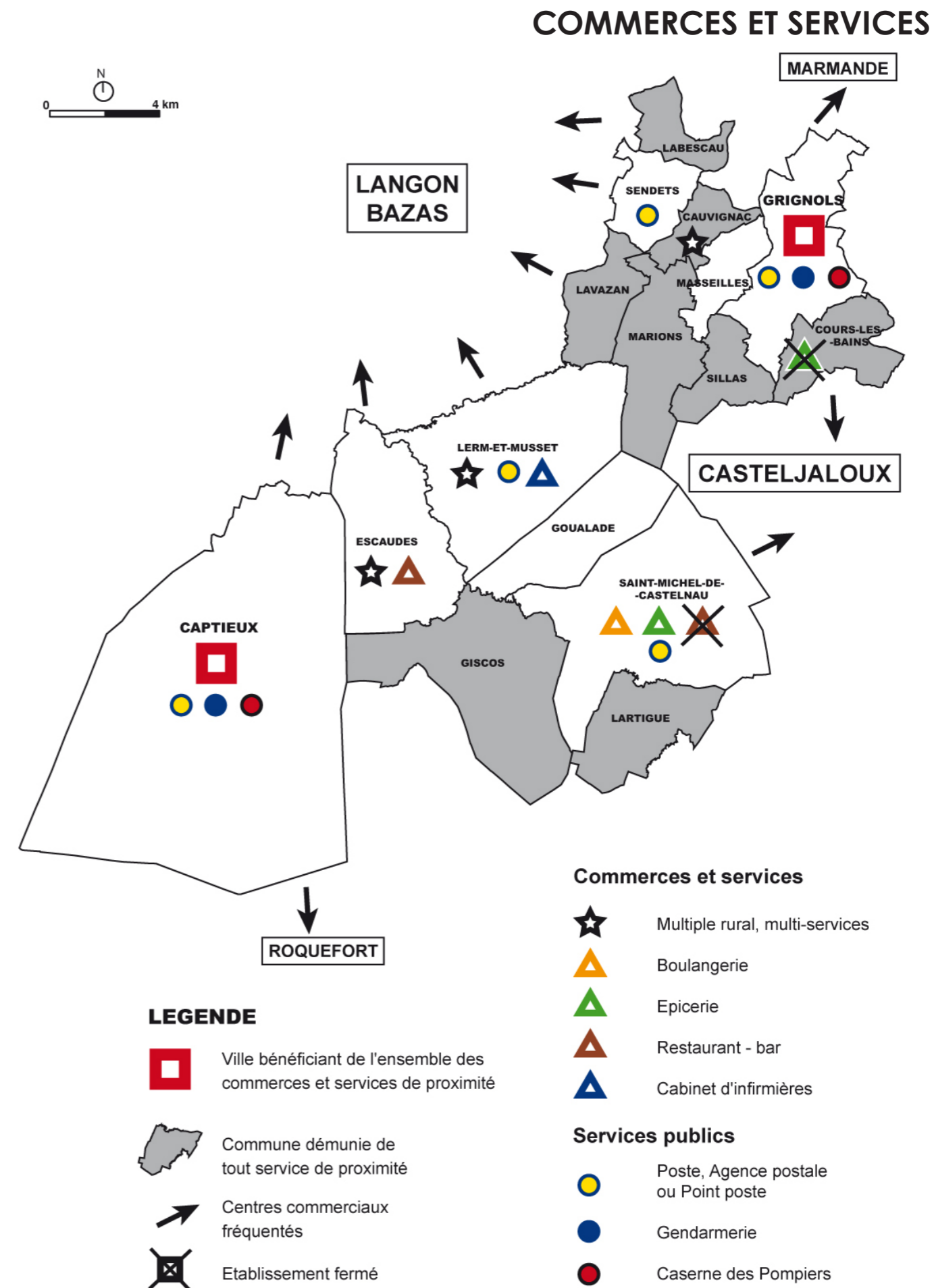
(cf. carte page ci-après)

Seuls les 2 chefs-lieux de canton présentent un tissu marchand de commerces et de services complet et diversifié, 9 communes(1) sur 16 sont démunies de tout service et commerce de première nécessité ; une couverture par des commerçants itinérants (boulangerie, épicerie, boucherie) y assure toutefois un service pour les personnes ne disposant de mobilité géographique. Des dispositifs visant à pallier ce déficit de commerce et service de première nécessité se sont mis en place sur certaines communes (Escaudes, Lerm-et-Musset), au même titre que le service postal grâce à un point postal à Saint-Michel-de-Castelnau et une agence postale dans les locaux de la mairie de Sendets.

A noter que le seul commerce qui existait encore sur la commune, le bar des chasseurs a fermé.

I-4-3-5. Le cas de Cours-les-Bains

Le tissu économique de Cours-les-Bains est essentiellement dominé par le secteur primaire (cf. paragraphe I-4-6.) ; à noter la présence d'une entreprise prestataire de services en communication (photothèque) au lieu-dit la Rochelle.



#### I-4-4. Les perspectives de développement économique

Le Schéma de Développement Economique en Sud-Gironde élaboré en septembre 2006 par le Pays des Landes de Gascogne a permis de dégager une politique de développement basée sur 3 projets :

- celui de la Communauté de Communes de Villandraut, dans le cadre de la reconversion d'un site industriel ;
- celui de la Communauté de Communes du Bazadais, à proximité du futur échangeur A 65 ;
- celui de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols, sur la base d'un nouveau concept : l'écopôle.

Le concept d'écopôle poursuit les objectifs suivants :

- développer un véritable bassin de vie et pas seulement un bassin d'habitat, zone dortoir du Langonnais, voire de Bordeaux ;
- s'appuyer sur la desserte autoroutière de l'A 65 (mise en service en 2010 avec diffuseur + aire de service + aire de repos) ;
- prôner un autre mode de développement économique attentif à l'identité rurale et forestière du territoire sans forcément rechercher l'effet vitrine en bordure de l'infrastructure ;
- se tourner vers la thématique «développement durable» en privilégiant l'accueil d'activités centrées autour des éco-matériaux (éco-produits, bio-engins, de l'environnement et du bois) ;
- une conception innovante en terme d'intégration physique dans son environnement.

Ce concept est actuellement à l'étude par un bureau d'études pour, à terme, arrêter une localisation géographique et des scénarios d'aménagement.

Parallèlement au site de l'écopôle appelé à accueillir une gamme d'activités spécifiques, se pose la question du développement économique sur le reste du territoire, où il conviendra que l'implantation de nouvelles activités peu compatibles avec l'habitat, car bruyantes ou générant des trafics de véhicules, ou impactantes d'un point de vue paysage, puissent se réaliser dans un cadre organisé et adapté.

Il ne serait pas souhaitable que le développement économique continue à s'exprimer dans les mêmes conditions que les décennies passées, à savoir de façon diffuse sur le territoire, et opportuniste en entrée de ville en bord de route départementale.

Si la localisation à proximité des axes de transit et de liaison intercommunaux constitue un paramètre déterminant dans le choix d'implantation d'une entreprise, les modalités spatiales de ce développement (mode d'implantation, modalités de desserte et d'accès, ...) et la recherche d'une synergie entre les activités, en sont également un.

## I-4-5. Le développement touristique : des éléments à l'appui

Bien que le Sud-Gironde n'ait jamais véritablement basé son développement dans une perspective touristique, ce territoire présente aujourd'hui de nombreux atouts pour valoriser un tourisme vert, à l'appui d'un patrimoine bâti (cf. § 8.3) et naturel (cf. § 8.1) préservé.

L'hébergement touristique (cf. carte ci-après) sur le secteur n'est pas négligeable, il se compose :

- d'un hôtel de 12 chambres à Grignols (l'Hôtel Portet) ;
- d'une vingtaine de gîtes ;
- et d'une quinzaine de chambres d'hôtes ;

soit sur une base théorique de 2 personnes par chambre d'hôtel et chambre d'hôtes et 4 personnes par gîte, une capacité d'accueil estimée à 130/140 personnes.

Cette capacité relativement présente sur la partie agricole du grignolais plus porteuse en gîte rural, est plus ténue en territoire forestier, à l'exception de Captieux relativement bien pourvue.

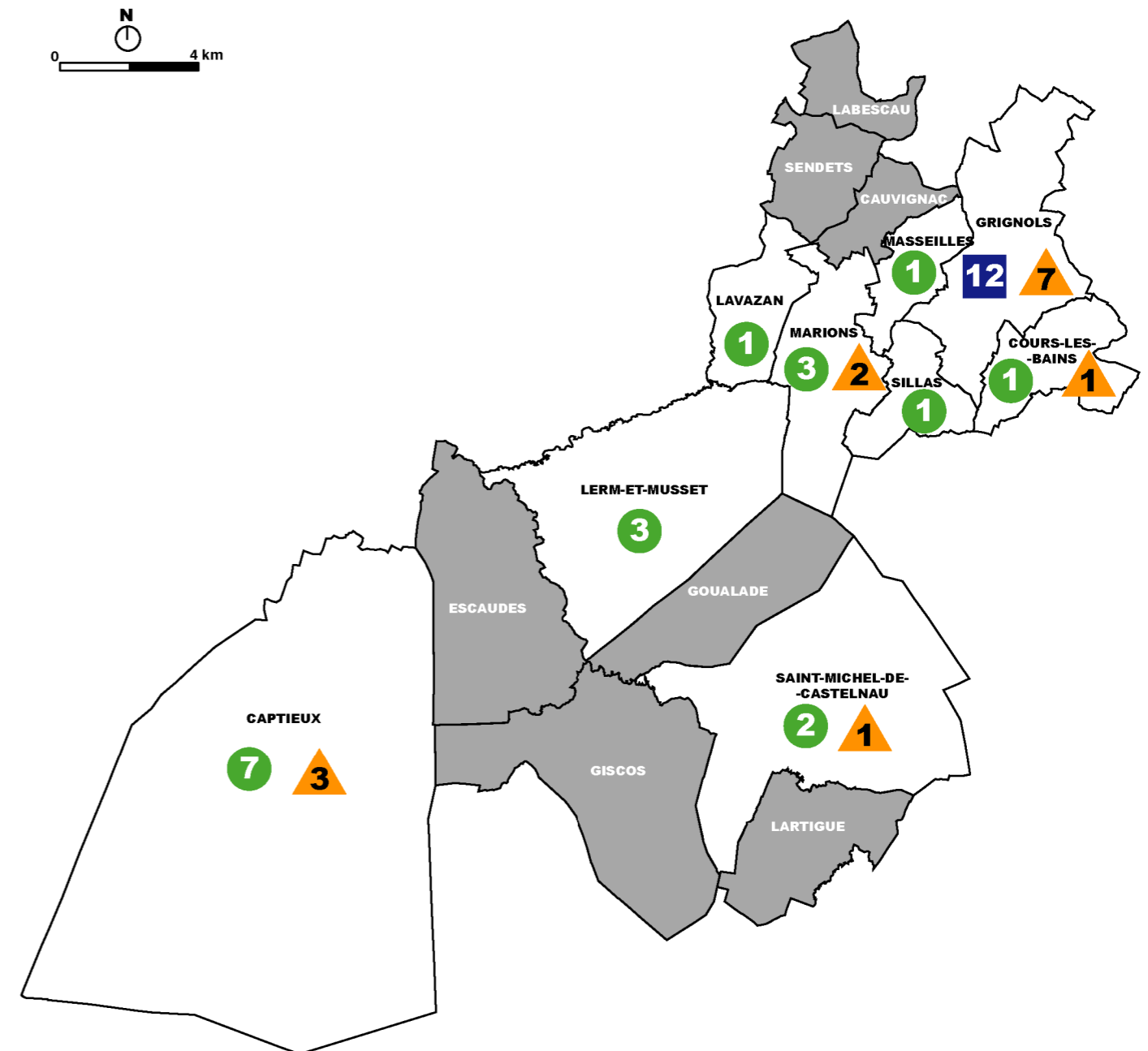
Traditionnellement aménagé dans des lieux porteurs d'Histoire (Château de Grignols et Château de Barbuscan, ancien presbytère, ...), ce sont ici les traces d'un patrimoine plus modeste, mais tout aussi authentique qui accueille aujourd'hui cet hébergement touristique (habitat rural, fermes et dépendances).

A noter le développement de véritables «complexes touristiques» mettant à disposition une offre de services dans un cadre de qualité comme :

- le Moulin des Monges à Marions (2 gîtes 🌿🌿🌿, 1 gîte d'étape et chambres d'hôtes) ;
- le Domaine de Londeix à Captieux (gîte de caractère 3 🌿🌿, 2 chambres d'hôtes) ;
- le site de Maharans où la commune a aménagé 5 gîtes confiés dans le cadre d'un bail emphytéotique à un gestionnaire qui anime en parallèle une ferme conservatoire ouverte au public et aux scolaires.

Cours-les-Bains compte une chambre d'hôte au lieu-dit Polidor, en bordure du Lisos et un gîte au lieu-dit la Rode dans les anciens bâtiments de l'établissement thermal qui conféra au nom de la commune de Cours son caractère balnéaire en lui associant «les Bains».

## HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



### LEGENDE

**12** Hôtellerie / Nombre de chambres

**2** Nombre de gîtes

**3** Nombre de chambres d'hôte

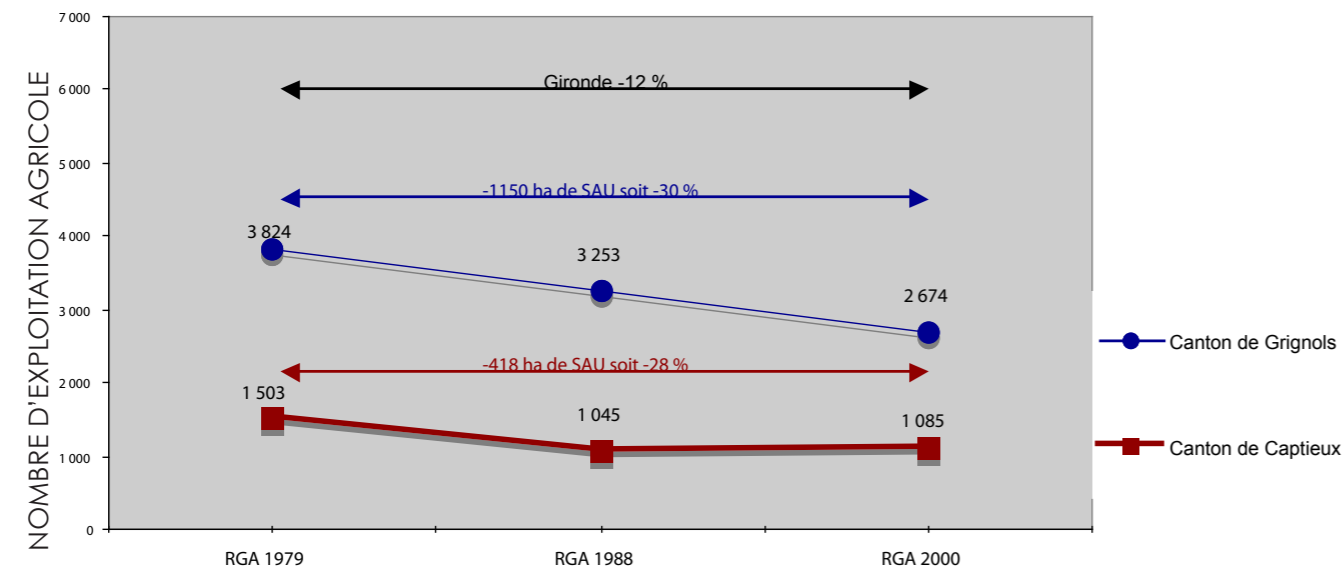


Commune ne disposant d'aucun hébergement

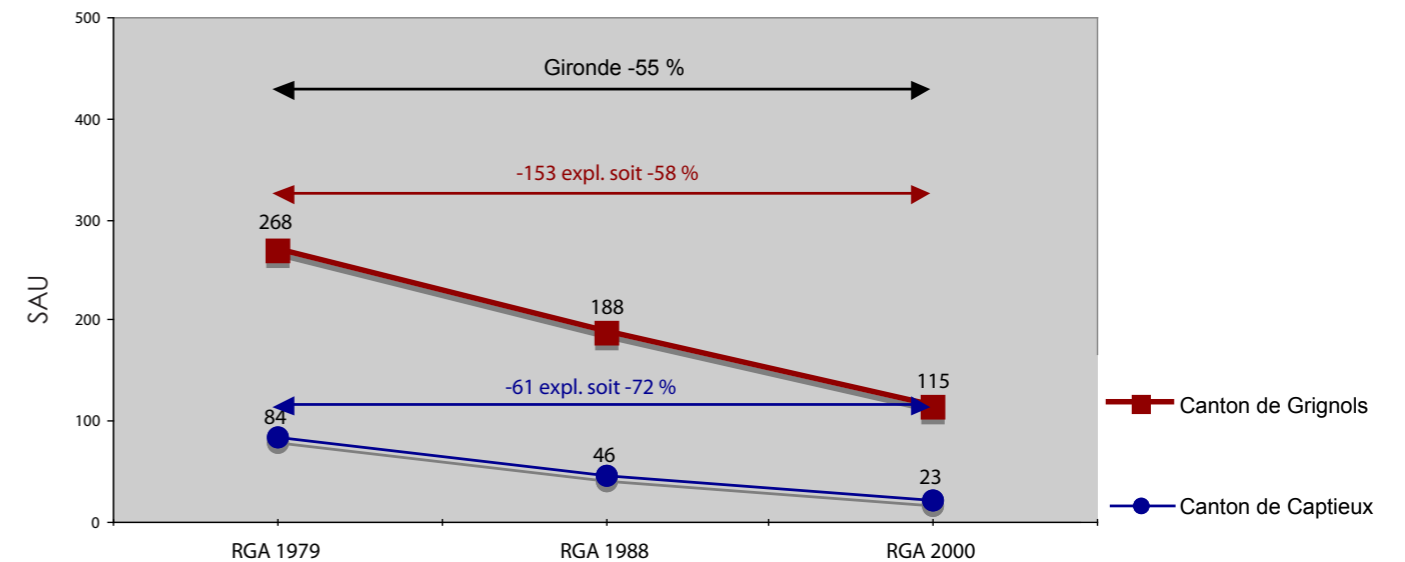
## I-4-6. Une agriculture en mutation

Les activités agricoles, moins structurantes dans l'économie du canton de Captieux que dans l'économie grignolaise ont subi la même crise économique que celle constatée à l'échelle girondine et nationale.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles



Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)



Ces terres abandonnées par l'agriculture, caractérisée il y a 40 ans par une polyculture associée à l'élevage, ont progressivement été remplacées par la sylviculture, comme l'illustre la carte de l'évolution des terres agricoles en § 8.1.3.

Ce mouvement de déprise agricole s'est traduit par une forte progression des mises en jachère (x 10) :

- +320 ha sur le canton de Grignols ;
- +60 ha sur le canton de Captieux ;

et une forte chute de cultures nécessaires à l'élevage (-2100 ha de surfaces fourragères et -1800 ha de surfaces toujours en herbe, sur les 2 cantons).

Parallèlement, les terres labourables en faible variation sur le canton de Grignols (-15 %) sont restées relativement stables sur le canton de Captieux, phénomène essentiellement lié aux grands domaines maïsicoles de Captieux.

On constate aujourd'hui de grandes difficultés pour la profession à trouver des terres agricoles, plus particulièrement sur Captieux, phénomène lié au prix du foncier difficile à acquérir pour les jeunes exploitants et au caractère « aliénant » pour les propriétaires du statut de mise en fermage.

Face à ces inconvénients, la sylviculture peut présenter plus d'avantages, et peut alors constituer une activité concurrentielle à l'agriculture.

Cette difficulté foncière est notamment un problème pour le C.A.T. de Captieux en recherche de nouveaux sites d'exploitation.

L'élevage qui représentait le fondement de l'économie agricole du secteur a connu une forte mutation. L'élevage bovin a connu le même déclin entre 1979 et 2000 sur les 2 cantons avec une division par 6 du nombre d'exploitations et par 3 du cheptel, phénomène d'autant plus aggravé par la crise de la «vache-folle».

Toutefois la situation économique de cette filière semble s'être stabilisée car l'obligation de déclaration des bovins depuis juillet 2007 indique un cheptel de 1293 bêtes et 35 exploitations contre 1136 bêtes et 41 élevages au R.GA de 2000.

Cette activité est présente sur 12 communes des 16 que compte la Communauté de Communes, soit une certaine présence avec les plus gros élevages sur Grignols (232 bovins)<sup>1</sup>, Masseilles (199 bovins), Lerm-et-Musset (188 bovins), Captieux (138 bovins), Cours-les-Bains, Sendets, Labescou (une centaine de bovins).

Parallèlement, la filière «volaille» s'est restructurée, le nombre d'exploitations s'est divisé de 3 à 5 sur les 2 cantons, au bénéfice d'une taille d'exploitation plus importante avec une multiplication par 4 du cheptel sur le canton de Grignols et une stabilité des effectifs de volaille sur celui de Captieux.

L'élevage de gibier sous couvert forestier est une tendance à la diversification qui se développe sur le territoire des communes forestières. Quant aux communes du grignolais, l'élevage volailler se partage entre les gros élevages de volaille, classés en I.C.P.E. du fait d'un cheptel dépassant 4000 bêtes, comme à Cours-les-Bains et petits ateliers de gavage, la Coopérative Palmagri à Auros assurant l'activité de transformation.

Il est à noter l'apparition d'un nouvel élevage, celui des chevaux, lié à l'émergence d'activités de loisirs du fait du tourisme vert ; on comptait en 2000, 25 éleveurs pour un cheptel de 170 chevaux, plutôt sur le canton de Grignols dans 4 cas sur 5.

<sup>1</sup> dont 1 élevage de 134 vaches laitières en ICPE

#### I-4-7. Le cas de la commune de COURS-LES-BAINS

L'activité agricole a connu sur **COURS-LES-BAINS** la même «érosion», tant en nombre d'exploitations qui est passé de 20 en 1979, à 6 en 2008, qu'en Surface Agricole Utilisée qui est passée de 266 ha en 1979 à 206 ha en 2000.

Aujourd'hui l'activité agricole se compose :

- d'un élevage de volailles (2 000 canards, poulets et cailles) en ICPE, au lieu-dit la Rochelle ;
- d'un élevage bovin d'une quarantaine de bêtes à Perbonnet ;
- d'un élevage de moutons (environ 150 bêtes) et de chevaux à Reverdit ;
- d'un élevage bovin / ovin (d'un total d'environ 70 bêtes) à Sainte-Croix ;
- de 2 exploitations viticoles dans la partie Nord de la commune.

A noter que de nombreuses terres sont encore exploitées (céréaliculture, prairies fauchées) par des agriculteurs qui ne sont pas implantés sur Cours-les-Bains, vers Mestrillon ou Tauziac par exemple.





#### I-4-8. Les aires d'appellation contrôlée

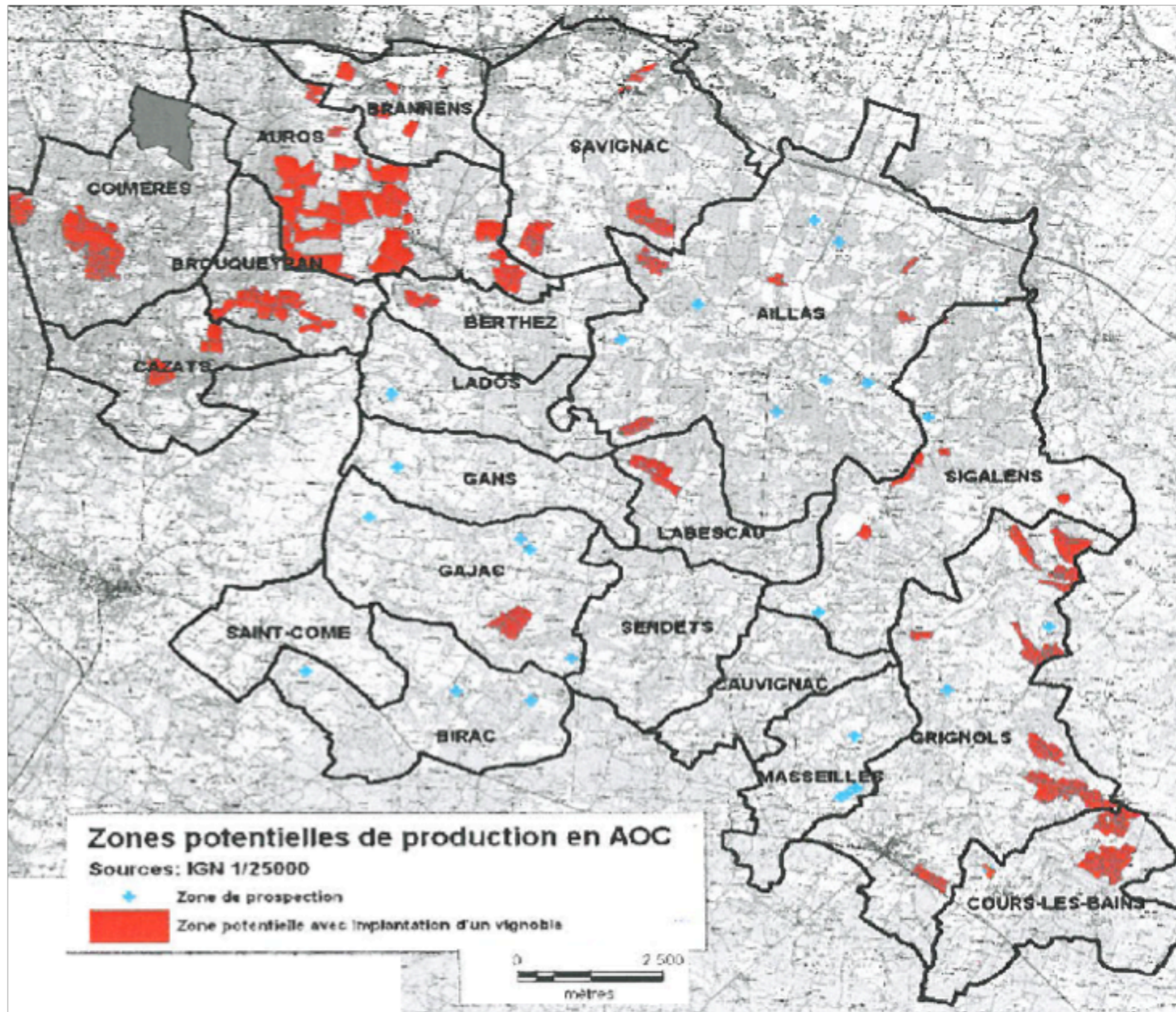
La délimitation des zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) «Bordeaux» et «Bordeaux Supérieur» sur le Sud Gironde s'est mise en place assez tardivement, dans la mesure où les enjeux viticoles ont été historiquement moindres que dans le reste du département.

Pour obtenir l'appellation Bordeaux, certains critères doivent être respectés : le rendement à l'hectare ne peut pas dépasser 60 hectolitres et le titre alcoométrique du vin doit être compris entre 10 et 13.5 % du volume. Quant à l'obtention de l'AOC Bordeaux supérieur, les vins doivent répondre à des critères encore plus rigoureux que ceux de l'AOC Bordeaux.

Cours-Les-Bains fait actuellement partie des communes non délimitées par un de ces périmètres AOC. Cependant, des droits de plantation AOC ont été accordés.

Par ailleurs, on observe à Cours-Les-Bains des zones présentant un potentiel de production en AOC où des vignobles sont déjà implantés, comme l'indique la carte suivante.

La commune compte aujourd'hui 14 ha plantés en vigne.



## I-5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS

La Communauté de Communes de Captieux-Grignols se caractérise par une trame d'équipements publics et collectifs bipolarisée sur les 2 chefs-lieux de canton, relativement diversifiée, mais nécessitant dans certains domaines un confortement dans la perspective d'accueil de nouvelles populations.

### I-5-1. Des équipements scolaires en capacité

Face à la faiblesse des effectifs scolaires du 1er degré par commune, le fonctionnement des écoles communales a été restructuré en regroupement pédagogique intercommunal (cf. carte page 14).

Le territoire communautaire compte donc :

- 1 RPI à site unique à Captieux pour les communes de Captieux, Escaudes, Maillas ;
- 1 RPI à site multiple pour les communes de Lerm-et-Musset, Saint-Michel-de-Castelnau, Giscos, Goulade, Lartigue ;
- 1 SIVOS à Grignols, pour toutes les communes du canton de Grignols, à l'exception de Labescou dont les enfants sont scolarisés en maternelle sur Aillas et en primaire sur Auros.

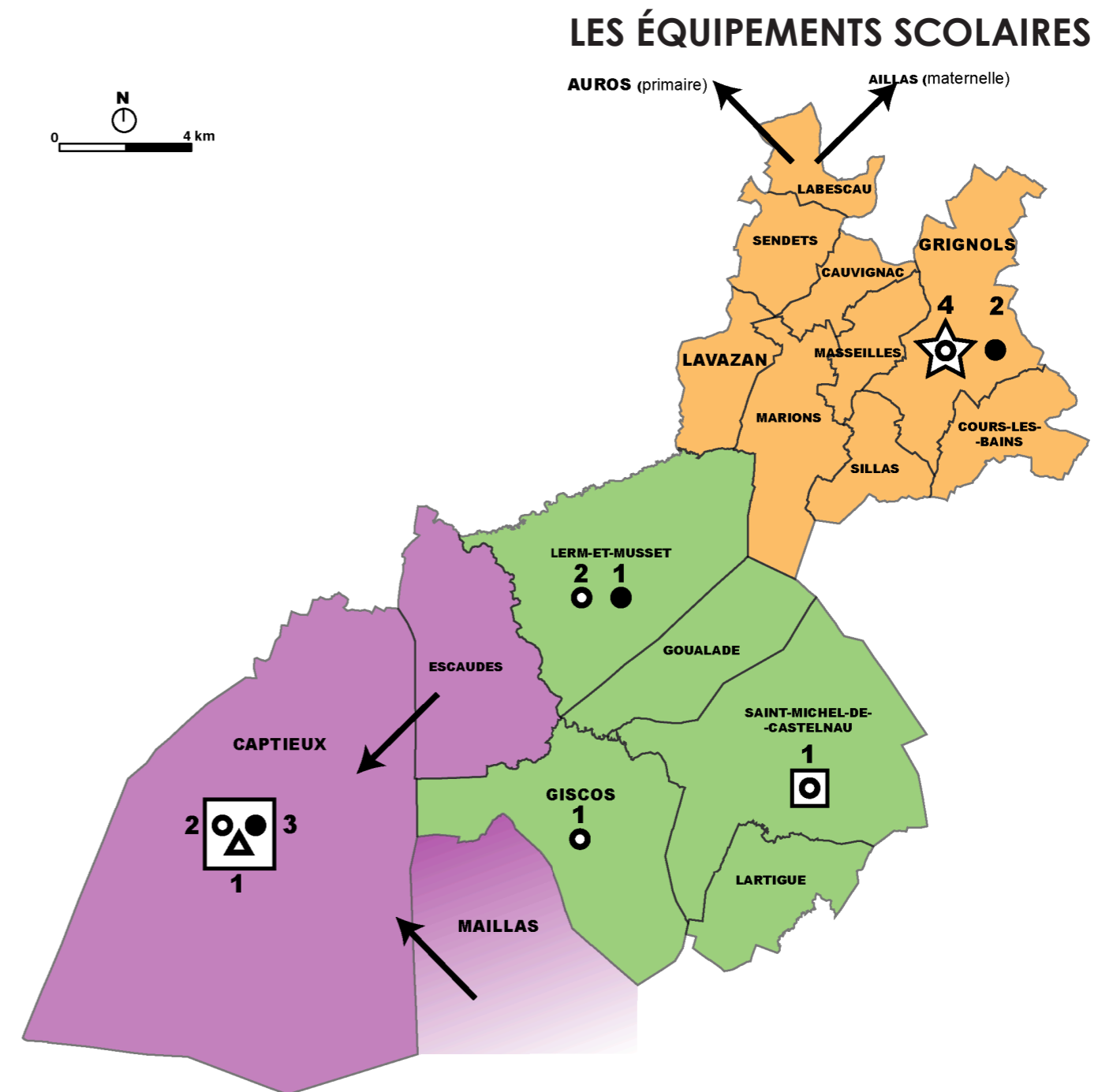
	Cycle	Classe	Effectif	Effectif / classe	Lieu d'implantation des écoles	Observations
<b>RPI à site unique de Captieux</b>						
• Captieux	maternelle	2	51	25	} Captieux	Locaux (classes et cantine) en état satisfaisant présentant une marge de manœuvre sauf pour la cantine saturée (85 à 110 repas/jour)
• Escaudes	élémentaire	4	74	21		
• Maillas	CLIS	1	12	12		
	cantine		85			
<b>EFFECTIF RPI :</b>		7	137			
<b>RPI à sites multiples de Lerm-et-Musset</b>						
• Lerm-et-Musset	maternelle	1	20	20	} Lerm-et-Musset Lerm-et-Musset (CP) Giscos (mixte CE1/CE2) St-Michel (mixte CM1/CM2)	Locaux (classes et cantine) récemment rénovés suffisamment dimensionnés et pouvant accueillir de nouveaux effectifs Salle de classe et cantine dimensionnées pour 25 élèves maxi.
• Saint-Michel-de-Castelnau	élémentaire	1	20	20		
• Giscos		1	20	20		
• Goulade		1	20	20		
• Lartigue						
<b>EFFECTIF RPI :</b>		4	80			
<b>SIVOS de Grignols</b>						
• Grignols	maternelle	2	67	34	} Grignols	Nécessité de créer une 3ème classe de maternelle (Convention d'Aménagement des Ecoles à l'étude) mais possibilité de se restructurer sur site Cantine refaite récemment
• Marions	élémentaire	4	89	22		
• Sillas			145			
• Cours	cantine					
• Cauvignac						
• Lavazan						
• Masseilles						
• Sendets						
<b>EFFECTIF SIVOS :</b>		6	156			
<b>EFFECTIF CDC :</b>		17	373			

A l'exception de l'école de Grignols qui compte 34 élèves par classe en maternelle, et pour laquelle une Convention d'Aménagement des Ecoles est en cours en vue de créer une 3ème classe, les écoles de la Communauté de Communes présentent des effectifs moyens par classe, non saturés.









Le RPI de Lerm-et-Musset où les classes comptent 20 élèves en moyenne pourra accueillir encore une vingtaine d'enfants<sup>1</sup> ; quant au RPI de Captieux, avec une classe de CP de 12 élèves, les autres classes d'élémentaires enregistrent une moyenne de 21 enfants par classe, soit une marge de manœuvre satisfaisante ; à noter par contre pour la cantine une capacité au maximum avec 85 repas pour les enfants et un total de 110 repas en comptant le personnel communal.

A noter la création d'une C.L.I.S. (Classe d'Intégration Scolaire) à Captieux accueillant une quinzaine d'enfants y compris hors secteur communautaire.

Concernant le secondaire, le secteur dépend du collège de Bazas, dont le ramassage scolaire est assuré dans le cadre d'un SIVOS.



### LEGENDE

-  **SIVOS de Grignols**  
Ecole maternelle & primaire
-  **RPI à site unique de Captieux**  
Ecole maternelle & primaire
-  **RPI à sites multiples de Lerm-et-Musset**  
Ecole maternelle & primaire
-  Classes de maternelle
-  Classes de primaire
-  CLIS
-  Classe saturée en capacité maximale
-  Locaux saturés ne pouvant accueillir la création d'une classe supplémentaire ou une augmentation d'effectif

<sup>1</sup> Les salles de classes sont dimensionnées pour accueillir 25 élèves maximum

## I-5-2. Des équipements et services collectifs bipolarisés

A l'exception de la salle des fêtes, dont chaque commune est équipée avec, dans certains cas, des équipements sportifs (terrain de foot, de tennis, ...), la carte des équipements et services collectifs ci-après permet de constater que l'offre se concentre sur les 2 chefs-lieux de canton, avec un certain équilibre et une diversité dans les domaines sociaux.

### I-5-2-1. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des enfants

On compte un C.L.S.H. à Grignols et un autre à Captieux qui assurent un accueil périscolaire avant et après l'école, les mercredis et durant les petites et grandes vacances scolaires.

Concernant les modes de garde des jeunes enfants, on ne trouve pas sur la Communauté de Communes de crèche/halte-garderie, compte tenu des difficultés de financement inhérent à ce type de programme ; le principe d'une mini-halte garderie est toutefois à l'étude à Grignols pour une capacité d'accueil de 12 places sur la base de 2 jours/semaines dans les locaux de la Maison de l'Enfance. Ce principe, dans un premier temps modeste, peut s'avérer le démarrage d'un mode de garde collective pouvant évoluer vers un fonctionnement plus ambitieux.

Parallèlement à la garde collective, la Maison de l'Enfance de Grignols offre un service de Relais Assistantes Maternelles qui assure la mise en relation entre les parents et les 15 assistantes maternelles agréées sur la Communauté de Communes (7 et 8 sur chaque canton).

À noter que si les 8 assistantes du canton de Grignols sont toutes complètes du fait d'un taux d'activité féminine plus élevée, les 7 assistantes du canton de Captieux sont en sous-activité, au regard d'une natalité et d'une activité féminine plus faible. Par ailleurs, un lieu d'accueil enfants-parents créé pour les enfants de -3 ans accompagnés de leurs parents sert de lieu de socialisation, de développement et d'écoute.

### I-5-2-2. En matière d'équipement sociaux destinés à l'accueil des personnes âgées

Captieux dispose d'une M.A.R.P.A. de 22 lits (20 studios/T1bis + 2 T2) et, à la suite d'une étude en gérontologie sur le secteur, entreprend des études pour réaliser un E.H.P.A.D. de 84 lits, où serait prévu l'accueil de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer, ainsi que l'accueil des pensionnaires vieillissants du C.A.T.

Grignols dispose d'une maison de retraite privée «Le Temps de Vivre» de 62 lits, dont un projet d'extension pour 24 lits supplémentaires est à l'étude.

A noter le principe d'accueillants familiaux mis en place à Giscos, qui permet l'hébergement de personnes âgées chez des particuliers dans le cadre d'un suivi médical assuré par un personnel extérieur (agrément pour 3 lits médicalisés).

I-5-2-3. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des personnes handicapées

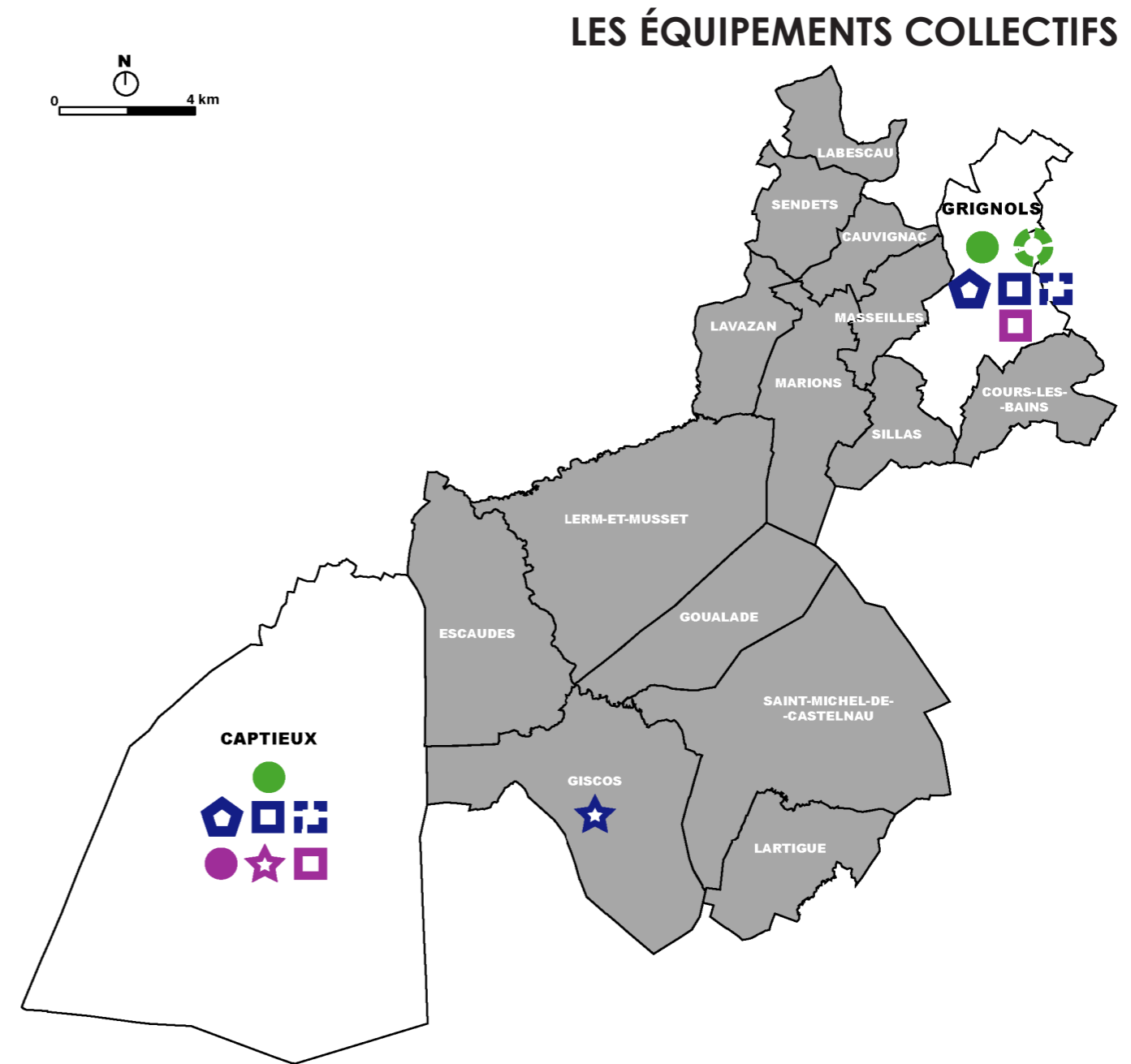
On compte un C.A.T. (Centre d'Aide par le Travail) à Captieux (le Ferme du Grand Lartigue) dont la capacité d'accueil a été portée de 70 à 85 pensionnaires, et centré sur les activités d'élevage et la transformation de volailles. Quant à Grignols, on y trouve un établissement privé accueillant 28 pensionnaires adultes souffrant d'autisme, la Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.) du Sabla.

I-5-2-4. Les équipements publics sur la commune de Cours-les-Bains

La trame des équipements publics communaux est relativement modeste et se compose :

- d'une mairie et d'une salle des fêtes aménagée en 2007 dans les anciens locaux des écoles situés à l'arrière de la mairie ;
- d'une église et d'un cimetière ;
- d'une salle communale.

Le cimetière nécessiterait une extension qui pourrait être gagnée sur des terrains situés à l'angle du CR n° 10 et du CR n° 11.



**LEGENDE**

**Equipements sociaux**

- CLSH
- ♻️ Mini halte garderie à l'étude
- Maison de retraite (MARPA, EHPAD, ...)
- ▣ Projet de maison de retraite
- ★ Accueillants familiaux
- 🏠 MAS / CAT

**Equipements culturels**

- Salle de cinéma
- Bibliothèque
- ★ Arènes

☐ Communes dépourvues d'équipements

### I-5-3. Des réseaux publics en capacité mais à optimiser

#### I-5-3-1. Eau potable

La production et la desserte en eau potable est assurée dans le cadre de 2 Syndicats Intercommunaux : celui de Grignols<sup>1</sup> et celui de Lerm-et-Musset<sup>2</sup>, dont le fermage est assuré en délégation de service public par la Lyonnaise des Eaux ; seule la commune de Captieux est en régie municipale.

SI GRIGNOLS	SI DE LERM-ET-MUSSET	CAPTIEUX
• 3 forages (Cauvignac, Berdié, Laverrière --> 84 m3/h)	• 1 forage à Lerm-et-Musset (Les Baraques)	• 2 forages
• utilisés à 50 % de leur capacité de production	• utilisé 6h/j --> marge d'augmentation jusqu'à 20h	• marge de manœuvre satisfaisante
• excès de sulfates de chlorure --> mélange des eaux	• très bonne qualité des eaux	• excès de fluor et arsenic --> mélange des eaux
• <u>réseau de distribution</u> :  - bien dimensionné  - bon renouvellement (fonte --> PVC)	• <u>réseau de distribution</u> :  - très étendu, petits diamètres --> longs temps de séjour  - quelques surpresseurs  - réseau en araignée, peu maillé, peu économique	• <u>réseau de distribution</u> :  - mêmes caractéristiques que sur le SI de Lerm-et-Musset

Globalement, si la ressource en eau ne présente pas de problème de capacité de production et bénéficie de marges de manoeuvres à même d'accepter de nouveaux branchements liés au développement urbain attendu, le réseau de distribution présente sur le SI de Lerm-et-Musset et sur Captieux des facteurs limitants.

En effet, les secteurs sont desservis par un réseau en araignée, étendu, peu maillé, avec des petits diamètres et des temps de séjour assez longs, du fait des caractéristiques diffus du territoire. Cette configuration de réseau est économiquement peu pertinente et dysfonctionnelle ; il conviendra de prendre en compte ce paramètre dans les modalités de développement pour conforter les secteurs les mieux équipés et les moins éloignés afin d'optimiser la gestion des réseaux publics.

Concernant la commune de Cours-les-Bains, la desserte en AEP se compose d'une maille primaire en  $\varnothing$  150 qui arrive du château d'eau de Samazeuilh par la VC n° 1 puis rejoint Grignols par la RD 655 ; le reste du réseau secondaire alimente les différents secteurs de la commune dans des diamètres plus petits ( $\varnothing$  63 vers la Rochelle,  $\varnothing$  90 puis 50 vers Beauregard,  $\varnothing$  63 vers Manjouan, ...).

#### I-5-3-2. Assainissement collectif

Seules les communes de Captieux, Grignols et Sillas sont équipées d'un système d'assainissement collectif.

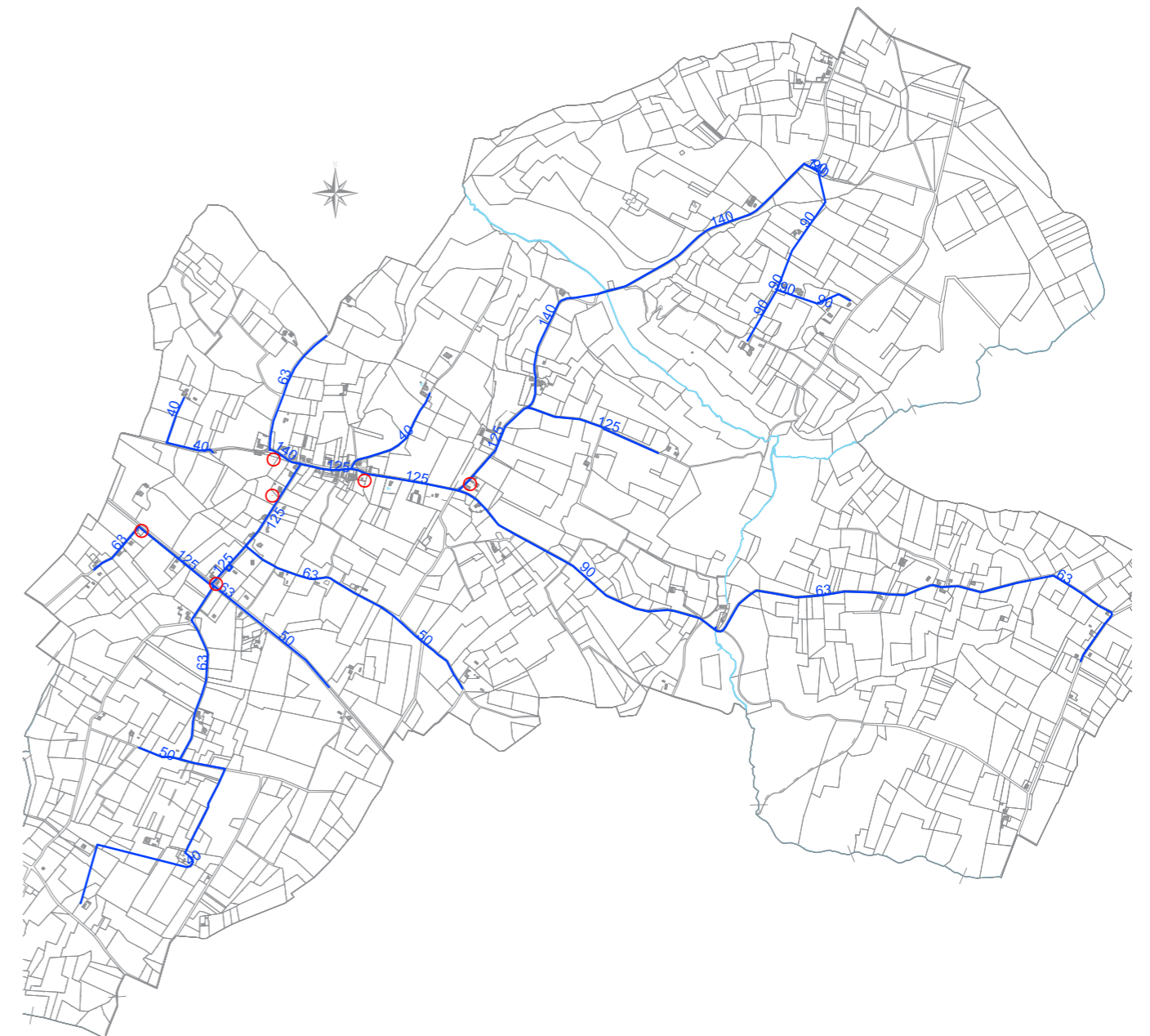
#### I-5-3-3. Assainissement autonome

Toutes les autres communes relèvent de l'assainissement autonome pour le suivi et la mise en place duquel un S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif) a été créé.

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), réalisé par le bureau d'étude NCA en 2000 indique pour les terrains du territoire communal une aptitude des sols, fréquemment peu favorable à très peu favorable (induisant la mise en place de filtre à sable vertical drainé, de terre d'infiltration, ...).

Ce facteur limitant constituera également un critère à même d'orienter le développement urbain afin de veiller à répondre aux nécessités d'un développement durable et respectueux du milieu naturel.

### RÉSEAU AEP



<sup>1</sup> Auquel adhèrent les communes de : Grignols, Cours-les-Bains, Marions, Labescau, Masseilles, Sendets, Sillas, Cauvignac, Lavazan.  
<sup>2</sup> Auquel adhèrent les communes de : Lerm-et-Musset, Escaudes, Giscos, Goulade, Lartigue, Saint-Michel-de-Castelnau.



#### I-5-3-4. La défense contre l'incendie de l'habitat

Le territoire communautaire est couvert en matière de risque incendie par les 2 casernes de pompiers de Captieux et Grignols.

En matière de réglementation, les communes ont la compétence et responsabilité de tenir à disposition des pompiers pour un risque dit «courant» (comme l'habitat), un point d'eau fournissant 120 m<sup>3</sup> durant 2 heures ou 60 m<sup>3</sup>/h ; cette ressource peut prendre plusieurs formes, à savoir :

- borne incendie sur le réseau AEP, fournissant une pression d'au moins 1 bar ; si ce dispositif de défense, via le réseau AEP, se conçoit dans les espaces densément bâtis et par conséquent maillés, cette modalité ne peut être une réponse en milieu diffus ;
- réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> ;
- prise d'eau sur un point naturel permanent, avec une accessibilité pompier aménagée, notamment en terme de portance pour les camions.

L'équipement du territoire en matière de défense incendie (cf. carte page ci-contre) est inégal du fait de la configuration des communes. Globalement on constate :

- une défense satisfaisante sur les 2 chefs-lieux de canton avec 38 BI à Captieux et 45 à Grignols, liée à la présence d'un réseau AEP plus développé et au caractère plus aggloméré du risque ; toutefois, de nombreux écarts demeurent mal défendus, malgré la présence de points d'eau naturels pouvant pallier l'absence de borne incendie ;
- une défense plus modeste associant BI/réserve/point d'eau naturels, sur les autres communes, et plus particulièrement réduite sur les communes à vaste territoire.

Il est à noter que le territoire Sud -Gironde n'est actuellement pas concerné par les procédures de Plan de Prévention contre le Risque Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) comme cela est le cas sur le massif forestier médocain.

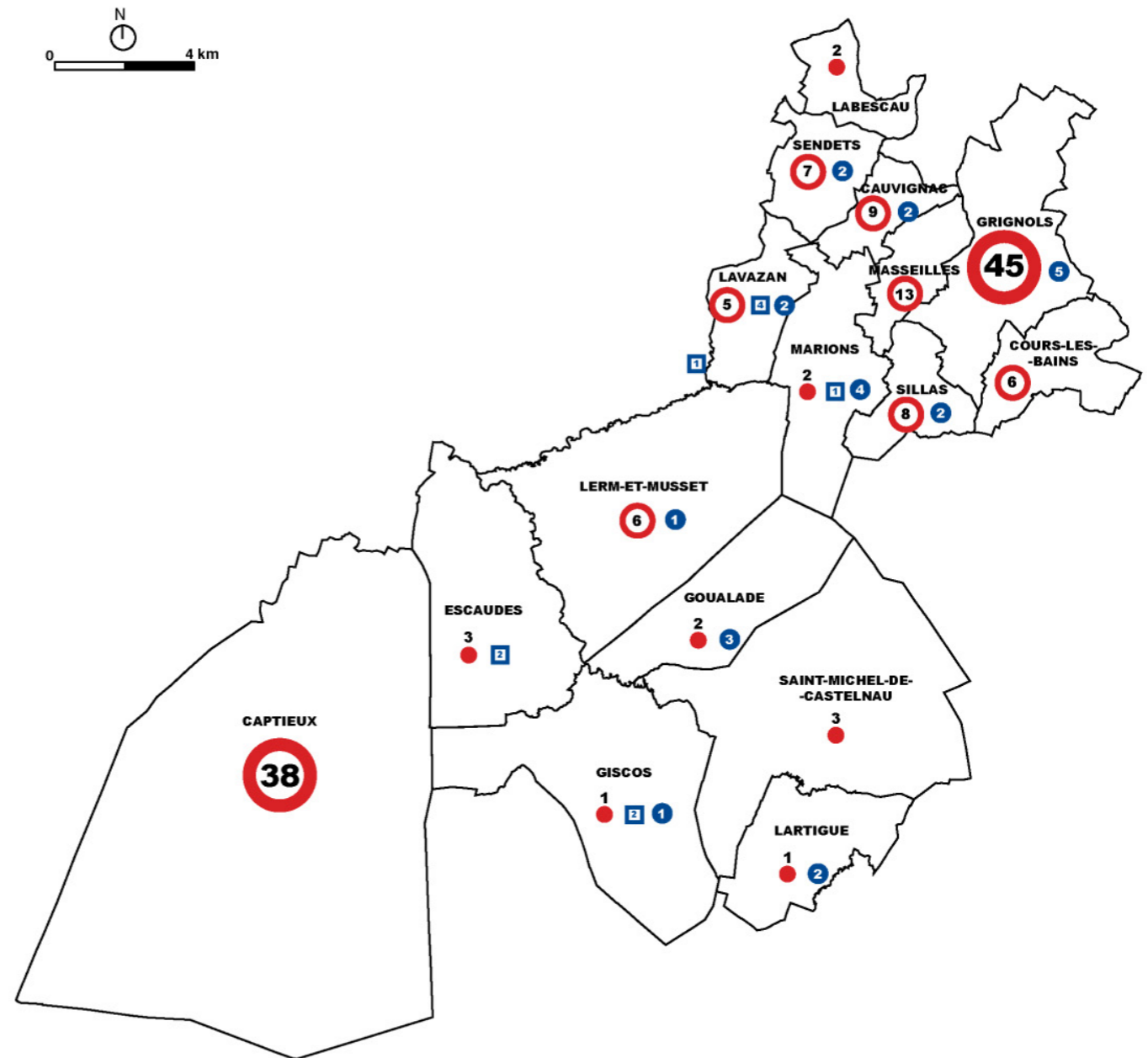
En tout état de cause, la défense incendie est une responsabilité communale, qui constitue une contrainte notable en terme de développement urbain ; elle doit conduire à optimiser le confortement des quartiers correctement défendus et limiter la dissémination du risque en milieu forestier.

Le territoire de Cours-les-Bains est défendu par :

- 6 poteaux incendie (cf. carte du réseau AEP, page précédente) ;
- 3 points d'eau naturels permanents (le Guit, Pinot, le Crierey) ;
- 1 point d'eau aménagé (les Cornes).

A l'exception des secteurs éloignés comme la partie au Sud de la RD 655 et à l'Est de l'embranchement entre la VC n° 1 et la VC n° 3, l'habitat dispose d'une bonne couverture en matière de défense incendie.

## DÉFENSE INCENDIE



### LEGENDE

#### Nombre de Poteaux d'incendie

- > à 35 poteaux
- 5 à 15 poteaux
- 1 à 5 poteaux

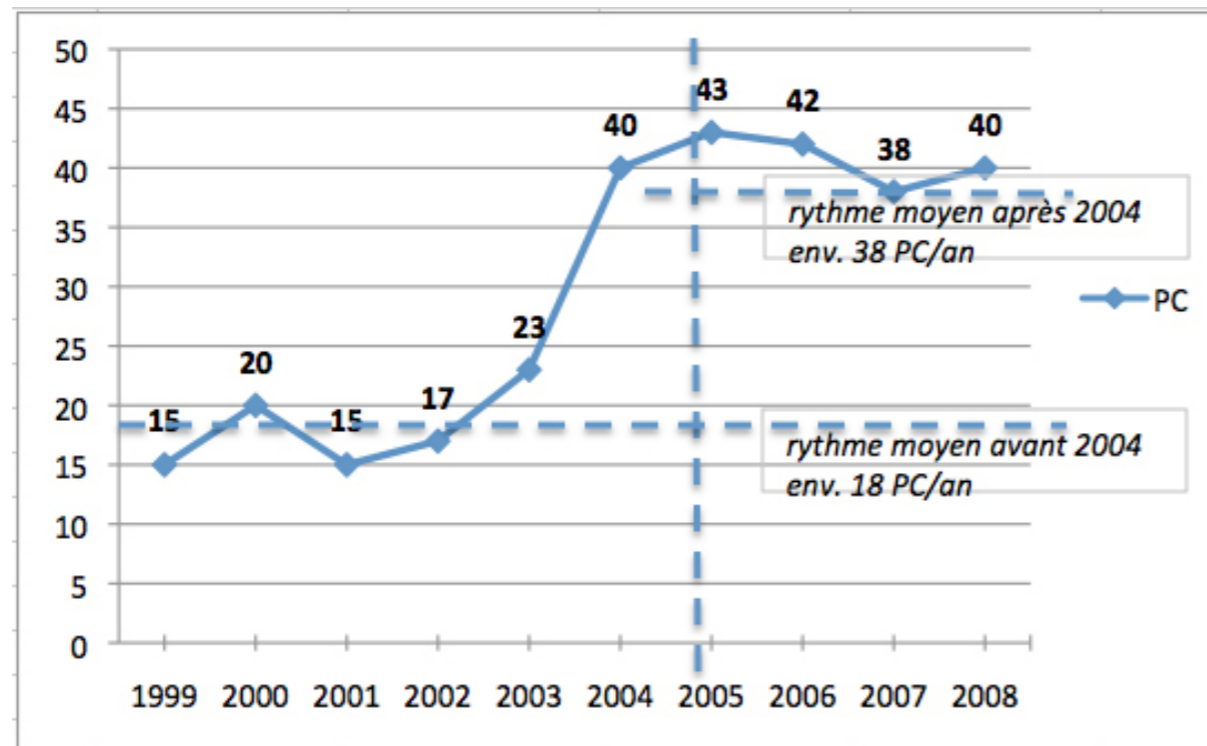
- Réserve incendie
- Point d'eau naturel

## I-6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION

### I-6-1. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 2004 à l'échelle communautaire

Le territoire a enregistré, entre 1999 et 2008, 293 PC pour construction neuve à usage d'habitation, soit depuis 2004, un rythme de construction qui s'est accéléré, en passant de 18 PC/an à 38 PC/an.

Évolution du rythme de construction

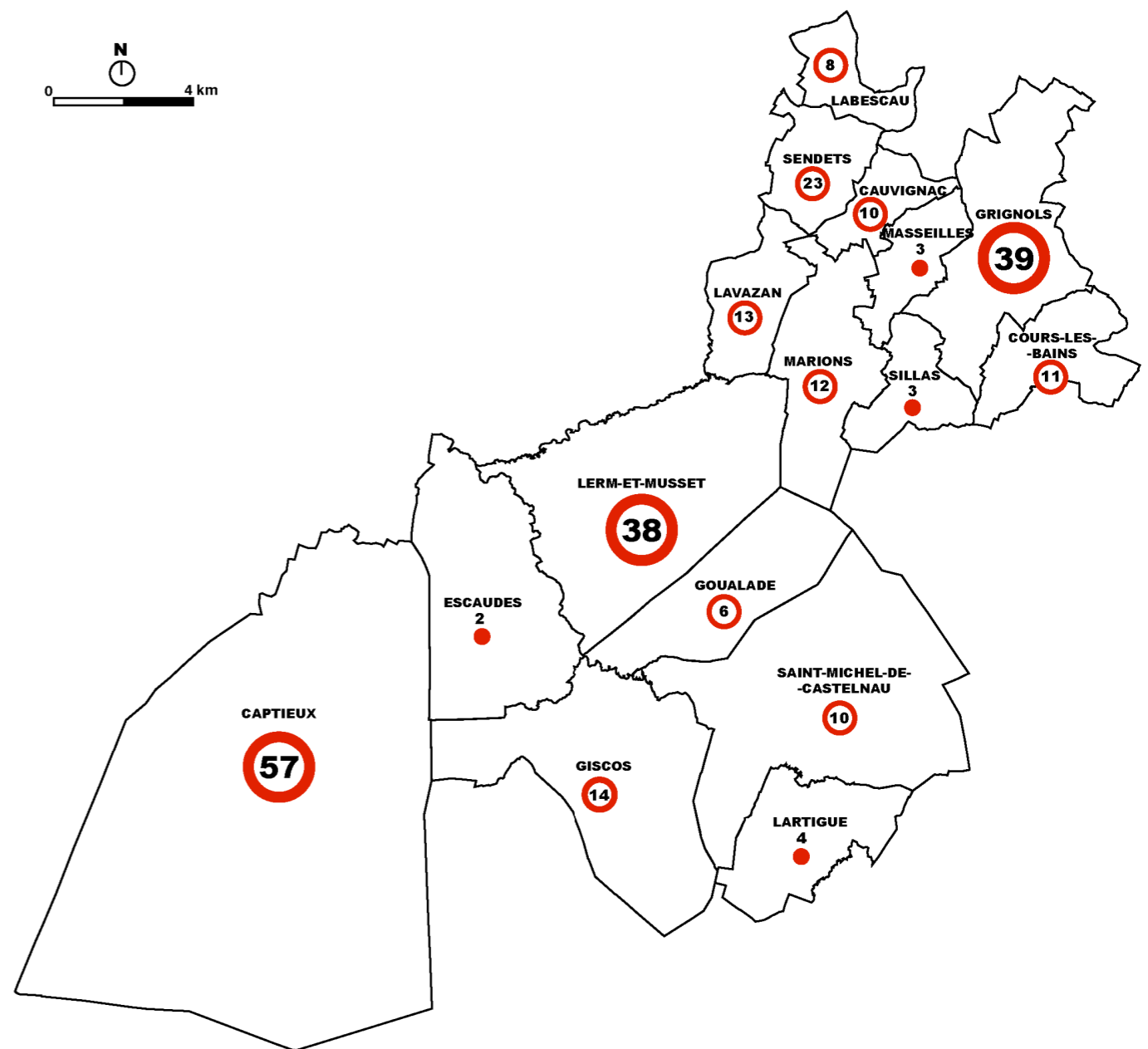


L'observation du rythme de construction par commune (cf. carte ci-contre) permet de constater les phénomènes suivants :

- un développement plus marqué sur les 2 chefs-lieux de canton avec 57 PC à Captieux et 39 PC à Grignols ; 2 communes enregistrent une croissance significative, à savoir Lerm-et-Musset qui, avec 38 PC, rivalise avec la dynamique de Grignols, et Sendets pour qui +23 PC représente une croissance de +20 % de son parc des résidences principales ;
- un développement significatif dépassant le seuil de +10 PC, sur Giscos, Marions, Saint-Michel-de-Castelnaud, Cauvignac et Cours-les-Bains ;
- un développement modeste (-10 PC) à Goualade, Lartigue, Sillas, Escaudes, Masseilles, Labescau, ...

Géographiquement, le mouvement de croissance urbaine est plus marqué sur les communes de l'Est grignolais que sur les communes forestières, exception faite de Lerm-et-Musset.

## PC 1999-2007 : UN DÉVELOPPEMENT GÉNÉRALISÉ



### LEGENDE

#### Nombre de Permis de construire

- + de 30 PC
- de 5 à 30 PC
- - de 5 PC

Répartition des PC déposés entre 1999 et Novembre 2008

COMMUNE	PC POUR UN LOGEMENT NEUF											PC POUR UNE REHABILITATION
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL	2008	TOTAL
CAUVIGNAC	0	1	1	1	1	1	1	0	4	10	3	2
<b>COURS-LES-BAINS</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
GRIGNOLS	0	1	6	5	2	7	7	6	5	39	6	23
LABESCAU	1	0	0	0	0	2	1	1	6	11	4	6
LAVAZAN	4	0	2	0	0	3	1	2	1	13	0	6
LERM-ET-MUSSET	1	2	2	2	7	9	3	6	6	38	6	10
MARIONS	0	2	0	1	0	1	2	4	2	12	0	2
MASSEILLES	0	0	1	0	0	1	0	1	0	3	1	2
SENDETS	3	0	1	1	2	5	4	3	4	23	6	8
SILLAS	1	0	0	0	1	0	0	1	0	3	0	7
CAPTIEUX	0	11	1	7	6	6	11	9*	6	57	4	NR
ESCAUDES	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	4
GISCOS	0	2	1	0	1	1	3	3	3	14	3	9
GOUALADE	1	0	0	0	0	1	2	2	0	6	1	3
LARTIGUE	0	0	0	0	2	0	0	2	0	4	0	3
ST-MICHEL-DE-CASTELNAU	2	0	0	0	1	1	2	1	3	10	2	NR
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>253</b>	<b>40</b>	<b>94</b>

\* dont 1 PC pour 20 logements (Gironde Habitat)

NR : non renseigné

Si le nombre de réhabilitation (94 PC) est 3 fois moindre par rapport à la construction neuve (293 PC), il n'en demeure pas moins significatif, même s'il recouvre des situations variées : réhabilitations lourdes type « Mise aux Normes Totales » et des réhabilitations type « Réaménagement sans reconquête de logement vacant ».

Le rythme de construction sur Cours-les-Bains entre 1999 et 2007 qui s'élève à 11 PC, s'est avéré conforté par un rythme de rénovation (9 PC), presque aussi élevé ; ce sont ces deux vecteurs conjugués qui ont permis l'accueil de +46 habitants. Le rythme de construction qui, lissé sur 9 ans s'élève à 1 PC/an, connaît une accélération depuis 2004 avec 2 PC/an, qui s'amplifie en 2008 avec 4PC et se maintient en 2009 (4 PC) et 2010 (4 PC).

**I-6-2. Un développement essentiellement réalisé hors lotissement**

Sur les 253 PC déposés entre 1999 et 2008, seuls 1/5 l'ont été dans le cadre de procédure d'aménagement type « procédure de lotissement » ; 80 % de ce développement s'est donc réalisé de façon spontanée, au gré des opportunités foncières et sans réelle organisation spatiale.

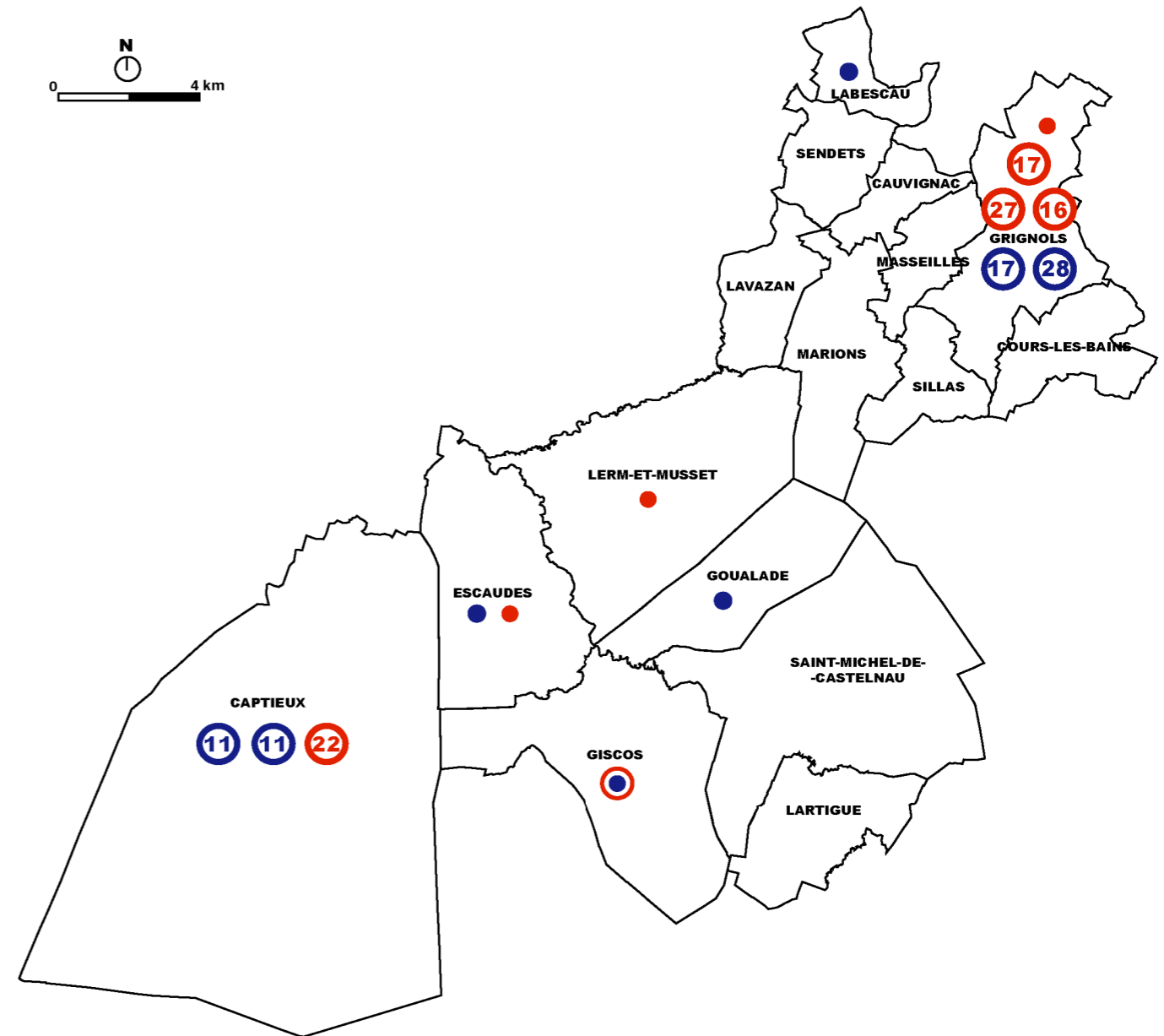
En ce qui concerne les procédures de lotissements réalisées sur le territoire, elles se sont réalisées de façon proportionnelle sur les 2 chefs-lieux de canton où le rythme de construction est de fait plus élevé, mais aussi sur 4 petites communes : 3 forestières (Escaudes, Giscos, Goualade) et 1 rurale (Labescau).

On pourra noter que ce développement a été essentiellement porté par l'initiative publique, dans le cadre de lotissements communaux, afin de pallier le déficit d'initiative privée.

Mais à Cours-les-Bains, la pression urbaine a été spontanée et assez soutenue pour ne nécessiter aucune implication particulière de la part de la commune.

Tout le développement s'est réalisé de façon individuelle en dehors de toute procédure à même d'organiser l'espace. De ce fait on observe un développement urbain polarisé le long des voies.

**LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE CADRE DE LOTISSEMENTS**



**LEGENDE**

**Lotissements réalisés : 8 Lotissements communaux :**

- + de 10 lots
- - de 10 lots

**Lotissements en projet :**

4 Lotissements privés, 4 Lotissements communaux ou public (Gironde Habitat) :

- + de 10 lots
- - de 10 lots
- Extension

### I-6-3. Un développement diffus et polarisé vers les routes

L'absence de document d'urbanisme à même de circonscrire les espaces présentant les meilleures potentialités urbaines et l'application de la règle de la P.A.U.<sup>1</sup> conduit à un développement de l'urbanisation caractérisée par une dispersion de l'habitat et un étirement sans épaisseur le long des voies.

La localisation des 293 PC déposés entre 1999 et 2008 (cf. carte page suivante) permet de constater plusieurs tendances :

- un développement circonscrit dans un rayon variant de 1 km autour du centre-bourg pour Captieux et Grignols, à 500 m pour des communes à centralité plus modeste comme Giscos, Saint-Michel-de-Castelnau, Lerm-et-Muset, Lartigue, Goulade ;
- le développement de polarités secondaires, où les PC récemment accordés viennent conforter quelques maisons, ou parfois même un hameau préexistant ; cela s'observe aux lieux-dits Cadayre, Le Piat, Coupiot à Grignols ; à Liette le long de la RD 655 E 9 ; à Mitton et à Glere, Meou, Bancon à Sendets ; à Barrère, Magnac à Cauvignac ; à Calot à Marions ; à Hourtic à Lavazan, ... ;
- un effet d'aspiration le long de certaines routes départementales : le long de la RD 655 à Lavazan et à Cours-les-Bains, le long de la RD 10 entre Sendets et Cauvignac. Bien que ce phénomène s'observe également le long des autres voies du statut communal, la polarisation de l'habitat le long des axes départementaux est à éviter au regard du fait que les voies départementales sont des infrastructures qui ont pour fonction de permettre les déplacements d'un point du département à l'autre ; afin d'y maintenir un trafic fluide et sécuritaire, elles ne peuvent servir de support à l'urbanisation. Le Conseil Général qui a en charge leur gestion y veille rigoureusement dans le cadre des documents d'urbanisme. Par ailleurs, les voies départementales constituent un contexte accidentogène et de piètre qualité urbaine pour y promouvoir le développement des futurs quartiers d'habitat de communes rurales et forestières, où paradoxalement les candidats à l'installation viennent y rechercher un cadre de vie apaisé ;
- une tendance générale à la dispersion de l'habitat de façon diffuse sur les territoires communaux, qui vient amplifier les phénomènes décrits précédemment.

<sup>1</sup> La notion de P.A.U. (Partie Actuellement Urbanisée) est un des critères du R.N.U. qui permet d'accorder un PC ; celui-ci est recevable sur la construction projetée se trouve en continuité d'un ensemble de 4 à 5 constructions préexistantes. Compte tenu que les constructions se réalisent au coup par coup, cette constructibilité ne génère pas de création de voirie de desserte, et par conséquent s'étire en bordure des routes qui, par ailleurs, sont fréquemment porteuses des réseaux nécessaires à la demande de PC.

# CARTE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



**LEGENDE**

**Rayons de centralité**

- Rayon : 1 000 m
- Rayon : 500 m
- Confortement de polarités secondaires 250 m

**Développement diffus**

**Développement linéaire**



## I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

### I-7-1. A l'échelle du territoire communautaire

#### I-7-1-1. L'armature du réseau des voies

Le territoire communautaire est marqué par un réseau de voies rayonnantes depuis Bazas ; on distingue 3 catégories de voies :

##### • Les voies de transit intercommunal

Supportant un trafic véhicule notable et permettant de rejoindre des destinations extra-départementales :

- la RD 932 ou RN 524 entre Bazas et Mont-de-Marsan (+6500 véhicules/jour) ;
- la RD 655 entre Bazas et Casteljaloux (2400 à 2900 véhicules/jour) ;
- la RD 10 entre Langon et Grignols (2900 véhicules/jour), classée par le Conseil Général : Voie Hors Gabarit / 45 tonnes.

Ce sont des voies qui dynamisent le territoire du fait des échanges qu'elles permettent. Ce sont les axes de communication qui ont suscité le développement de Captieux et de Grignols. Leur tissu commercial est directement le fruit du passage et de l'arrêt des voyageurs.

A noter le cas particulier de l'itinéraire à Grand Gabarit (I.G.G.) qui, sous l'intitulé de RN 524 au regard de son intérêt national, emprunte alternativement l'axe Bazas-Captieux puis l'axe Captieux-Gabarret.

Sans pour autant recueillir un trafic véhicule important dans sa partie au sud de Captieux, la RN 524 assure le transit Gironde/Gers.

Cours-les-Bains, sans en avoir subi les inconvénients liés au trafic et à l'insécurité routière, a bénéficié des retombées de la voie de transit qu'est la RD 655 notamment en terme d'accessibilité, qui la met à quelques minutes de Casteljaloux notamment.

##### • Les voies de liaison intercommunale

Moins empruntées, elles permettent de relier les communes entre-elles.

Pour un bon nombre de statut départemental, 3 d'entre elles ressortent du fait de leur fonction de :

- liaison est-ouest (RD 10 et RD 124) et de liaison avec Bazas (RD 12).

Les autres routes départementales constituent des embranchements de ces 3 RD.

Le centre-bourg de Cours-les-Bains est relié à la RD 655 par un de ses embranchements la RD 655 E9 ; cet axe a servi de support à l'urbanisation récente de la commune.

##### • Les voies locales de desserte des quartiers et de liaison interquartiers

Ce sont des VC, voire parfois des Chemins Ruraux (CR) qui se finissent souvent en impasse une fois la construction ou le hameau ainsi desservis.

#### I-7-1-2. Le réseau de voies départementales qui desservent le territoire communal

Le territoire communal de **COURS-LES BAINS** est traversé par deux voies de liaison locales, à savoir la RD 655<sup>E8</sup> et la RD 655<sup>E9</sup>. L'ensemble de ce réseau départemental est classé :

- RD 655 : classée en 1ère catégorie,
- RD 655<sup>E8</sup> et RD 655<sup>E9</sup> : classées en 4ème catégorie,

Il est à noter que dans un souci de sécurité routière, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1ère et 2ème catégories sont interdits ; dans le cas des routes classées en 3ème et 4ème catégories, les nouveaux accès peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

En outre, la RD 655 est classée route à grande circulation. En conséquence, elle est soumise à l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Ce recul de 75 m peut être réduit par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

Le département ne souhaite pas que cette marge de recul soit réduite en dessous de cette prescription pour la RD 655, hors agglomération.

#### I-7-1-3. La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire

##### • Le projet de l'A 65

Ce territoire, resté longtemps à l'écart des grandes infrastructures, voit les données de sa desserte bouleversées par le passage de l'A 65, la création à Captieux d'un diffuseur couplé à une aire de service et une aire de repos, pour une mise en service en 2010.

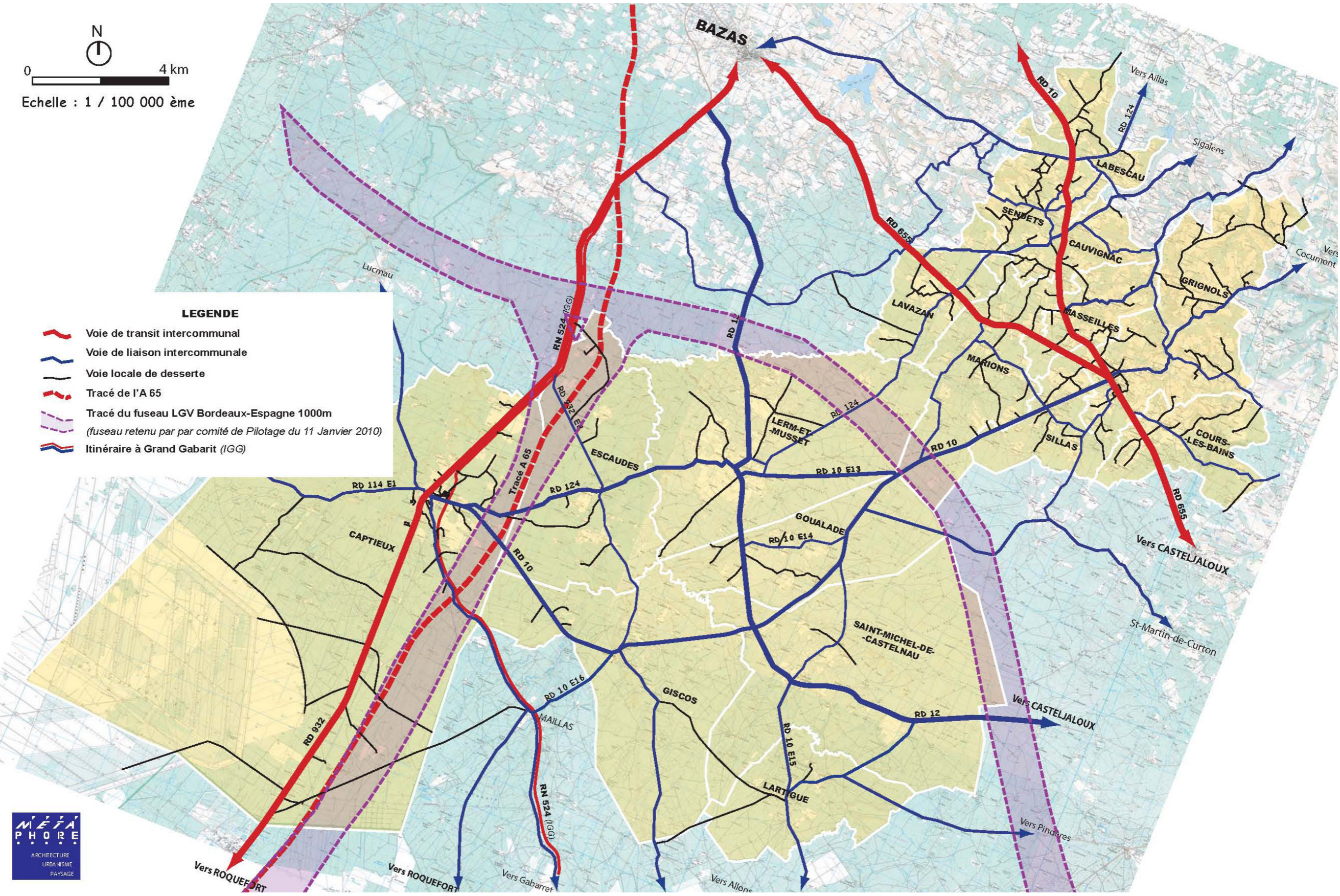
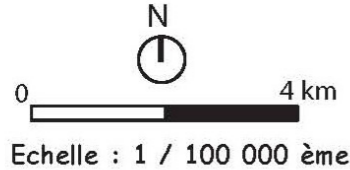
Les impacts attendus de cette nouvelle infrastructure sont multiples ; l'amélioration de l'accessibilité de ce territoire désormais à quelques dizaines de minutes de Bordeaux et Mont-de-Marsan va amplifier de façon immédiate son attractivité en matière résidentielle et économique.

La difficulté va désormais résider dans comment gérer la croissance soutenue après avoir géré durant des décennies la décroissance continue. Toutefois, son impact se limite essentiellement à la partie ouest du territoire communautaire, les communes du grignolais étant géographiquement trop éloignée de l'infrastructure pour bénéficier d'une réelle retombée en terme de fonctionnement du territoire.

##### • Le projet ferroviaire Bordeaux-Espagne

La croissance (x 2) des échanges entre l'Europe et la péninsule ibérique, conduit 90 % des échanges voyageurs et marchandises à se réaliser par la route, mode de fonctionnement dont on constate aujourd'hui l'échec en terme de développement durable.

# CARTE DU RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE



- LEGENDE**
- Voie de transit intercommunal
  - Voie de liaison intercommunale
  - Voie locale de desserte
  - Tracé de l'A 65
  - Tracé du fuseau LGV Bordeaux-Espagne 1000m  
(fuseau retenu par par comité de Pilotage du 11 Janvier 2010)
  - Itinéraire à Grand Gabarit (IGG)



Face à la saturation de la ligne ferroviaire existante entre Bordeaux et Irun (prospective de 300 trains/jour d'ici 2025), R.F.F. a développé 3 scénarios destinés à répondre à ces besoins grandissants :

1. la mise à 4 voies de la ligne existante ;
2. la création d'une nouvelle ligne à l'Ouest ;
3. la création d'une nouvelle ligne à l'Est.

Ces 3 scénarios ont fait l'objet d'un débat public au cours de l'année 2006, qui s'est conclu par le choix du 3ème scénario.

A l'issue de ce choix, R.F.F. a décidé de créer une mission globale d'études approfondies, associant l'étude du scénario 3 et l'étude du projet de liaison Bordeaux-Toulouse. Ces études vont démarrer en 2008 pour évaluer l'intérêt d'un tronc commun et d'une connexion Espagne-Toulouse.

La procédure est planifiée ainsi :

- phase études/concertation : 2008/2010 ;
- enquête publique préalable à la D.U.P. : printemps 2011 ;
- phase Avant Projet Détaillé : fin 2011.

Au même titre que le projet autoroutier, la partie grignolaise sera faiblement impactée par le projet ferroviaire.

## I-7-2. Les logiques historiques du développement communal

Cours accueille dès le moyen-âge (1160) une commanderie des Templiers qui compta jusqu'à 11 tours, des murailles, des fossés, une église, un presbytère, ... Il ne perdure aujourd'hui plus qu'une seule tour, à 300 m au Nord de la mairie. Après avoir connu une époque de haute activité liée à cette distinction politique, Cours décline au XVIIème siècle au profit du marché de Grignols.

Au cours de son développement, une petite centralité apparaît et se conforte à proximité des restes de la commanderie, à l'appui de l'église Notre-Dame, édifiée au XIXème siècle sur les probables restes d'une église plus ancienne (au moins XVII), dite Notre-Dame-de-la-Croix, du presbytère et de quelques bâtisses. Le reste du développement communal se réalise de façon éparse, sous forme de fermes implantées sur les nombreuses terres agricoles mises alors en culture sur les points les + hauts (cf. carte des paysages chapitre 8).

Il ne se dégage pas de hameau ou polarité secondaire plus particulièrement aggloméré.

Le XIXème siècle va voir, momentanément, la commune acquérir une autre vocation que celle agricole, grâce à la présence de ses sources ferrugineuses qui attirent de nombreux malades souffrant d'anémie et de troubles gastriques. Par décret présidentiel du 7 Mars 1887, la commune prend le nom de Cours-les-Bains.

Il ne reste plus des anciens établissements thermaux que quelques vestiges au lieu la Rode ; un gîte y a été récemment aménagé.

Cours-les-Bains ne retrouvera une dynamique de développement urbain que de façon récente. Il s'agit d'un développement essentiellement pavillonnaire, qui s'est opéré de façon spontanée et non encadré, le long des voies existantes porteuses des réseaux publics.

Si ce développement «en dent de peigne» le long de la RD955 E8 ne pose pas trop de problèmes de fonctionnement, celui qui se profile le long de la RD 655 est à proscrire au regard du fait que cette infrastructure a pour fonction d'assurer les déplacements de transit intercommunal et non de support à l'urbanisation qui ne permet pas d'y assurer fluidité et sécurité routières.

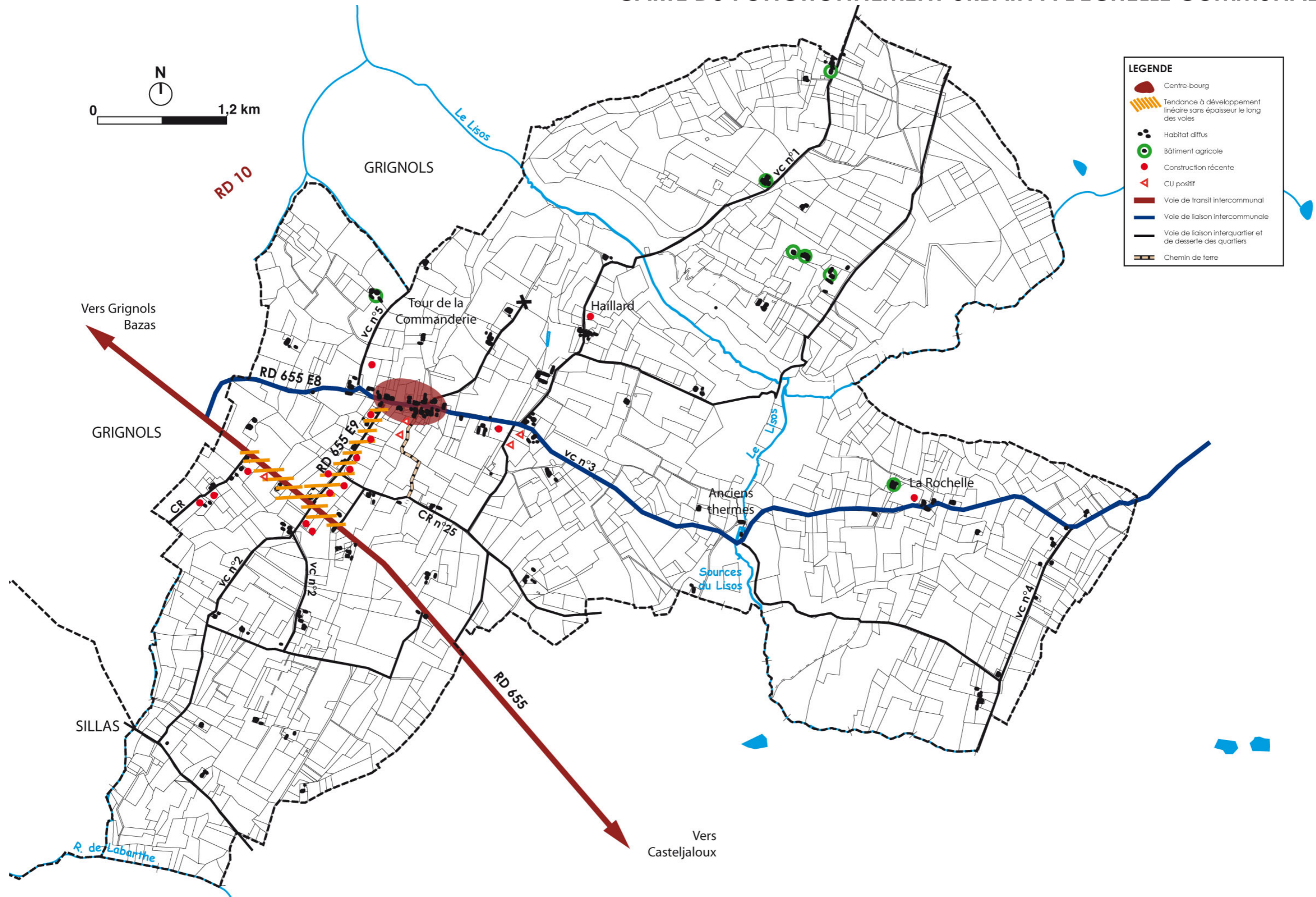
Le centre-bourg de Cours-les-Bains présente aujourd'hui un enjeu de développement en épaisseur, que spontanément certaines initiatives cherchent à promouvoir au regard des CU qui se sont déposés le long du chemin de terre qui longe l'ancien restaurant des chasseurs.

Ce développement pourrait s'appuyer sur la présence de chemins ruraux (CR n° 26 du bourg à David, CR n° 10) dont la vocation de chemin de randonnée pourrait être maintenue grâce à un aménagement respectant le caractère champêtre et rural des lieux.

Une nouvelle enveloppe urbaine du centre-bourg pourrait s'appuyer sur la présence d'éléments de paysage forts (structures de haie, bosquets, bois, ...) de façon à limiter la tendance à l'étalement urbain et de façon à ménager au sein des espaces bâtis, des espaces naturels de respiration.



# CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE COMMUNALE



**LEGENDE**

-  Centre-bourg
-  Tendence à développement linéaire sans épaisseur le long des voies
-  Habitat diffus
-  Bâtiment agricole
-  Construction récente
-  CU positif
-  Voie de transit intercommunale
-  Voie de liaison intercommunale
-  Voie de liaison interquartier et de desserte des quartiers
-  Chemin de terre



## II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## II-1. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

### II-1-1. Présentation physique générale

Le territoire de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols se situe à l'intersection de 3 départements et de 2 régions, ce qui lui confère toute sa richesse et sa diversité.

L'examen des différentes composantes qui font la morphologie de ce territoire sont des éléments essentiels pour la compréhension de la mise en place des paysages et des différents milieux qui le composent.

Cette analyse spatiale et sensible est nécessaire à la bonne prise en considération de toutes les particularités de ce territoire dans l'élaboration future de documents de planification répondant aux objectifs de développement durable.

#### II-1-1-1. *Topographie et hydrographie*

(cf. cartes pages ci-après)

La topographie du territoire montre une différence morphologique entre la partie Nord rattachée au Bazadais et la partie Sud qui marque le début du plateau Landais.

La partie Nord (le Grignolais) présente un moutonnement de collines sculptées par les affluents de la Garonne qui sont la Bassane et le Lisos.

Au Sud de la RD 655 commence le plateau Landais relativement plan et homogène. La vallée du Ciron vient y creuser une large et légère dépression. L'absence de relief du plateau Landais a enlevé toute vigueur au Ciron et à ses nombreux affluents (le Gouaneyre, le Barthos, ...) qui forment un réseau hydrographique sinueux et chevelu.

Ces contrastes topographiques entre le Grignolais et la partie landaise ont généré une différence de perception des paysages.

Le territoire de Cours-les-Bains se trouve à cheval sur les deux bassins-versants, du Lisos au Nord et du Barthos, affluent du Ciron au Sud-Est.

Le Lisos (cours d'eau de 2ème catégorie) et ses petits tributaires d'écoulement d'eau non permanent sont alimentés par les hautes collines du bazadais ; affluent de la Garonne, le Lisos s'écoule dans une vallée très encaissée sur 31 km, en limite extrême du département de la Gironde avec le départ du Lot-et-Garonne.

D'écoulement modeste, le Lisos présente une bonne qualité des eaux du fait d'une quasi absence d'usages polluants le long de son cours ; il présente à ce titre une diversité piscicole (anguille, goujon, vandoise, vairon, ...) qui en font un lieu de pêche apprécié.

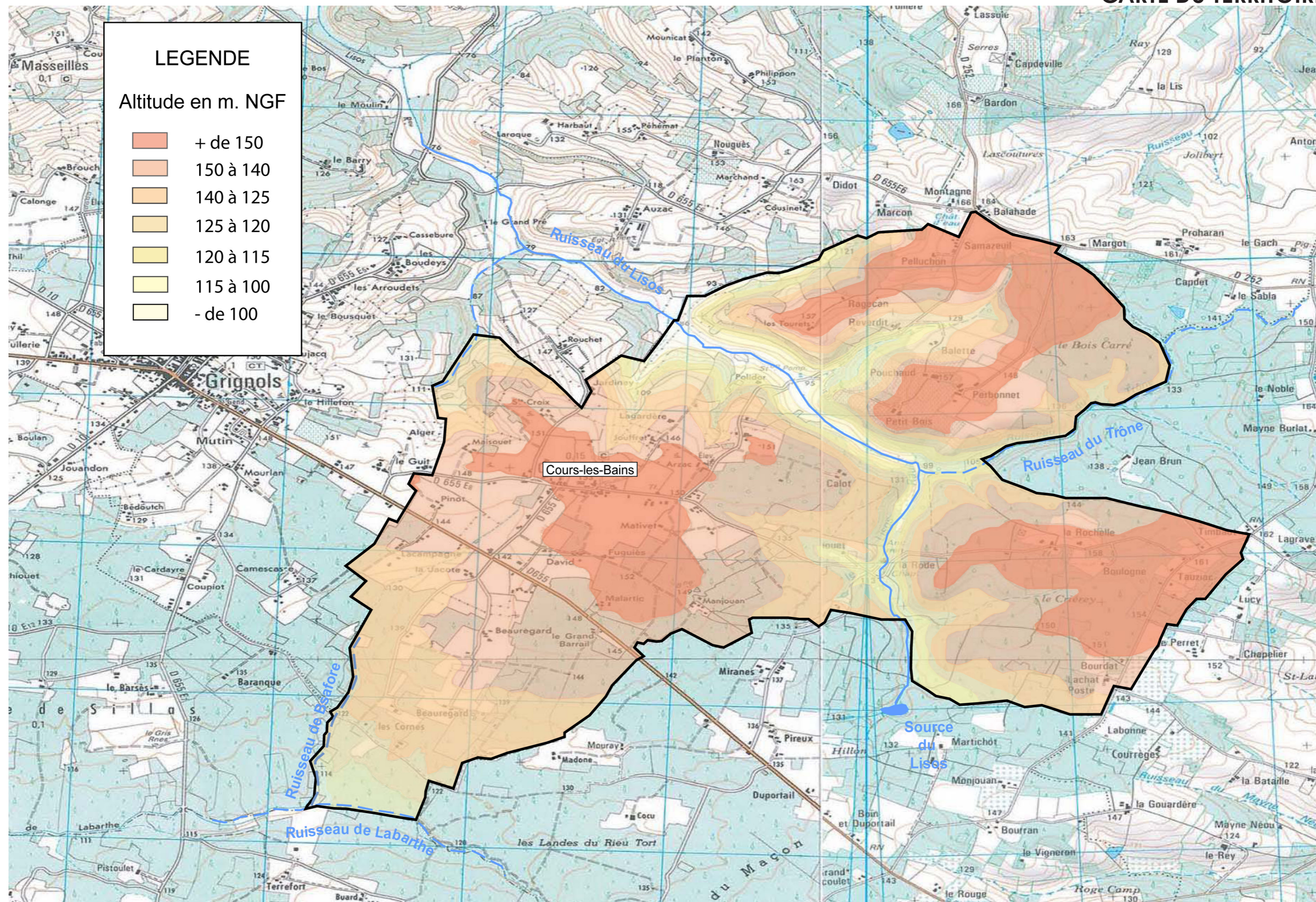
Cours-les-Bains se trouve quasiment aux sources du Lisos qui s'égrènent en plusieurs exurgences, la principale étant sur la commune voisine d'Antagnac et d'autres secondaires sur Cours-les-Bains au lieu-dit "La Rode" qui ont suscité au XIXe s. l'émergence d'une vocation thermique et octroyé à la commune sa particule de "les-bains".

Dans sa traversée du territoire communal, le Lisos développe de très modestes écoulements au fond d'un vallon où alternent prairies et boisements (populiculture entre autre).

L'extrême Sud-Ouest du territoire communal se trouve en limite de 2 petits affluents du Barthos (le ruisseau de Labarthe et le ruisseau de Bsafore, dont les écoulements sont temporaires au cours de l'année), le Barthos étant lui-même affluent du Ciron.

Le Ciron est concerné par la mise en oeuvre d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et d'une étude de bassin versant (rivières et zones humides).

Le Lisos s'inscrit dans la dépression humide qui entaille d'Est en Ouest le territoire de Cours-les-Bains et circonscrit 3 plateaux qui supportent les parties mises en valeurs agricole.

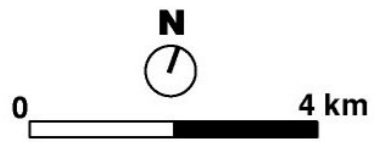


**LEGENDE**

Altitude en m. NGF

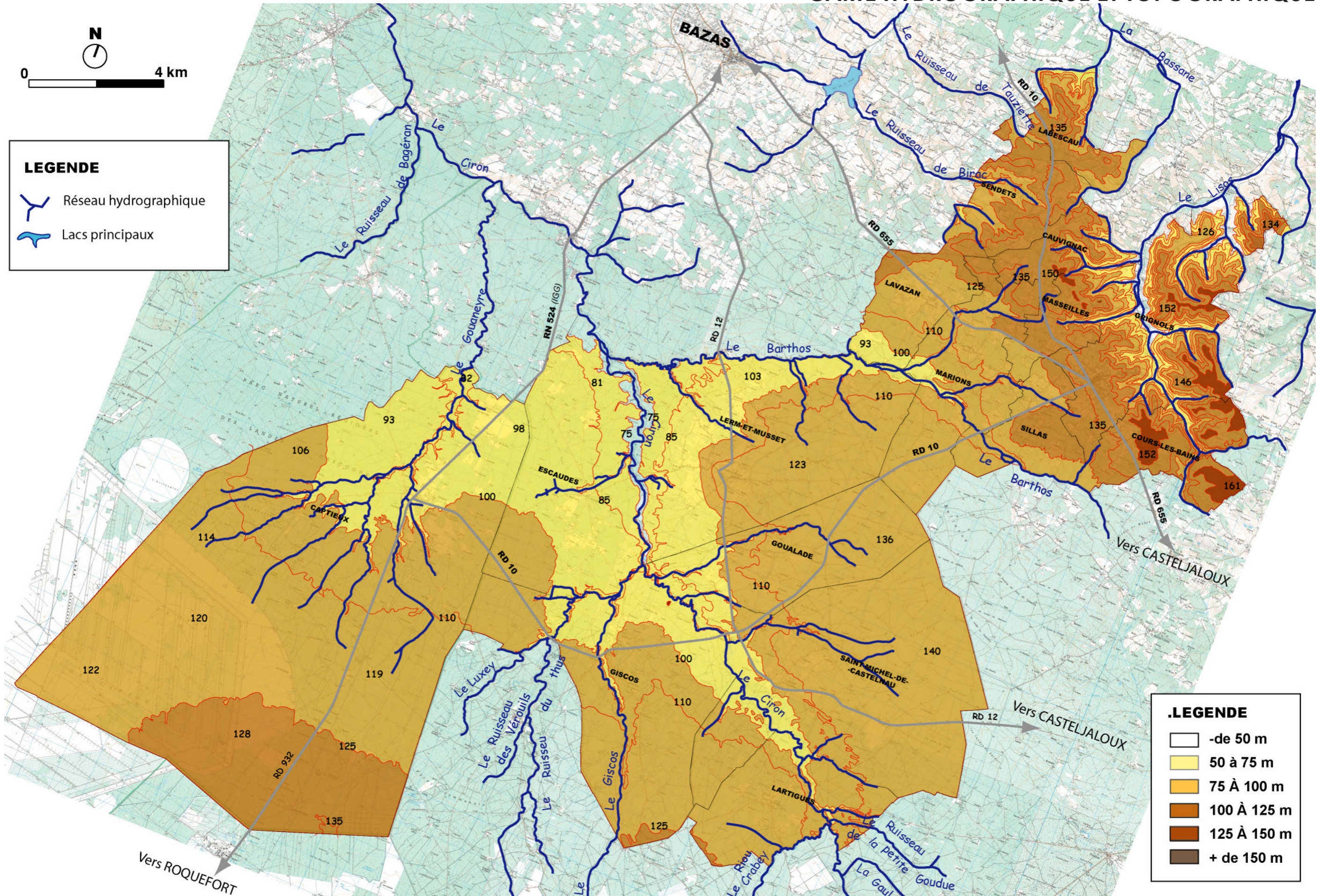
- + de 150
- 150 à 140
- 140 à 125
- 125 à 120
- 120 à 115
- 115 à 100
- de 100

# CARTE HYDROGRAPHIQUE ET TOPOGRAPHIQUE



**LEGENDE**

- Réseau hydrographique
- Lacs principaux



**.LEGENDE**

- de 50 m
- 50 à 75 m
- 75 À 100 m
- 100 À 125 m
- 125 À 150 m
- + de 150 m



## II-1-1-2. Géologie

(cf. carte page suivante)

Le réseau hydrographique en entaillant le territoire laisse percevoir les couches profondes du sol.

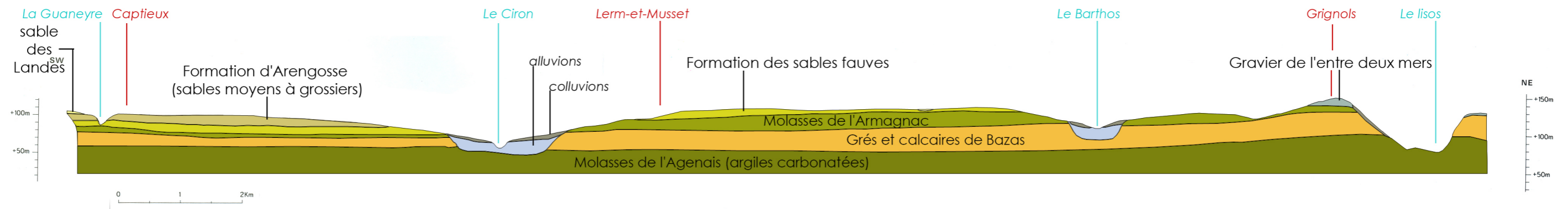
La nature du sous-sol est visible au niveau de la vallée du Ciron et laisse apparaître l'existence d'un socle commun calcaire (formation des grés et calcaires de Bazas) reposant sur des argiles carbonatées (formation de molasses de l'Agenais).

Sur ce socle calcaire, on retrouve une couche constituée d'argiles carbonatées intercalée de calcaires gréseux (formation des molasses de l'Armagnac) affleurant au niveau de Lerm-et-Musset.

Ensuite, viennent des couches sableuses d'origine fluviale affleurantes de part et d'autre du Ciron (formation des sables fauves et formation d'Arengosse).

Enfin viennent se superposer des argiles sableuses visibles notamment autour de Grignols (ce sont les formations d'Onesse et les formations des graviers de l'Entre-Deux-Mers).

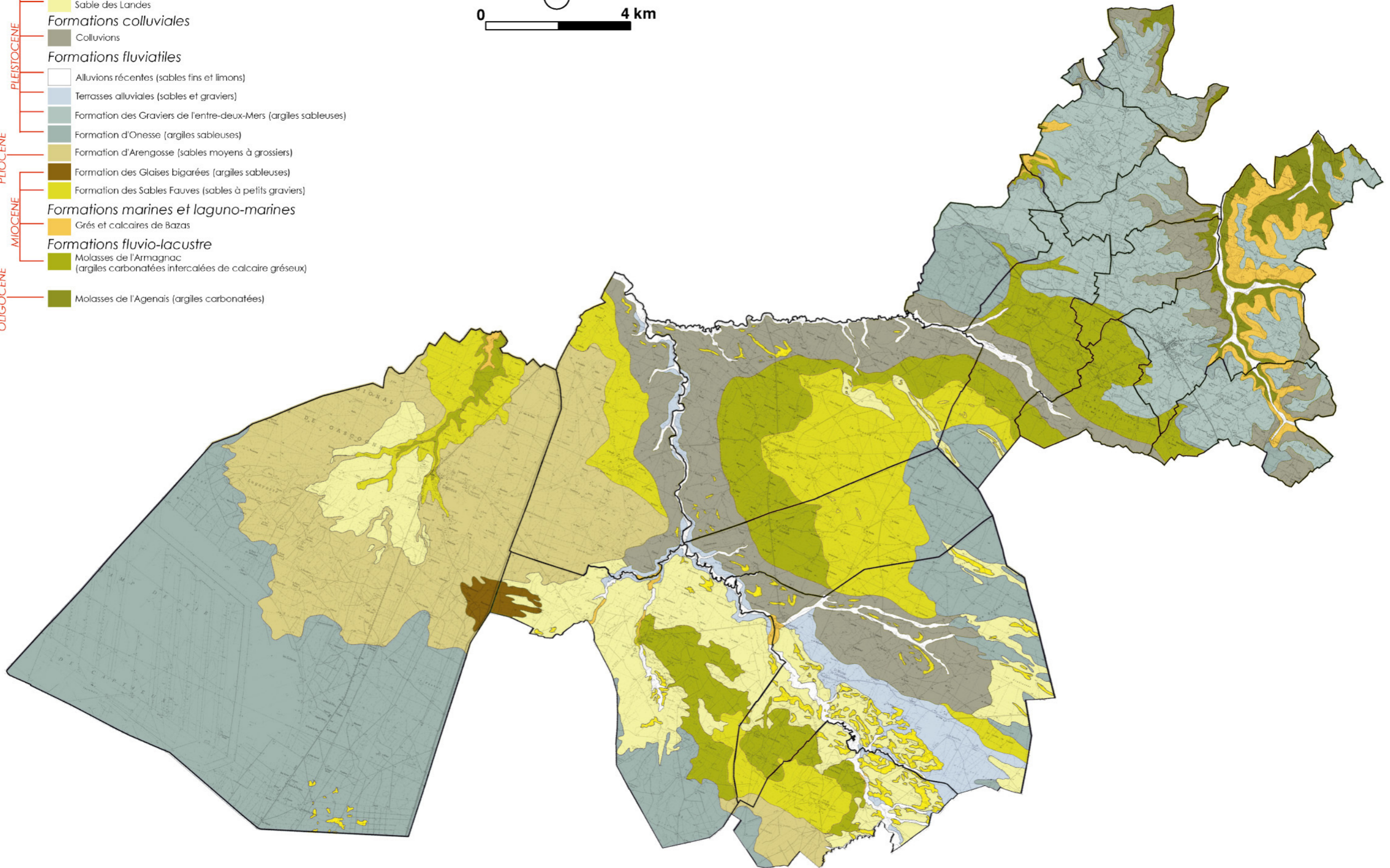
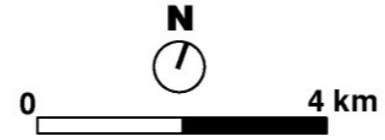
### Coupe géologique schématique entre Captieux et Grignols





# CARTE GÉOLOGIQUE

- Formations éoliennes**
- édifices dunaires
- Sable des Landes
- Formations colluviales**
- Colluvions
- Formations fluviales**
- Alluvions récentes (sables fins et limons)
- Terrasses alluviales (sables et graviers)
- Formation des Gravieres de l'entre-deux-Mers (argiles sableuses)
- Formation d'Onesse (argiles sableuses)
- Formation d'Arengosse (sables moyens à grossiers)
- Formation des Glaises bigarées (argiles sableuses)
- Formation des Sables Fauves (sables à petits graviers)
- Formations marines et laguno-marines**
- Grès et calcaires de Bazas
- Formations fluvio-lacustre**
- Molasses de l'Armagnac (argiles carbonatées intercalées de calcaire gréseux)
- Molasses de l'Agenais (argiles carbonatées)



Les cartes géologiques de BRGM n°876 de Bazas et n°877 de Tonneins au 1/50000<sup>ème</sup> nous renseignent sur les formations rencontrées sur Cours-les-Bains.

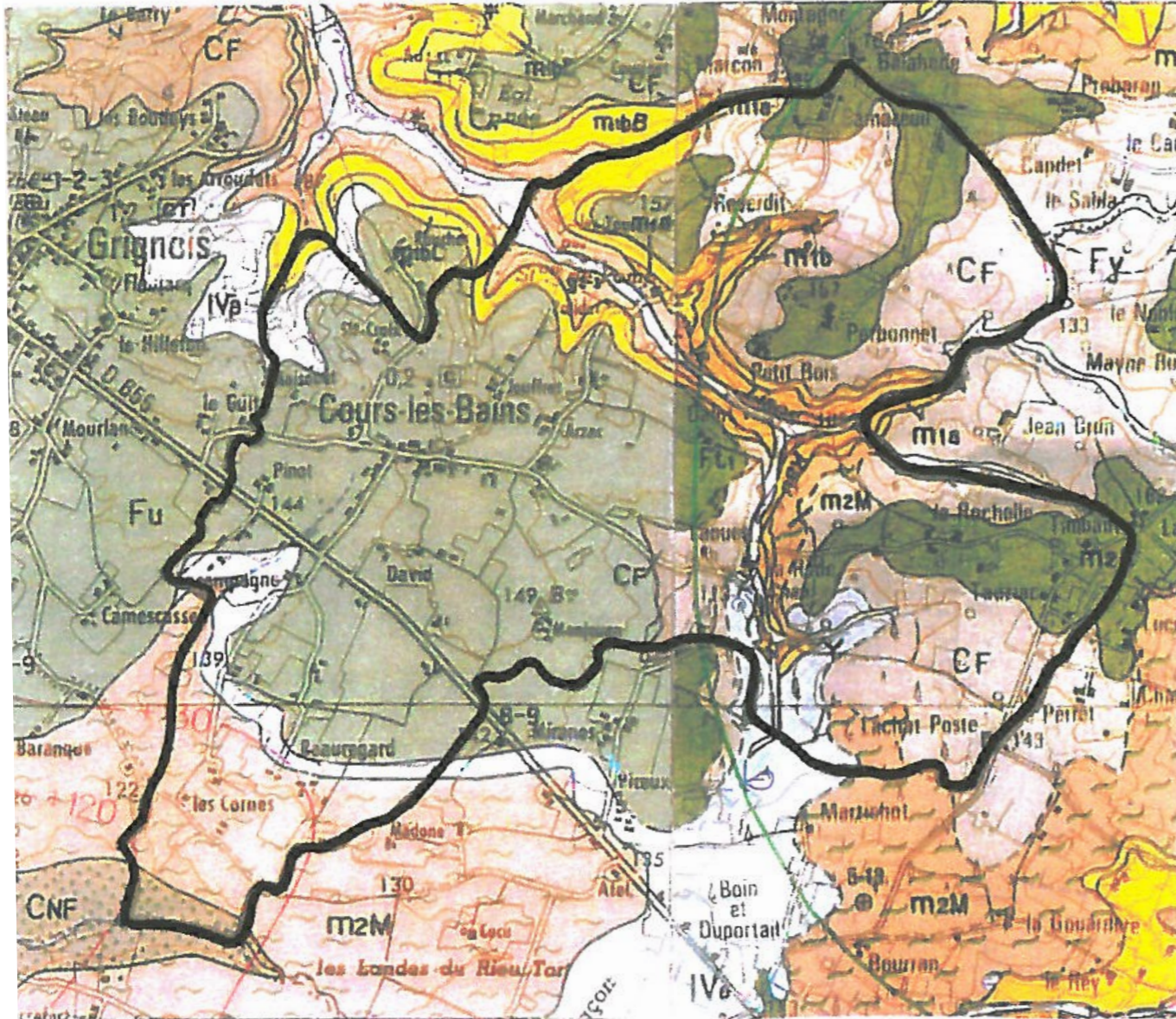
La commune de Cours-les-Bains est située au centre du bassin Aquitain, au Sud de la Garonne. Le territoire communal est formé essentiellement par des formations fluviatiles datant du Quaternaire. D'une manière générale, la commune peut se découper de la façon suivante :

- au centre de la commune, des argiles sableuses et graviers rouges du Pléistocène inférieur dénommés "Formation des Graviers de l'Entre-Deux -Mers"
- à l'Est, des colluvions de versant, alimentant la vallée du Lisos
- sur la partie Nord-Est, en position de versant apparaissent des calcaires et des Marnes de l'Aquitainien
- au Sud de la commune, quelques formations d'argiles carbonatées dites "Molasses de l'Armagnac"

La perméabilité de ces sols, et par conséquent leur aptitude à l'infiltration d'effluents, est variable ; d'une façon générale, on peut retenir que :

- les Aérosols sur sables des Graviers de l'Entre-Deux-Mers présentent une épaisseur suffisante et une bonne perméabilité
- la faible perméabilité des Calcosols sur Argiles de décalcification des calcaires de l'Aquitainien et des Brunisols sur Argiles des Graviers de l'Entre-Deux-Mers
- les Brunisols fluviques sur sables des Graviers de l'Entre-Deux-Mers ont la particularité d'être le siège de circulation d'eaux superficielles une partie de l'année ; la profondeur de cette nappe varie en fonction de l'année

Extrait de la carte géologique du BRGM au 1 / 50 000<sup>ème</sup>  
 Feuilles n°876 (Bazas), n°877 (Tonneins)



QUATERNAIRE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES

FORMATIONS FLUVIATILES

- Fu** Formation des Gravieres de l'Entre-deux-Mers  
Argiles sableuses marmorisées et graviers rouges
- Fu1** Nappe alluviale ancienne : sables, graviers et argiles rougeâtres
- IVa** Formation d'Onesse (partie inférieure)  
Argiles sableuses micacées bleues

FORMATIONS COLLUVIALES

- CF** Colluvions d'origine fluviale
- CNF** Colluvions d'origine mixte

FORMATIONS FLUVIO-LACUSTRES

Miocène inférieur

- m2M** Burgidalien  
Molasses de l'Armagnac : argiles carbonatées jaune-vert  
Intercalations de calcaire gréseux
- m1c** Aquitanien  
Calcaires gris à planorbis
- m1b** Aquitanien moyen  
Calcaire gris de l'Agenais : calcaires palustres
- m1a** Aquitanien inférieur  
Faciès palustres et localement Marnes à *Ostrea aginensis*;  
argiles carbonatées parfois bioclastiques
- m1a** Argiles silteuses carbonatées,  
marnes à *Unio*, calcaires blancs

Oligocène

- g2-3** Stampien à Chattien  
Molasses de l'Agenais : argiles carbonatées  
jaunes et bleues silto-gréseuses

FORMATIONS MARINES ET LAGUNO-MARINES

Miocène inférieur

- m1bB** Aquitanien  
Grès et calcaires de Bazas

### II-1-1-3. Le phénomène de retrait/gonflement d'argiles

La commune de Cours-les-Bains a été identifiée comme concernée par l'aléa «retrait/gonflement» des argiles (cf. carte ci-contre) avec une plus grande intensité de risque dans la partie des coteaux développés en bordure de la vallée du Lisos.

L'argile est une matière dont la consistance se modifie en fonction de sa teneur en eau et qui réagit comme une «éponge» :

- En période de sécheresse l'argile se rétracte, son volume diminue («phase de retrait»).
- Lorsqu'il pleut beaucoup, l'argile se gorge d'eau, son volume augmente («phase de gonflement»).

Résultat : l'alternance pluie/sécheresse se traduit par des mouvements de terrain qui peuvent endommager les constructions.

Les maisons individuelles sont les premières victimes de ce phénomène ; les dégâts liés au retrait/gonflement des argiles peuvent affecter l'ensemble du bâti : les murs et des terrasses se fissurent, les charpentes sortent de leur logement, les tuyauteries et les canalisations se cassent, les cloisons se disloquent, les portes et fenêtres se déforment...

Le respect de certains principes constructifs peuvent participer à réduire ce risque, à savoir :

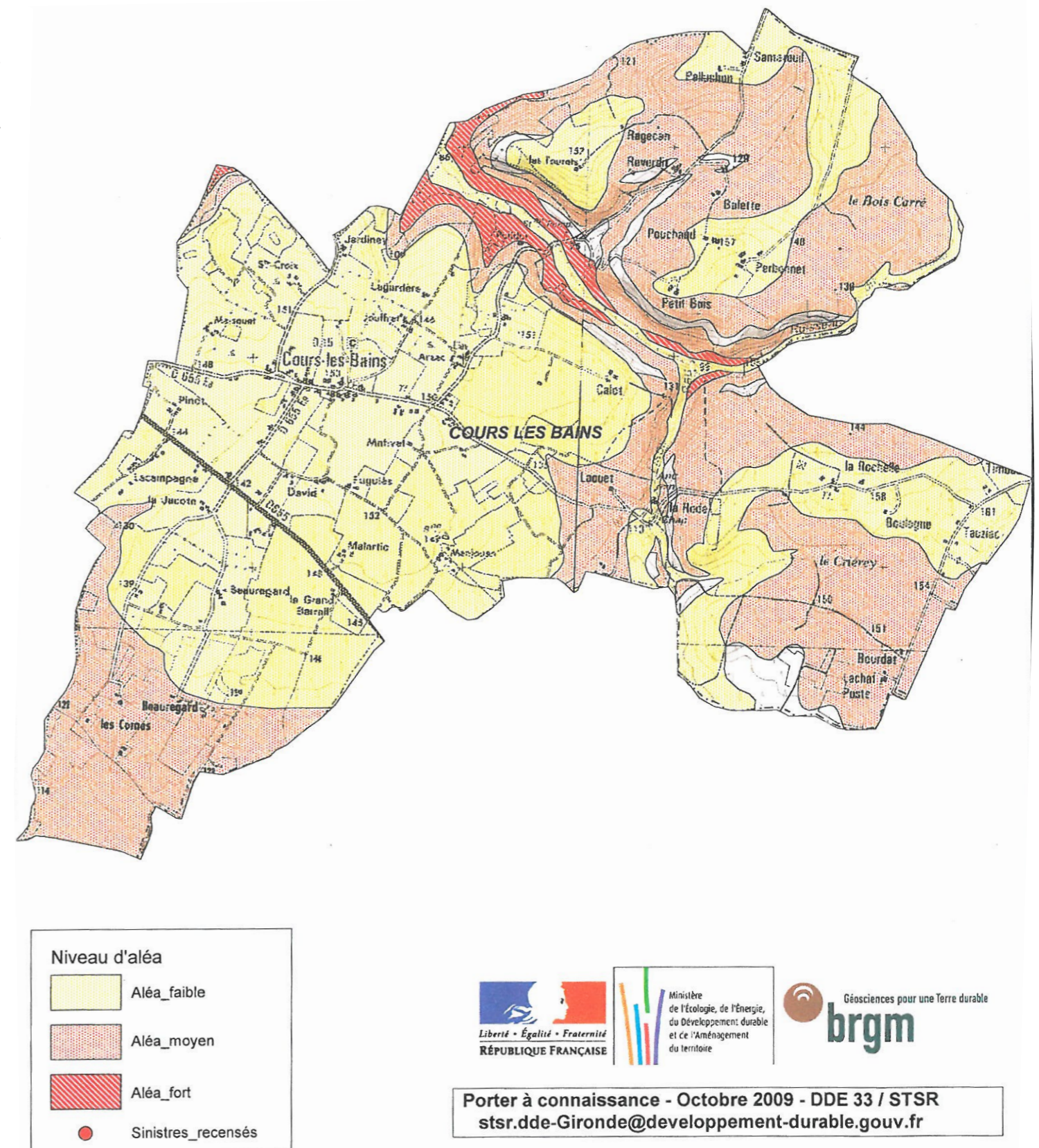
- **Réaliser des fondations suffisamment profondes** pour ancrer le bâtiment dans un sous-sol stable.
- **Rigidifier la structure du bâtiment** pour qu'il résiste aux mouvements du terrain.
- **S'assurer de l'étanchéité des canalisations enterrées** pour éviter les variations d'humidité du sous-sol.
- **Eloigner la végétation du bâti** (d'une distance au moins égale à la hauteur de l'arbre adulte) ou à défaut placer un écran anti-racines.
- **Eloigner les eaux de ruissellement du bâtiment** en construisant un trottoir étanche associé à un dispositif de drainage.

Une liste complète de mesures techniques à appliquer est disponible sur le site [www.prim.net](http://www.prim.net)

## CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES DANS LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

ECHELLE 1/25 000

COMMUNE DE COURS LES BAINS



#### II-1-1-4. Hydrogéologie

L'hydrogéologie du secteur est caractérisée par trois principaux aquifères. Il s'agit de nappes plus ou moins profondes :

- **l'aquifère du Jurassique.** C'est le réservoir le plus profond recensé à l'échelle régionale mais il reste très peu exploité. La transformation du forage de recherche de Bazas a permis de capter une eau de bonne qualité. Les analyses chimiques indiquent un faciès chloruré calcique et en particulier une teneur de 88,75 mg/l de chlorure. Le débit obtenu pour un rabattement de 8 mètres était de l'ordre de 90 m<sup>3</sup>/h.
- **l'aquifère de la base du Tertiaire et du Crétacé supérieur.** Le réservoir est constitué par les sables et graviers de la base du Tertiaire. Il peut être localement en connexion avec celui des calcaires du Crétacé supérieur. Les sables et graviers font l'objet de captages au droit des villes de Bazas et Grignols. L'ouvrage de Bazas assure un débit de 80 m<sup>3</sup>/h d'une eau à faciès bicarbonaté calcique contenant un léger excès de fer. Celui de Grignols permet un débit de 170 m<sup>3</sup>/h et produit une eau dure, sulfatée, chlorurée et bicarbonatée calcique, il est aujourd'hui abandonné. Cette nappe, compte tenu de sa couverture molassique argileuse, constitue un des plus importants réservoirs d'eau potable de la région mais la baisse d'environ 1 m/an du niveau piézométrique est préoccupante.
- Certains niveaux sableux superficiels permettent des prélèvements peu importants (2 à 5 m<sup>3</sup>/h) d'une eau sans protection contre les pollutions de surface.

Actuellement, il n'existe aucun captage d'alimentation en eau potable sur la commune de Cours-les-Bains, ni périmètre de protection.

## II-1-1-5. Sol et occupation du sol

(cf. carte page ci-contre)

### • Pédologie

Les sols, sur pratiquement l'ensemble du territoire, sont à dominante sableuse, donc acide, bien qu'autour de la Vallée du Ciron l'influence des dépôts molassiques (grès à ciment de calcaire argileux) ou même alluvionnaires soient perceptibles.

L'ensemble du domaine landais est recouvert par un manteau de sables très purs dont les capacités de drainage ont donné naissance à des sols pédologiques hydromorphes bien développés.

A partir d'une végétation acidifiante proche de celle qui y prospère actuellement (bruyères, ajoncs, genêts, pins, fougères...), productrice d'un humus de type mor, se développe un lessivage intense des horizons intermédiaires qui peut affecter le sol sur 1 m à 1,5 m de profondeur où se concentrent les acides à rouille et cet horizon dénommé : alios (présence d'hydroxyde de fer).

Cet horizon, situé à la limite de battance de la nappe phréatique, est souvent épais de 50 cm en moyenne, mais peut localement dépasser 1 m.

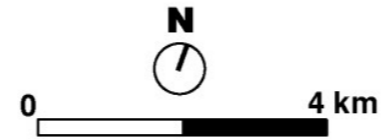
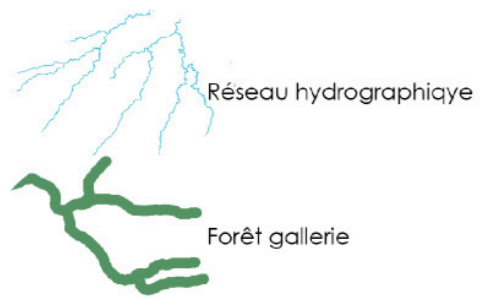
Les sols du Bazadais sont plutôt des sables lessivés plus favorables à la prairie ou des sables drainés propices à la polyculture.

En croisant les éléments de topographie et de géologie, on met en évidence des différences d'aptitude au drainage naturel des sols dues aux formations argilo-sableuses.

Dans la partie Grignolais du territoire, le relief accidenté et les pentes conséquentes assurent un écoulement rapide des eaux de pluies vers les exutoires naturels que sont les cours d'eau.

Sur la partie Landaise du territoire, la faible déclivité des pentes engendre des sols moins bien drainés, sauf dans la vallée du Ciron qui assure un bon drainage naturel. On peut noter la corrélation entre l'implantation des hommes sur le territoire (Escaudes, Lerm-et-Musset, Goulade, Saint-Michel-de-Castelnau, Lartigue, Giscos) et l'aptitude à la mise en culture des sols naturellement drainés par le Ciron.

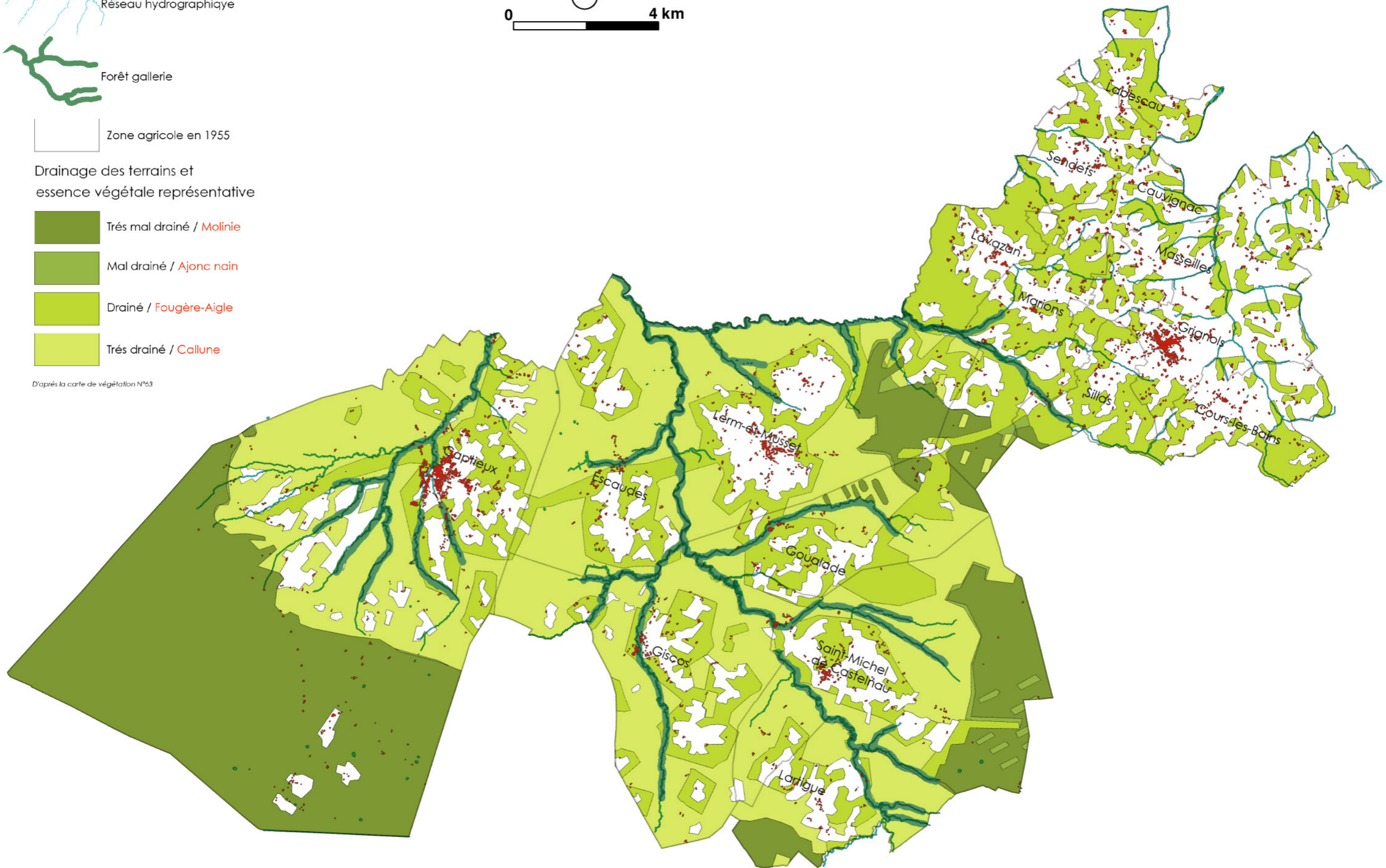
# DRAINAGE DES SOLS



Drainage des terrains et essence végétale représentative

- Très mal drainé / *Molinie*
- Mal drainé / *Ajonc nain*
- Drainé / *Fougère-Aigle*
- Très drainé / *Callune*

D'après la carte de végétation N°63

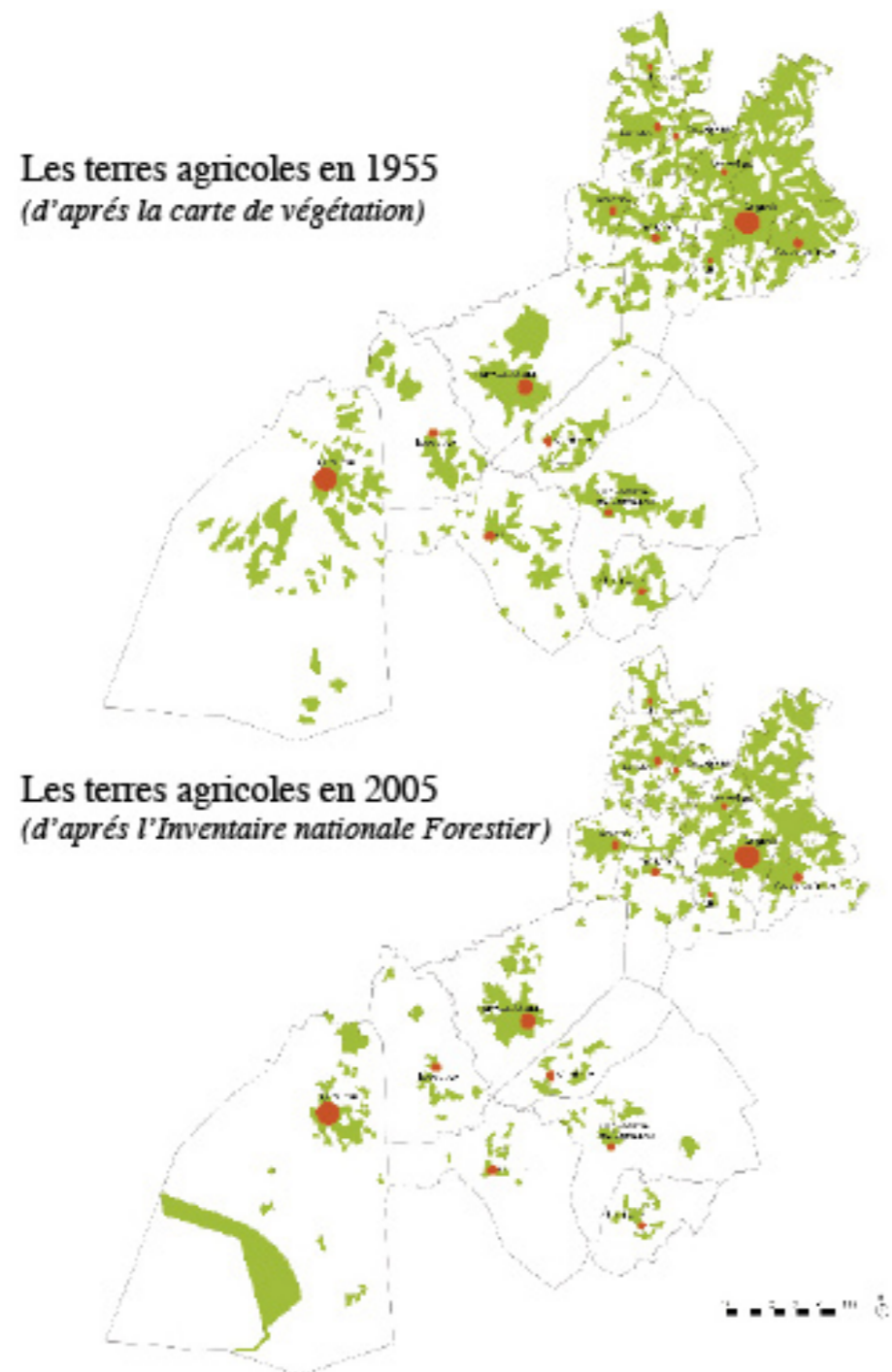


## • Agriculture

Dans la partie grignolaise du territoire, l'agriculture a trouvé des sols plus fertiles que la partie landaise. Les exploitations agricoles sont plutôt du type polyculture et élevage, mais on retrouve aussi de la vigne sur les parcelles les mieux exposées.

Dans la partie landaise, les espaces agricoles morcellent le couvert forestier pour implanter des céréales (maïs ou tournesol).

En comparant les surfaces agricoles de 1955 et celles de 2005, on constate un net recul de l'activité agricole sur le territoire. Dans la partie landaise, ce recul a entraîné une mutation de l'occupation du sol au profit du pin qui affecte profondément la perception du paysage, contribuant à le refermer un peu plus. Ceci est principalement dû à la topographie relativement plane. Le recul de l'agriculture a moins marqué les paysages du grignolais, plus ouverts et étagés.



## • Végétation

(cf. carte page ci-contre)

En négatif des surfaces cultivées, la couverture forestière montre la très forte présence du pin sur le territoire qui va en s'amenuisant en remontant vers le Nord, où il n'apparaît plus que sous forme de bosquets.

Les feuillus dominant dans la partie grignolaise du territoire forment des bosquets, des petits bois ou des haies champêtres venant ponctuer les champs et les pâtures. Certains boisements plus importants occupent des pentes plus importantes en suivant les cours d'eau formant des cordons ripicoles qui occupent souvent tout le fond du vallon.

La végétation du domaine sableux landais est dominée par le pin maritime dont les vastes forêts remontent aux boisements intensifs qui ont été encouragés durant la seconde moitié du XIXème siècle pour améliorer le drainage du massif sableux initialement occupé par des landes et des marais. Hormis le pin maritime, le chêne subsiste au niveau des airials et à l'approche des vallées, dans les zones les mieux drainées où se développe une forêt-galerie de feuillus.

La végétation des sous-bois est toujours dominée par des espèces acidifiantes. Suivant le degré d'hygromorphie les espèces présentes varient :

- sur les landes sèches, domine l'hélianthème faux alysse, la callune et le genêt à balai (on y rencontre aussi du chêne tauzin),
- sur les landes mésophiles domine la bruyère cendrée, l'ajonc d'Europe, l'avoine de Thore et la fougère aigle,
- sur les landes humides, on retrouve la bruyère à quatre angles, la bruyère à balai, la molinie bleue, la bourdaine et des saules.

Le long des principaux cours d'eau se développent des forêts-galeries souvent peu accessibles, constituant des habitats diversifiés, et d'une très grande richesse.

Ces forêts linéaires composées de feuillus (aulne, frênes, chênes, ...), formant une voûte végétale au-dessus du cours d'eau, offrent des milieux variés et sont autant de niches écologiques pour des espèces animales et végétales, souvent rares et protégées au titre de la Directive Habitat.

On note la présence de la cistude d'Europe, du vison d'Europe, de la loutre, d'invertébrés comme l'écrevisse à pattes blanches ou le fadet des laïches, de poissons comme le chabot ou la lamproie de Planer.

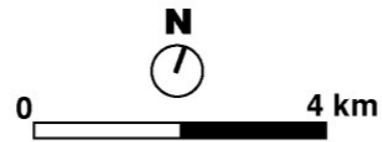
Dans une politique de préservation des milieux, la France a proposé que ces biotopes s'insèrent dans le réseau Natura 2000. L'Etat français s'engage à mettre en œuvre les dispositions à même d'assurer la protection de ces milieux au travers des DocOb (Documents d'Objectifs) et au travers du Code de l'Environnement qui soumet, au titre de l'article L.414-4, tout projet susceptible de porter atteinte à un site Natura 2000 à la réalisation d'une évaluation environnementale.



# COUVERTURE FORESTIÈRE

Les différents peuplements forestier d'après l'Inventaire National Forestier

- Futaie de pins maritime
- Mélange de futaie de pins maritime e
- Futaie de pins maritime et feuillus
- Futaie de feuillus
- Mélange de futaie de feuillus et taillis
- Peupleraie



peuplements dominés par les feuillus

peuplements mixtes feuillus /conifères

peuplements dominés par les conifères



• **La procédure :**

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique par la constitution d'un réseau des sites naturels les plus importants en Europe. La préservation des espèces protégées et la conservation des milieux visés passent essentiellement par le soutien des activités humaines et des pratiques qui ont permis de les sauvegarder jusqu'à ce jour.

Le réseau Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux (Directive « Oiseaux » de 1979) et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces (Directives « Habitat » de 1992).

Les propositions de sites sont faites après consultation des communes et des établissements publics de coopération intercommunale territorialement concernées. En Aquitaine, les consultations préalables à la constitution du réseau sont désormais terminées. Ce réseau est principalement constitué de zones humides littorales et continentales, d'un important linéaire de cours d'eau, de landes et pelouses sèches en Périgord, Lot-et-Garonne et moyenne montagne de dune sur le linéaire côtier, et des espaces d'altitude (forêts, estives) dans les Pyrénées. L'enjeu majeur est donc de faire vivre ce réseau dans le cadre du choix français s'appuyant sur la concertation et la contractualisation.

Sur chaque site, un document d'objectifs (DOCOB), document d'orientation et de gestion, est élaboré. La conduite de la rédaction du DOCOB est menée sous la responsabilité de l'État en partenariat avec les gestionnaires et usagers du territoire, les représentants des collectivités territoriales concernées, les scientifiques, les représentants des associations de protection de la nature dans le cadre d'un comité de pilotage.

Les mesures de gestion proposées devront être contractualisées avec les différents partenaires volontaires concernés : gestionnaires et/ou acteurs du territoire, par le biais de contrats.

L'État français a privilégié cette voie contractuelle sans exclure les autres moyens de protection (réglementaire, foncier,...) pour éviter toute détérioration de site.

Un développement durable passe par une appréciation fine des programmes et projets d'aménagement affectant les espaces du réseau Natura 2000. A cette fin, un régime d'évaluation des incidences a été prévu.

L'évaluation d'incidence, qui s'insère dans les régimes d'autorisation ou d'approbation existants, a pour objet de vérifier la compatibilité des programmes et projets d'aménagement et notamment les PLU, avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

En cas d'incidence notable sur cette conservation, des mesures d'atténuation doivent être prévues, ou bien le projet doit être déplacé. Si aucune de ces solutions n'est possible ou efficace des mesures compensatoires doivent être prévues et mises en œuvre.

Au regard de cette évaluation, l'État pourra refuser les projets, les soumettre à des conditions particulières ou les autoriser si les enjeux de conservation des sites ne sont pas menacés.

• **Le DOCOB (document d'objectif) :**

L'élaboration d'un DOCOB comporte trois grandes étapes. La première consiste en un inventaire des richesses patrimoniales qui font l'objet d'une cartographie, un relevé des activités humaines qui se développent sur le site, et une analyse de leurs interactions. Ensuite, la seconde vise à définir, sur la base de l'état des lieux réalisé, les enjeux et les objectifs de gestion du site permettant de maintenir ou d'améliorer l'état de conservation des habitats et espèces présents. Enfin, l'objet de la troisième et dernière phase est la traduction opérationnelle des objectifs retenus (prescriptions de gestion et proposition d'actions, cahiers des charges, modalités financières, modalités d'évaluation et de suivi).

A l'issue de sa validation, le DOCOB fait l'objet d'une phase d'animation afin de permettre la mise en œuvre des actions qui ont été proposées. C'est au cours de cette animation que les propriétaires peuvent souscrire un contrat ou une charte Natura 2000 et participer ainsi à la gestion du site.

• **Natura 2000 sur le territoire communautaire :**

Le territoire communautaire est concerné par 5 sites Natura 2000 (cf. carte page ci-contre), aux abords desquels il conviendra que les PLU prennent en compte les meilleures conditions de la préservation des espèces protégées et de la conservation des milieux qui les accueillent.

Par rapport aux 5 sites Natura 2000 qui couvrent le territoire communautaire, seul celui de la Vallée du Ciron présente un DOCOB engagé, dont l'association Ciron-Nature a été désignée maître d'œuvre par arrêté préfectoral en Juillet 2001.

• **Natura 2000 sur le territoire de COURS-LES-BAINS :**

Le territoire de **COURS-LES-BAINS** est très partiellement concerné par le site Natura 2000 FR 720 0695 - Réseau hydrographique du Lisos, affluent en rive gauche de la Garonne qui traverse le territoire d'Est en Ouest.

Les informations mises à disposition par la DIREN Aquitaine concernant ce site sont les suivantes :

- Description du site :  
Cours d'eau à Vison d'Europe
- Composition du site :
 

Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30 %
Forêts caducifoliées	31 %
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines)	29 %
Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana	10 %
- Habitats naturels présents : % couv.

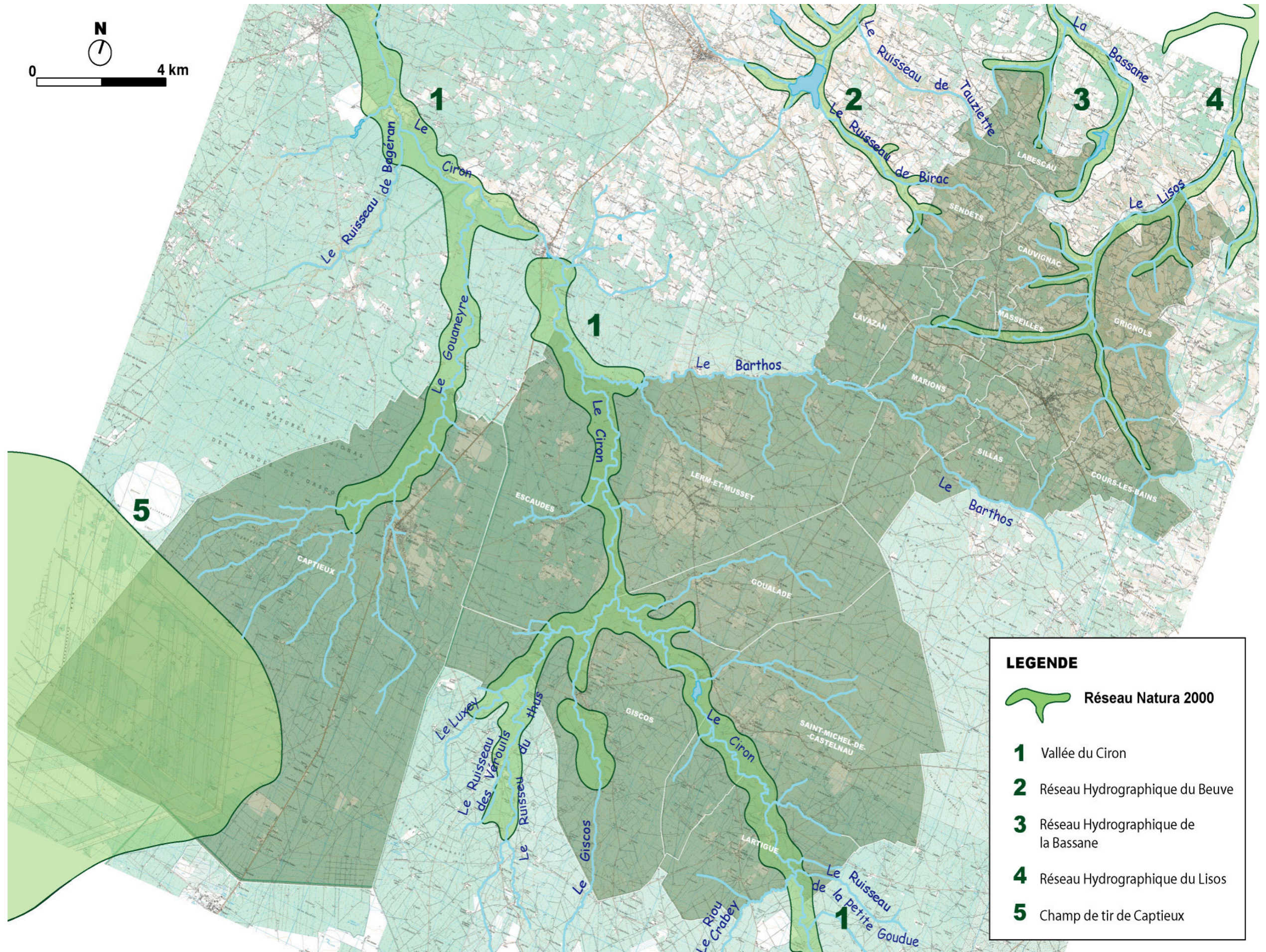
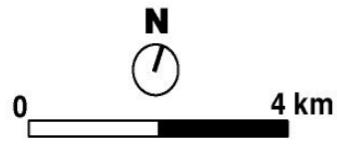
Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)<sup>1</sup> 45 % SR<sup>2</sup> = C

- Espèces végétales et animales présentes
 

Mammifères : Vison d'Europe ( <i>Mustela lutreola</i> )	PR <sup>3</sup> = C
Poissons : Toxostome ( <i>Chondrostoma toxostoma</i> )	PR <sup>3</sup> = C
Invertébrés : Ecrevisses à pattes blanches ( <i>Austropotamobius pallipes</i> )	PR <sup>3</sup> = C

Le périmètre concerné par la zone Natura 2000 (à savoir 100 à 200 m de large de part et d'autre du Lisos sur 1,5 km de ruisseau) est occupé principalement par des prairies et des cultures, ponctué d'une ripisylve, mince mais continue, de boisements d'aulnes glutineux et de frênes. On y relève aucune construction ni usage du sol autre que naturel.

<sup>1</sup> **Habitat ou espèce prioritaire** (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des états membres et pour la conservation desquels l'Union Européenne porte une responsabilité particulière.  
<sup>2</sup> **Superficie relative** : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %)  
 A = site remarquable pour cet habitat (15 à 100 %)  
 B = site très important pour cet habitat (2 à 15 %)  
 C = site important pour cet habitat (inférieur à 2 %)  
<sup>3</sup> **Population relative** : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %)  
 A = site remarquable pour cette espèce (15 à 100 %)  
 B = site très important pour cette espèce (2 à 15 %)  
 C = site important pour cette espèce (inférieur à 2 %)  
 D = espèce présente mais non significative



**LEGENDE**

 Réseau Natura 2000

**1** Vallée du Ciron

**2** Réseau Hydrographique du Beuve

**3** Réseau Hydrographique de la Bassane

**4** Réseau Hydrographique du Lisos

**5** Champ de tir de Captieux

## ■ LA BIODIVERSITÉ

La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries, virus, ...) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie. L'homme constitue l'un des éléments de la biodiversité.

La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes et chemins, dans les parcs urbains, etc... Bien qu'on l'ignore souvent en raison de sa proximité, cette biodiversité a autant d'importance que la biodiversité dite remarquable (milieux naturels exceptionnels, espèces emblématiques ou rares, ...), notamment par les services qu'elle rend directement ou indirectement à l'homme.

La biodiversité actuelle est le produit de la longue et lente évolution du monde vivant sur l'ensemble de la planète.

5 à 100 millions d'espèces peupleraient notre planète. Or, dans le même temps, les experts indiquent que la moitié des espèces vivantes pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition : 100 à 1 000 fois supérieur au taux naturel d'extinction !

Les milieux naturels ne sont pas épargnés. Sur l'ensemble de la planète, 60 % d'entre eux ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité (tels les milieux forestiers). En France, environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, remplacés par des routes, habitations, zones d'activités.

Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais l'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines. Cinq pressions majeures sur la diversité biologique – qui peuvent se conjuguer – ont été identifiées :

- la fragmentation (encadré) et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport : ceci affecte tout particulièrement les prairies, les zones humides, les tourbières ;
- l'exploitation non durable d'espèces sauvages (surpêche, déforestation, ...);
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme le vison d'Amérique ou les jussies ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver et contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

## ■ LA TVB : UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

### ⇒ Réservoirs de biodiversité :

Il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri, ...). Equivalents d'usage : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales...

### ⇒ Corridors écologiques :

Il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Equivalents d'usage : corridors biologiques, biocorridors.

### ⇒ Continuités écologiques :

C'est l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. Les deux métaphores suivantes sont souvent utilisées pour illustrer l'enjeu de préservation et restauration des continuités écologiques :

- la trame d'une étoffe est constituée de fils de maille et fils de trame qui lui confèrent sa qualité ; plus les fils sont fragilisés, ou manquants, plus le tissu menace de se déchirer. De manière métaphorique, on peut imaginer que chaque brin représente une espèce, que chaque fil est un groupe d'espèces ou un écosystème, et considérer qu'au-delà d'un certain seuil de dégradation, c'est toute l'étoffe (la biodiversité ou la biosphère à plus grande échelle) qui est menacée ;
- la trame verte est aussi comparable au maillage des réseaux sanguins, nerveux, lymphatiques qui doivent être non seulement en bon état, mais correctement connectés entre eux, ainsi qu'avec nos cellules et nos organes, pour assurer notre survie.

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Afin de mettre en œuvre cette politique, le principe d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été retenu dans les lois Grenelle ; non opposable au tiers, certains documents d'urbanisme tels que les SCOT et PLU doivent néanmoins « prendre en compte » ce document cadre. Le SRCE d'Aquitaine est actuellement en cours d'élaboration, avec pour perspective la mise en œuvre d'un plan stratégique fin 2012.

## ■ LA TVB SUR COURS-LES-BAINS

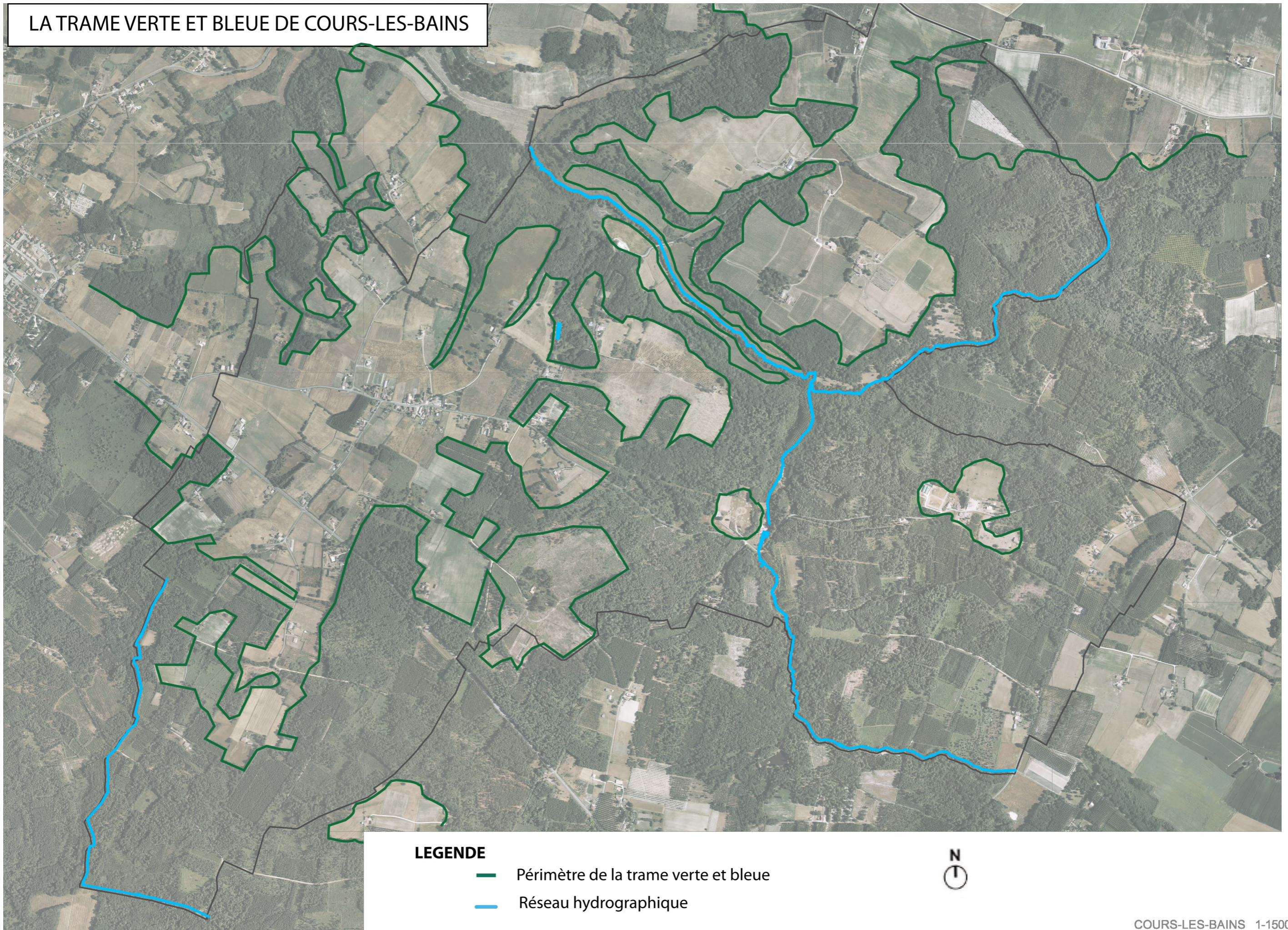
Le réseau hydrographique présent sur le territoire de Cours-les-Bains s'accompagne d'une mosaïque de milieux humides de fonds de vallons, composés de boisements et prairies. Les fonds de vallon constituent de réels réservoirs de biodiversité, préservés de l'activité humaine. En effet, l'agriculture tout comme l'habitat, sont installés sur les sommets et le long des pentes, délaissant ainsi ces fonds de vallon.

Les liaisons entre les différents corridors écologiques sont relativement continues à l'échelle de la commune. Les Espaces Boisés Classés permettent de maintenir ces liaisons. Cette continuité écologique présente un intérêt patrimonial élevé et s'avère importante pour le maintien de la biodiversité en en termes de lieux de reproduction, alimentation, repos, nidification,...

On observe un fonctionnement principalement Nord / Sud de ces liaisons, rythmées par les différents boisements de la commune et les cours d'eau, en particulier le ruisseau du Lisos et le ruisseau du Trône.

Les quelques discontinuités remarquables dans la trame verte et bleue de Cours-Les-Bains sont caractérisées par des prairies enherbées voire en culture. Ainsi, compte-tenu du caractère naturel de ces discontinuités, la commune de Cours-Les-Bains n'entamera pas de démarche de restauration des écosystèmes.

# LA TRAME VERTE ET BLEUE DE COURS-LES-BAINS



## LEGENDE

- Périimètre de la trame verte et bleue
- Réseau hydrographique



## II-2. LES PAYSAGES

(cf. carte des paysages page ci-contre)

L'analyse morphologique du territoire a permis de mettre en évidence l'existence de 2 entités paysagères distinctes opposant les paysages ouverts et vallonnés du Bazadais aux paysages plans de la Lande.

### II-2-1. Les paysages ouverts du Bazadais

Ceux-ci sont des paysages profondément marqués par l'agriculture et le relief vallonné. Ces paysages sont le résultat de la combinaison de 2 facteurs qui structurent très fortement le territoire.

Le premier est le réseau hydrographique qui découpe le territoire et forme un relief ondulant et vallonné. Ce relief est très marqué dans la partie Nord-Est où le Lisos a profondément entaillé le territoire laissant apparaître le socle calcaire. Les nombreux affluents transversaux sont autant d'obstacles à franchir qui ont sculpté le paysage en une succession de mamelons allongés.

L'autre élément déterminant et découlant du premier est la forte activité agricole encore très lisible aujourd'hui. C'est bien entendu le relief qui a guidé la morphologie agraire (aspects du parcellaire et des chemins d'exploitations, disposition relative des champs, des bois, des pâturages, ...) et qui a déterminé la localisation de l'implantation du bâti.

Il s'ensuit une composition du paysage qui s'organise suivant la pente, d'autant plus perceptible dans les zones où la topographie est accidentée comme dans la vallée du Ciron. Cet étagement des utilisations du milieu n'est, bien entendu, pas systématique, mais peut se caractériser comme suit : l'habitat rural implanté sur les points hauts (ou du moins sur le tiers supérieur) entouré des parcelles agricoles et des prairies d'élevage et de fauche. Les fonds de vallons restent occupés par une ripisylve plus ou moins dense suivant l'encaissement du vallon.

Là où les vallonnements s'adoucissent, les activités agricoles s'étalent et les boisements, pourtant moins présents, referment les horizons.

Le relief moutonnant a, en morcelant le territoire, favorisé la dispersion de l'habitat sur tout ce dernier.



### II-2-2. Les paysages forestiers du plateau landais

*«... un plat pays de sables hérissés de lances infinies, un fond toujours vert jusqu'à mi-hauteur du ciel, les angles droits de toutes les routes, les pins qui viennent brouter les villages, les maisons basses qui se protègent de leur coude, des charpentes qui mêlent le dedans et le dehors.»*

Maurice Luxembourg, Géographe

#### • Le massif forestier

Plateau aux eaux stagnantes et au relief estompé, sillonné de vallons faiblement marqués, le paysage des landes fait preuve d'une grande homogénéité.

La physionomie générale s'organise au profit de l'exploitation forestière autour d'un réseau de maîtrise de l'eau. Ainsi, les vastes parcelles de pins maritimes (*Pinus pinaster*) sont délimitées par des fossés de drainage ou «crastes» (on les rencontre, surtout dans les parties hydromorphes là où le drainage naturel ne se fait plus).

De larges bandes coupe-feux fragmentent le massif forestier en chambres géométriques. Ces parcelles de cultures céréalières intensives ouvertes dans la pinède sont très peu présentes sur le territoire, contrairement à ce que l'on voit plus au Sud.

Les voies rectilignes, les clairières habitées et les parcelles fraîchement coupées sont autant de respiration au sein de cette vaste étendue monotone.

Une typologie variée de parcelles sylvicoles influe sur la profondeur du paysage offert, sur la biodiversité et sur les conditions lumineuses engendrées par la frondaison des pins et la succession des troncs.

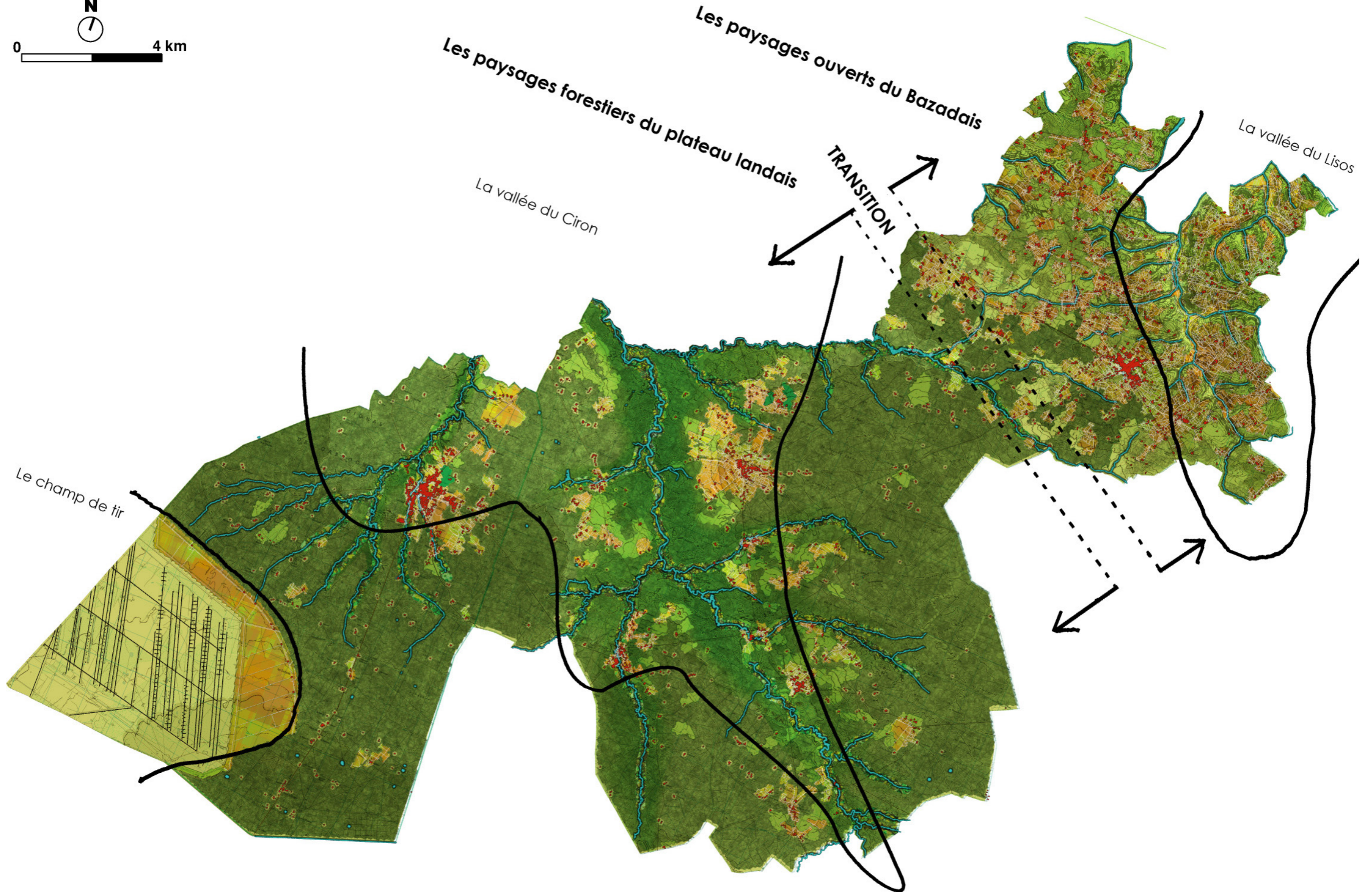
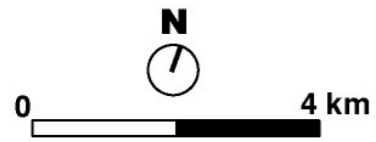
Les parcelles déboisées où subsistent quelques feuillus d'exception (chêne-liège, chêne vert, ...) laissent apparaître le sol sableux mis à nu.

Les parcelles de pins juvéniles s'associent à un sous-étage forestier impénétrable de bruyère, de fougères aigles et de ronces. Les parcelles de jeunes pins organisés en rangs, à la régularité très marquée, masquent les alentours.

Les futaies adultes allongent leurs longs fûts sombres entre lesquels il est possible d'apercevoir un horizon fragmenté.



# CARTE DES PAYSAGES À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE



### • Les clairières habitées

Dans la partie landaise, l'habitat se regroupe dans des clairières qui s'inscrivent au milieu du massif boisé à proximité des cours d'eau. Les clairières dessinent un maillage qui s'étire de part et d'autre de la vallée du Ciron et de ses affluents et sont formées des différents bourgs et d'airials.

Ces airials marquent profondément l'identité paysagère de la forêt landaise en ouvrant de vastes étendues intimistes et fraîches dans la rigidité et la monotonie du massif forestier. Ces îlots de colonisation agricole situés à l'écart des bourgs ont une physionomie particulière qui s'organise autour de l'unité d'habitation, orientée traditionnellement à l'Est. Sur une pelouse plantée de vieux chênes, un certain nombre de dépendances s'organisent aléatoirement autour de l'unité d'habitation. L'espace, ouvert, n'est pas clôturé, mais peut être délimité par des petits fossés. Dans tous les cas, le regard file jusqu'à la lisière forestière.

On peut se poser la question du devenir de certains airials dont la fonction agricole a aujourd'hui disparu au profit d'une fonction exclusivement résidentielle dont la logique pourrait remettre en question les qualités spatiales.



### • La forêt-galerie

Le terme de forêt-galerie évoque la forêt linéaire de feuillus qui forme une voûte végétale au-dessus des cours d'eau.

Les forêts-galeries se rencontrent le long du Ciron et de ses affluents et offrent, au-delà de l'intérêt écologique qu'elles suscitent, un univers caché, fait de calme et de sérénité.

Le caractère impénétrable de cette forêt, au tracé sinueux et à l'ambiance mystérieuse, bercée par le fil de l'eau, s'oppose complètement à la rigidité imposante et silencieuse de la futaie de pins.





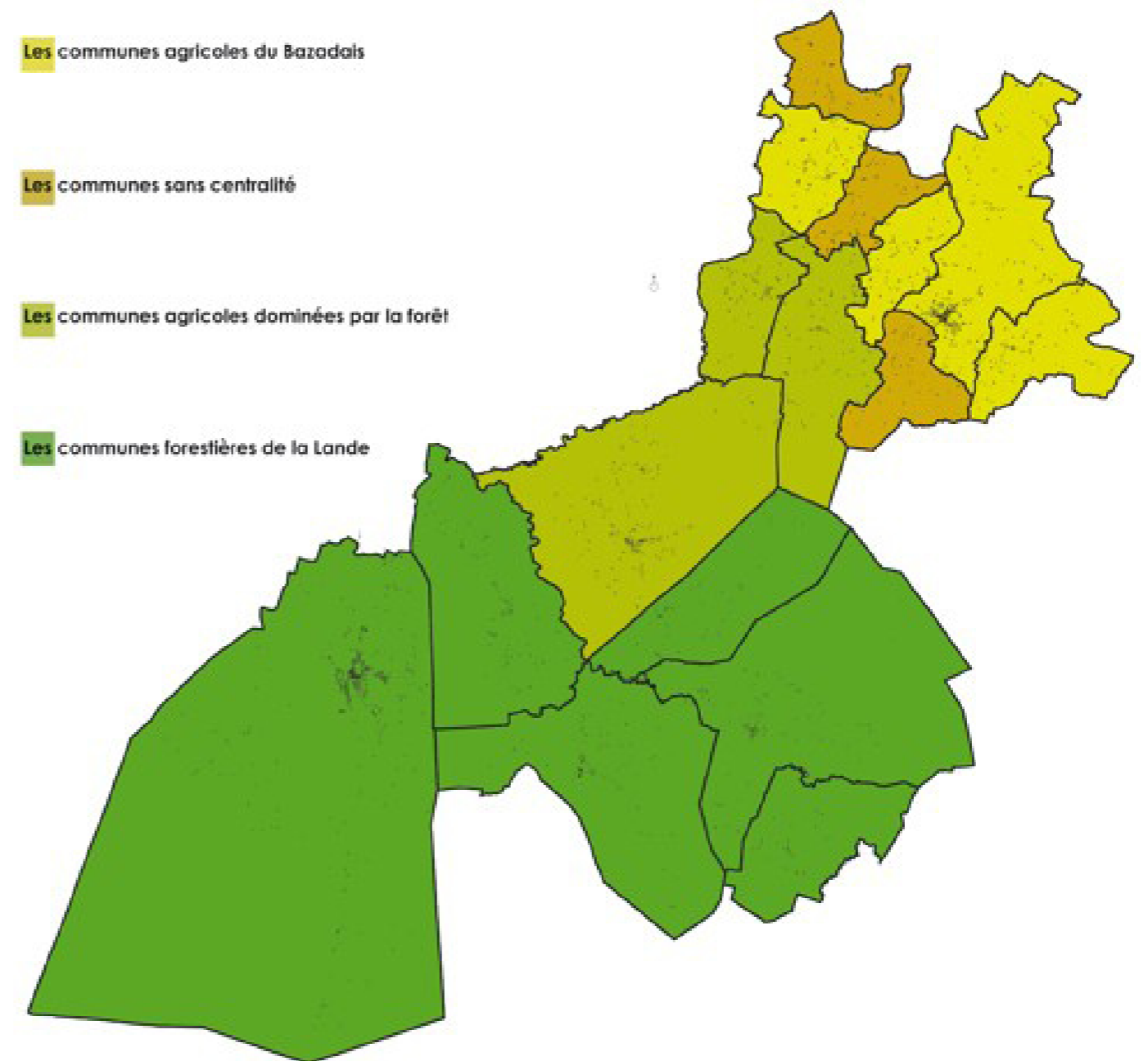
## II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes

Le territoire de la Communauté des Communes de Captieux-Grignols présente des différences dans le mode d'implantation du bâti sur les communes.

La hiérarchie existant entre les noyaux bâtis d'une même commune ne relève pas de la même logique suivant que l'on se trouve dans la partie landaise ou dans la partie grignolaise du territoire. Ces différences résultent des spécificités paysagères de chacune de ces sous-unités territoriales (contraintes topographiques, hydrographiques, pédologiques et même historiques qui font l'identité d'un territoire).

Ainsi, les bourgs des communes forestières possèdent une organisation qui leur est propre. Elle se traduit par la présence d'un centre-bourg auquel est relié plusieurs quartiers satellites. Ces quartiers sont caractéristiques de l'organisation traditionnelle de l'habitat dans la lande et correspondent souvent au regroupement de plusieurs airials.

Dans le grignolais, on peut opposer la présence de bourgs constitués, formant les centralités, à une répartition diffuse de l'habitat rural sur le territoire, qui se regroupent parfois pour les plus anciens, pour former de petits hameaux constitués de quelques fermes.



## ■ LES COMMUNES AGRICOLES DU GRIGNOLAIS

### • Communes concernées

Sendets, Masseilles, Grignols, Cours-les-Bains, Cauvignac



### • Caractéristiques spatiales

Les communes du Grignolais sont caractérisées par des paysages vallonnés fortement marqués par l'agriculture qui s'étage sur les pentes laissant les fonds de vallons occupés par des boisements ripicoles. Ceci induit une perception des paysages qui varie en fonction de l'altimétrie (paysages ouverts sur les hauteurs et paysages fermés dans les vallons).

Une autre des caractéristiques importantes de ces communes est la diffusion généralisée de l'habitat rural sur le territoire communal qui peut se regrouper en hameaux de taille plus ou moins importante et en général d'origine plus ancienne. L'habitat s'implante généralement sur les hauteurs ("les sommets cultivés"). Ce paysage agricole est marqué par la présence importante de séchoir à tabac qui traduit une activité passée et qui imprime un caractère identitaire fort à ce territoire.

Le paysage très vallonné de Cours-Les-Bains offre des points de vue sur le grand paysage de la commune, depuis des routes implantées en ligne de crête. Ces différents points offrent des vues lointaines de qualité où alternent boisements, cultures, maisons rurales isolées, etc...

On peut notamment noter les points de vue remarquables suivants :

- Le point de vue n°1 depuis la VC n°4 : On distingue depuis ce point un paysage de prairie entourée de boisements.



- Le point de vue n°2, depuis la VC n°1 : on distingue l'une des fermes de la commune et les prairies avoisinantes. Ce point de vue est représentatif du paysage de Cours-Les-Bains.



Ces points de vue remarquables sont identifiés sur la carte des paysages suivante. A ce titre, le document d'urbanisme veillera à maintenir l'intégrité visuelle de ces points par un zonage N, qui participe de l'attractivité de la commune en matière de tourisme vert.

### • Dynamiques d'évolution

Tout d'abord, on assiste au regroupement de constructions sur un site bénéficiant de bonnes conditions d'accessibilité. Le développement de ce bourg se fait de manière compacte créant ainsi les conditions d'une centralité affirmée (c'est le cas de Cours-les-Bains) ; cherchant de nouvelles terres, des "écarts" se forment et de nouvelles zones agricoles sont ouvertes au détriment du couvert forestier.

Au vu des contraintes topographiques, les hommes s'établissent en plusieurs endroits du territoire, propice à la mise en culture, formant ainsi de petits regroupements de quelques familles. Ce morcellement des terres agricoles se poursuit, certains hameaux s'individualisent en petite centralités.

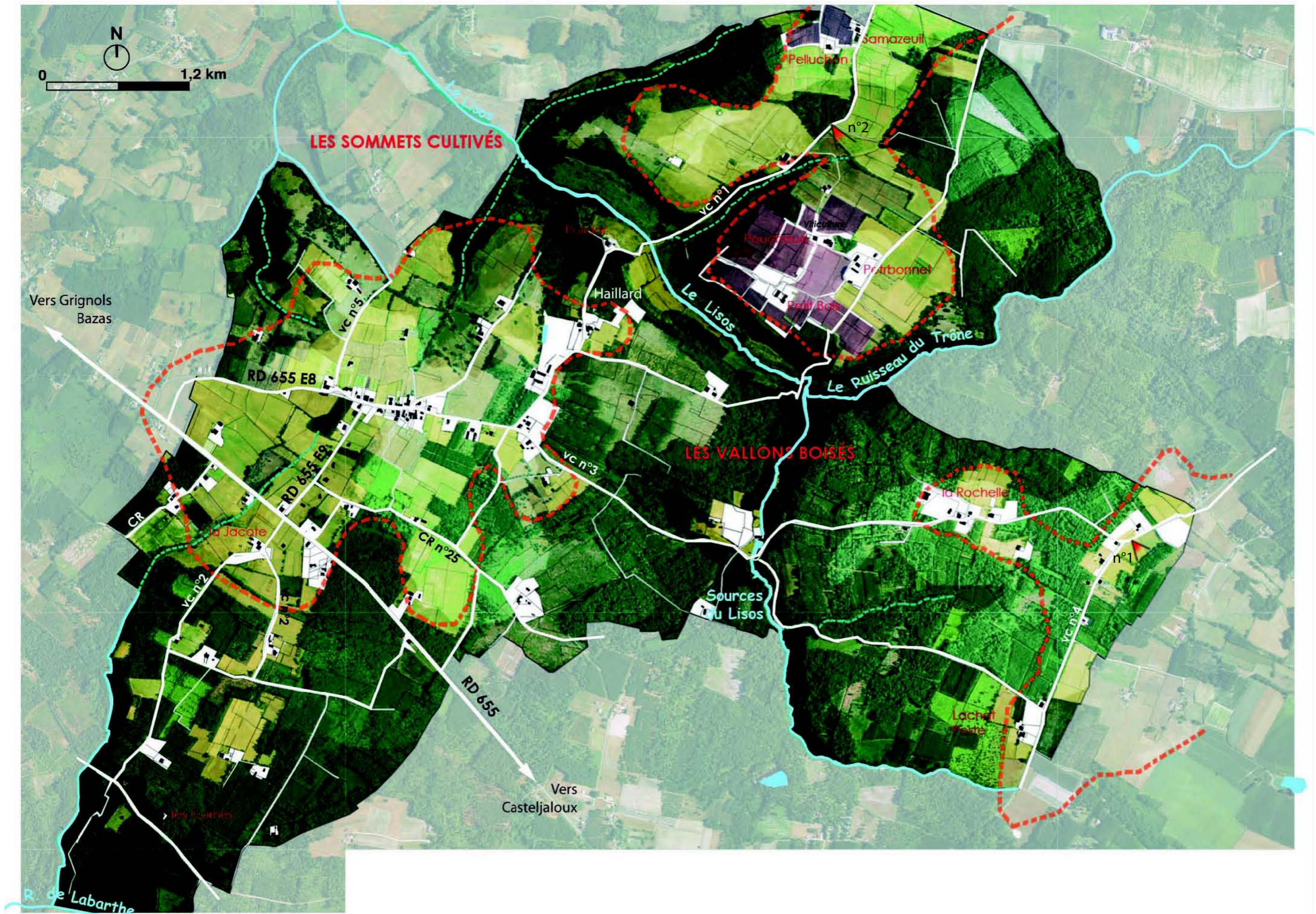
Le développement de l'agriculture s'accompagne de la création de nombreux sièges d'exploitations dispersés au milieu des terres cultivées. Ces exploitations peuvent rester isolées les unes des autres.

La couverture boisée autrefois omniprésente est entamée par le développement de clairières agricoles de plus en plus larges ; les boisements restent pour autant très marquants dans le paysage et referment les perspectives.

### • Enjeux de protection

- Conforter la centralité existante ou en devenir des bourgs
- Limiter la dissémination des nouvelles constructions qui, du fait de la topographie vallonnée, peuvent avoir une incidence néfaste sur le paysage
- Préserver le bâti agricole traditionnel (séchoir à tabac)
- Maintenir les boisements ripicoles en fond de vallon, et en couronne autour des clairières agricoles qui contribuent à la lecture de la morphologie du territoire




# CARTE DES PAYSAGES À L'ÉCHELLE COMMUNALE



## II-2-4. Le paysage à l'échelle des bourgs

De la même manière que nous avons analysé l'organisation spatiale du territoire à l'échelle des communes, nous pouvons mener cette réflexion à l'échelle des bourgs, en dressant une typologie des bourgs rencontrés sur le territoire de la Communauté des Communes de Captieux-Grignols.

On peut distinguer 4 types de bourgs :

			
<b>bourg-centre</b>	<b>bourg-clocher</b>	<b>bourg-ouvert</b>	<b>bourg non affirmé</b>
Captieux Grignols Lerm-et-Musset	Goulade Sendets Masseilles Cours-les-Bains Marions Lavazan	Lartigues Giscos Escaudes Saint-Michel-de-Castelnau	Sillas Labescou Cauvignac

## ■ LE BOURG-CLOCHER

### • Communes concernées

Goulade, Sendets, Masseilles, Cours-les-Bains, Marions, Lavazan

### • Caractéristiques spatiales

Le bourg-clocher est, comme son nom l'indique, un bourg qui s'est structuré à partir et autour de son église. En effet, le clocher constitue un élément identitaire important et crée, bien souvent, un point de repère visuel depuis les abords du bourg.

Le bourg-clocher se singularise des autres types de bourgs dans la mesure où l'urbanisation s'est organisée autour de l'église sans pour autant présenter de réelle structuration.

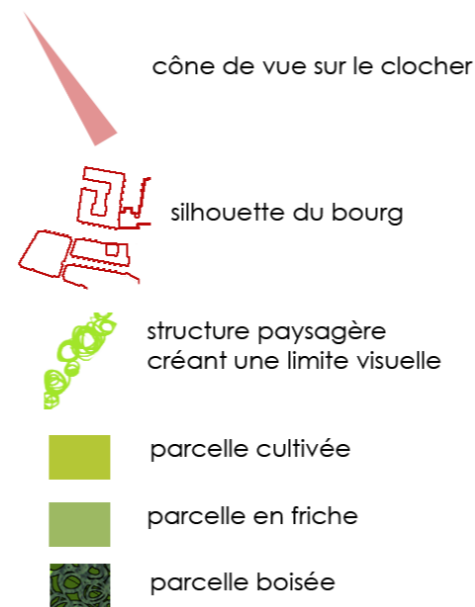
Il se limite souvent à la présence de l'église, d'une mairie, de quelques maisons d'habitation et éventuellement d'une salle communale.

Le bâti est peu dense et ne présente pas d'organisation par rapport aux voies, ce qui confère à ce bourg un caractère rural qui est accentué par la présence d'ouverture visuelle sur le paysage environnant.

Le traitement des espaces publics est très sobre et généralement, seuls sont traités le parvis de l'église et les accotements enherbés le long des voies principales.

### • Enjeux

- Maintenir le caractère rural du bourg, notamment dans le traitement des espaces publics.
- Éviter l'étalement du bourg le long des voies en favorisant un développement en épaisseur.
- Conserver un caractère peu dense dans les tissus bâtis.
- Assurer de manière qualitative la transition bourg/campagne et donc le traitement des limites de l'enveloppe du bourg ainsi que ses entrées.
- Conserver quelques points de vue remarquables sur la silhouette du bourg et préserver le repère visuel constitué par le clocher.



0 100 250m

## II-3. PATRIMOINE

Avec une trace du passé plus marquée sur le Grignolais par un patrimoine religieux (abbaye, Commanderie des Templiers, multiplicité d'églises sur certaines communes, ...) et politique (châteaux, ...), le territoire communautaire présente un héritage qui appelle une attention particulière afin de mettre en œuvre les modalités nécessaires à sa protection dans le cadre des futurs documents d'urbanisme.

### II-3-1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments historiques

7 édifices font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques :

Commune	Edifice	Protection
Goulade	Bergerie ronde Eglise	Inscrit le 13/10/1992 Inscrit le 21/12/1995
Masseilles	Abbaye de Fontguilhem Eglise St-Martin	Inscrit le 24/12/1993 Inscrit le 21/11/2005
Escaudes	Château Le Boscage Eglise Notre-Dame	Inscrit le 16/10/2000 Inscrit le 24/12/2005
Lartigue	Métairie d'Hourtan	Inscrit le 25/07/2003

Source : SDA de la Gironde

#### • La bergerie ronde ou courbe de Cap de Bosc à Goulade

Le mouton est un animal très répandu dans la lande. Par conséquent, les bergeries y sont un type de bâtiment courant. Cependant, si la plupart d'entre elles sont de simples édifices quadrangulaires, d'autres, plus singulières, apparaissent, de forme courbe ou en V.

A la fin du XIXe s., près de 230 bergeries de ce type existent dans la région. Aujourd'hui, il ne reste plus que peu d'exemples, on recense :

- celle de Goulade composée d'une enceinte maçonnée en moellons d'aliôs et en calcaire, de plus de 20 m de diamètre,
- et celle de Lartigue, dite bergerie carrée de Gathemina ; bien que non-inscrite Monument Historique, ni en réhabilitation comme celle de Goulade, elle n'en demeure pas moins exceptionnelle par son ampleur, sa qualité de construction et son état de conservation. La bergerie est conservée en l'état depuis sa construction, si ce n'est la toiture pour laquelle la tuile mécanique remplace aujourd'hui le chaume. Un corps principal, au Nord, reçoit en retour d'équerre deux ailes plus basses et plus étroites. A l'Est, du côté de l'entrée, la paroi est une simple galerie couverte, percée en son centre d'une porte monumentale avec toiture à quatre eaux. Les vantaux ont conservé leur barre de fermeture et les crapaudines recevant des axes pivotants.
- La bergerie quadrangulaire du quartier La Fille à Saint-Michel-de-Castelnau mérite également d'être citée, elle se compose d'un bâtiment principal, avec 2 ailes en retour d'équerre.

#### • La métairie d'Hourtan à Lartigue

Cet arial se compose d'une maison de maître et de ses dépendances datée de la fin du XVIe s., début XVIIe s., cette grande demeure est une maison de maître, voire une maison noble. Elle reprend le plan traditionnel des maisons de la lande : construire selon un plan quadrangulaire, elle comprend une toiture à trois eaux et à l'Est un auvent. Mais ici, tout est de plus grandes dimensions.

La façade sous l'auvent est composée de pierres enduites au rez-de-chaussée et de colombage, avec croisillons de bois et remplissage de briques, à l'étage. Elle est percée de plusieurs ouvertures dont deux baies à croisée de meneaux et une porte chanfreinée.

Cette maison, par son état proche de l'origine et sa datation assez reculée, est un édifice de référence.

#### • Le Château Boscage à Escaudes

Construit à la fin du XVIIe s., la demeure s'organise autour d'une vaste cour limitée au Sud par le porche et des communes et d'un logis rectangulaire encadré de 2 pavillons au 1er étage.

#### • L'Abbaye Fontguilhem à Masseilles

L'Abbaye de Masseilles fut fondée en 1124 à proximité d'une source qui lui a donné son nom et bénéficia aux XIIe s. et XIIIe s. de la protection des rois d'Angleterre, puis au XIVe s. de celle de Clément V. L'abbaye fut remaniée aux XVIIe s. et XVIIIe s., mais ne comptait plus, en 1768, que 2 religieux et fut vendue comme bien national en 1793.

### II-3-2. Le patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques

Le reste du patrimoine se compose d'une variété d'édifices et constructions (cf. carte page suivante), à commencer par le patrimoine religieux, présent au cœur de chaque village, soit en nombre record avec 7 édifices à Grignols, soit isolée dans la campagne comme à Sillas ou Cauvignac.

Le patrimoine résultant de l'histoire dans sa dimension politique est plus réduit ; on relève toutefois :

- les restes d'une Commanderie de l'Ordre du Temple à Cours-les-Bains (XIIe s.),
- 2 châteaux (XVIe s. et XVIIe s.) à Grignols (dont un édifice à l'emplacement d'un bâtiment plus ancien) qui attestent de la puissance des seigneurs de Grignols dès le XIIIe s.,
- et les restes des dépendances du Château de Castelnau de Mesmes à Saint-Michel-de-Castelnau, devenus partie prenante aujourd'hui du site d'exploitation de la papeterie,
- le Château de Boscage (2nde moitié du XVIIe s.) ne présente pas véritablement de dimension défensive mais plutôt une fonction de demeure de représentation,
- comme pourront également y prétendre les quelques beaux logis que l'on trouve à Labescau, à Grignols (lieu-dit Le Guit), Sendets (Logis de Bacquerisse), signe d'une époque de prospérité agricole.

Les constructions traditionnelles rurales ponctuent de façon plus présente le territoire au titre du patrimoine collectif (lavoirs de Grignols, de Musset, puits à balancier à Giscos, Fontaine Saint-Aignan à Cauvignac, métiers à ferrer, four à pain de Grignols, ...) et de nombreuses fermes et dépendances rurales type bordes, bergeries, parcs à cochon, séchoirs à tabacs, ...

L'organisation traditionnelle de l'airial, reliquat d'un mode de vie agro-pastoral, est encore fréquent ; si certains subissent des interventions maladroites, d'autres ont pu garder une certaine authenticité (les Barbes et Hourtan à Lartigue, Rivedieu à Captieux, La Fille à Saint-Michel-de-Castelnau, ...).

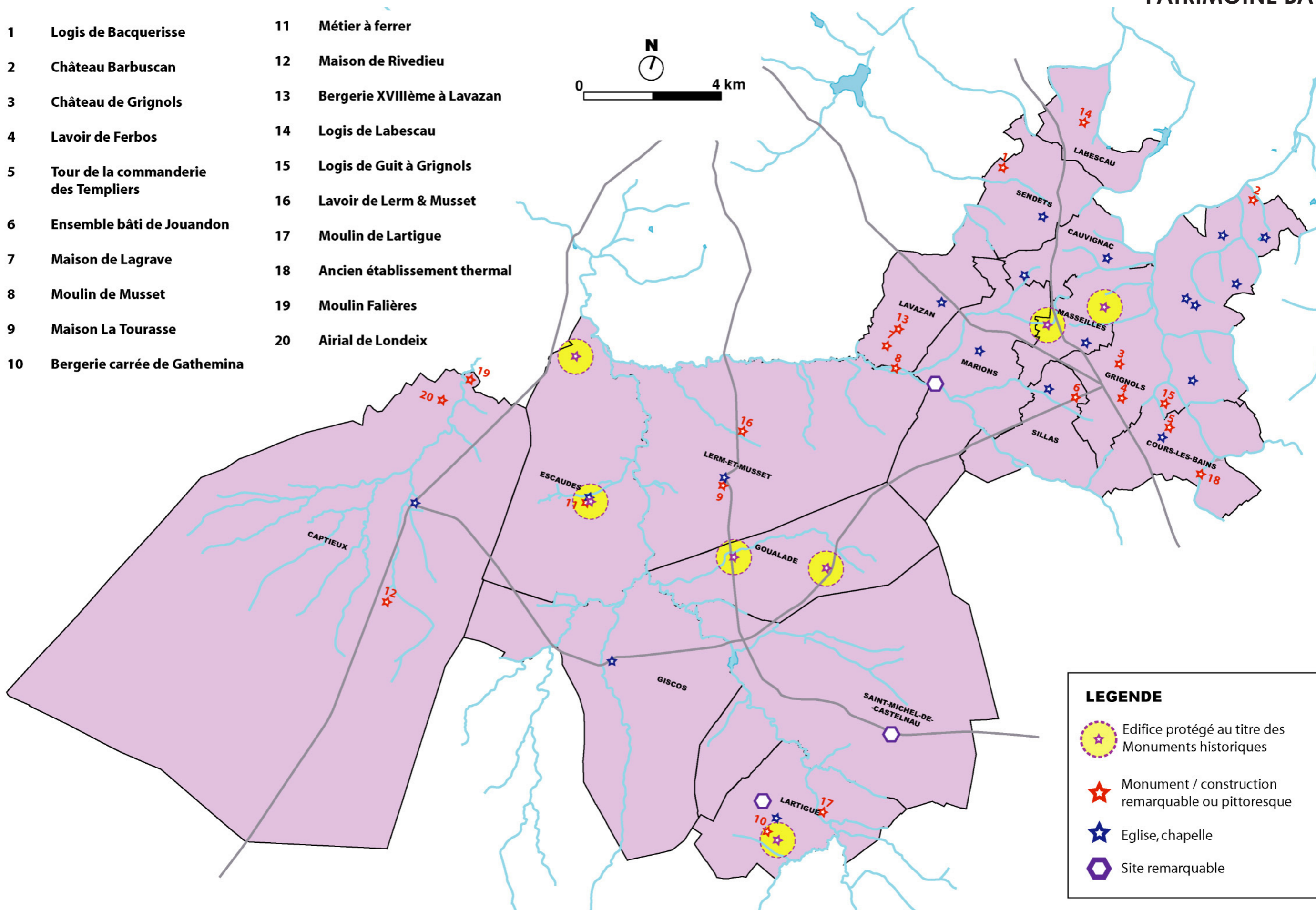
Les maisons de type bazadaises ponctuent également de façon fréquente le terroir grignolais, au même titre que les séchoirs à tabac, parfois reconditionnés en logement d'habitation, mais trop souvent fragilisés par leur abandon.

La période dite de «l'arbre d'or», où l'exploitation semi-industrielle de la pinède et ses dérivés permet l'émergence d'une bourgeoisie foncière, offre les conditions favorables d'un renouvellement patrimonial ; les nouvelles bâtisses appelées à traduire la réussite sociale s'inspire de l'architecture classique (rythme, symétrie, verticalité) ; ce style concentré dans les bourgs va commencer à structurer l'espace urbain par une implantation en ordre semi-continu, et à l'alignement de la rue. Ce mouvement va s'accompagner d'un début d'ordonnement et «d'embellissement» des espaces publics (places et entrées de bourgs plantées de platanes comme à Captieux, Lerm-et-Musset, Goulade), où demeurent encore de très beaux mails.

A noter le cas particulier de Cours-les-Bains qui voit, au cours du XIXe s., se développer une activité thermale aux sources du Lisos où demeurent encore aujourd'hui quelques restes bâtis de cette époque.

- 1 Logis de Bacquerisse
- 2 Château Barbuscan
- 3 Château de Grignols
- 4 Lavoir de Ferbos
- 5 Tour de la commanderie des Templiers
- 6 Ensemble bâti de Jouandon
- 7 Maison de Lagrave
- 8 Moulin de Musset
- 9 Maison La Tourasse
- 10 Bergerie carrée de Gathemina

- 11 Métier à ferrer
- 12 Maison de Rivedieu
- 13 Bergerie XVIIIème à Lavazan
- 14 Logis de Labescau
- 15 Logis de Guit à Grignols
- 16 Lavoir de Lerm & Musset
- 17 Moulin de Lartigue
- 18 Ancien établissement thermal
- 19 Moulin Falières
- 20 Aerial de Londeix



**LEGENDE**

- Edifice protégé au titre des Monuments historiques
- Monument / construction remarquable ou pittoresque
- Eglise, chapelle
- Site remarquable

## LE PATRIMOINE HISTORIQUE



Abbaye de Fonquilhaem à Masseilles



Logis de Labescau



Château de Grignols



Logis de Guit à Grignols



Château de Boscage à Escaudes

## LE PETIT PATRIMOINE



Lavoir de Ferbos à Grignols



Four à pain communal à Grignols



Croix de Saint-Aignan à Cauvignac



## LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES RURALES

Constructions de l'époque agro-pastorale des secteurs de landes (fermes, bergerie ...), organisées en arial



Arial Les Barbes à Lartigue



Bergerie ronde de Cap-de-Bosc à Goulade



Arial des Monges à Marions

## LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES RURALES

### Constructions liées à la polyagriculture du Grignolais (fermes, séchoirs à tabac ...)



Maisons à Masseilles

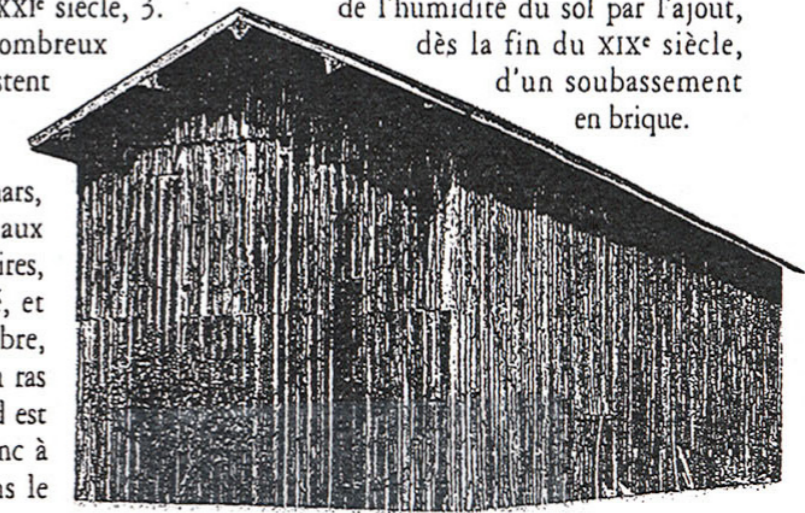


Séchoirs à tabac à Labescou, Sendets ...



En 1942, environ 500 planteurs de tabacs sont dénombrés dans le canton de Grignols, en 1985, il n'en reste que 88 et au début du XXI<sup>e</sup> siècle, 3. Les séchoirs, très nombreux dans le canton, attestent encore cette culture passée très active. Le tabac, semé en mars, est ensuite repiqué aux distances réglementaires, ébourgeonné, écimé, et effeuillé. En septembre, le plant est coupé au ras de terre. Chaque pied est suspendu par le tronc à l'aide de cordes dans le

séchoir, où il est aéré pendant deux à trois mois, selon le degré d'humidité de la saison. Les feuilles sont enfin triées. Autrefois, le séchoir était entièrement construit en bois et couvert de tuiles, et ses piliers reposaient sur des plots de pierre. Celui-ci a été protégé de l'humidité du sol par l'ajout, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, d'un soubassement en brique.



## CONSTRUCTIONS MILIEU XVIII / XIXème

### Inspiration classique (rythme, symétrie, verticalité)

*Correspond à une élévation du niveau de vie et à l'émergence d'une bourgeoisie foncière et industrielle (construction en pierre, à l'étage, avec éléments décoratifs...)*



La conserverie de Grignols



Maisons bourgeoises dans leur parc à Lerm-et-Musset



Maisons de ville à Lerm-et-Musset



Maison rurale à Sendets



Maison rurale de Jouandon à Sillas



Maison de ville à St-Michel de Castelnau

## L'INFLUENCE INDUSTRIELLE 1920-1950

### Apparition d'une architecture stéréotypée

- Selon des modèles internationaux, aux matériaux nouveaux (charpente métallique, béton armé, briques,...)
- qui traduit l'entrée en "modernité"
- qui s'est manifestée dans les bâtiments publics et industriels



La halle de Grignols



Les bains douche à Escaudes



Le foyer communal d'Escaudes



Les Postes à Escaudes



Le foyer municipal de Goulade



Maisons d'habitation à Goulade



Bâtiment agricole à Jouandon à Sillas



## II-4. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À COURS-LES-BAINS

### II-4-1. La Commanderie

Au début du XII<sup>e</sup> siècle, quelques familles nobles du Bazadais donnèrent à l'Ordre du Temple leurs terres de Cours, aujourd'hui le village de Cours-les-Bains.

Le bâtiment appelé la Commanderie doit remonter au début du XIV<sup>e</sup> siècle puisque la tour cylindrique a des archères en croix pattée. De même une salle est voûtée d'une belle croisée d'ogives.

Au début du XIV<sup>e</sup> s. et XV<sup>e</sup> s., les guerres entre les Valois et les Plantagenêts firent de cette Commanderie une proie pour les pillards des deux camps. Les seigneurs voisins attaquèrent plusieurs fois les Hospitaliers. Trois chevaliers de Saint-Jean périrent dans une embuscade. Les seigneurs de Grignols essayaient de ravir aux Commandeurs la haute justice de Cours. Jean de Grignols s'empara du château par surprise. Le château avait un donjon, dans une vaste cour entourée de murailles et flanquée de neuf tours, qui subsistaient intactes en 1752.

Ainsi, les commanderies assuraient à l'Ordre de Saint-Jean de Jérusalem et à ses chevaliers les revenus réguliers sans lesquels ils n'auraient pu soigner à l'Hôpital nos seigneurs malades et combattre sur les vaisseaux de la Religion.

La Révolution vendit le patrimoine de l'Ordre de Malte en France comme biens nationaux. Notre commanderie disparut. Du château ne restent qu'une tour découronnée, la trace des fondations d'une autre et un puissant contrefort de maçonnerie soutenant le mur de la maison paysanne qui s'appelle encore La Commanderie. L'église paroissiale Saint-Martin-de-Cours a disparu. L'église actuelle Notre-Dame-de-Cours fut construite au XIX<sup>e</sup> s. sur l'emplacement d'une église ou chapelle plus ancienne.

L'ancienne demeure fortifiée située un peu à l'écart du village domine le vallon voisin. L'élément le plus remarquable est un édifice de plan carré autrefois cautoonné de deux tours cylindriques côté arrivée, et d'une tour d'escalier à pans côté cour. L'ensemble a été arasé à hauteur du premier étage et a perdu une tour cylindrique, sur le retour nous trouvons deux contreforts avec un important glacis. Le bâtiment actuel a deux niveaux. La tour ronde a des archères en croix pattée, ainsi qu'une porte moderne au 1<sup>er</sup> niveau. Sur le prolongement est une salle carrée voûtée d'ogives aux fines moulurations. A l'arrière, est l'emplacement de la tour d'escalier, maintenant incluse dans des bâtiments d'exploitation, sans âge, couverts d'une belle charpente.

### II-4-2. Les Thermes de Cours-les-Bains

D'après certains historiens, c'est aux eaux ferrugineuses de Cours (*flavae aquae*) que Flaujagues, nom primitif de Grignols, devrait son nom. Le château seigneurial de Flaujagues, bâti au commencement du XIV<sup>e</sup> s., fut d'abord habité par Jean de Grignols qui donna son nom au bourg le plus voisin. Bien avant le commencement du siècle, l'emplacement de l'Etablissement était constitué par un vaste marécage formé par les eaux du Lysos et celles provenant des sources ferrugineuses.

Il est difficile de fixer exactement cette époque puisqu'en 1762 les eaux ferrugineuses de Cours étaient déjà réputées et attiraient de nombreux malades. Primitivement, les gens de la région, lorsqu'ils se sentaient indisposés par suite de maladies de l'estomac et même de fièvres, se rendaient à la source ferrugineuse et buvaient de cette eau pendant quelques jours.

On dessécha le marais, et un petit moulin fut construit sur le ruisseau. La mise en mouvement devait s'effectuer par le moyen d'une grande roue, d'où sans doute le nom de la Rode. Le meunier hébergeait volontiers le jour les baigneurs, ou plutôt les buveurs d'eau qui le soir rentraient à Grignols où ils trouvaient des chambres et des hôtels.

La construction de nouvelles routes facilita aux visiteurs l'accès de la source.

Des transformations furent opérées en vue de l'exploitation des eaux ferrugineuses. L'autorisation de l'Etat pour l'exploitation des eaux de la source de la Rode, dite source basse du moulin, fut accordée par arrêté ministériel en 1840. Les thermes ont été abandonnés au cours du XX<sup>e</sup> s.

Le moulin de la Rode se compose d'un grand logis avec aile en retour d'équerre et un autre corps de bâtiment légèrement séparé, encadrant une cour intérieure. De ce côté les bâtiments ont trois à quatre niveaux. Sur la face du jardin, il n'y a que deux niveaux. Les bâtiments en général à structure brique, avec chaînage d'angle et encadrement des baies en pierre.

Des bras de ruisseau forment un site agréable avec des îlots ; sur un de ceux-ci s'élève une chapelle, simple rectangle à baies en plein cintre. La source coule en dessous du niveau jardin. L'accès se fait par une pente douce, et le mur d'où jaillit l'eau possède un arc avec piédroits et tympan en plein cintre.



### III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

*Le chapitre III du RP explique les choix retenus pour établir le PADD, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.*

### III-1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de **COURS-LES-BAINS** déclinée ci-après et repris dans le P.A.D.D. témoigne du souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

#### III-1-1. Le préambule communautaire

Face au sentiment d'une certaine accélération de l'urbanisation et l'émergence de projets d'infrastructures d'intérêt national (A65, LGV, ...), la Communauté de Communes de Captieux-Grignols a souhaité engager une réflexion à l'échelle communautaire afin d'identifier les enjeux et les grandes orientations d'un projet commun de territoire.

Dans ce cadre, un diagnostic communautaire a été réalisé au cours de l'année 2007, qui a permis dans un 2ème temps d'élaborer des objectifs et des principes communs de développement dans le cadre d'une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage élaborée en 2008. Les 16 PLU déclinés dans les 16 communes du territoire communautaire, s'inscrivent pleinement dans cette démarche commune d'aménagement du territoire qui vise une cohérence d'ensemble.

Le projet commun de développement s'appuie sur un certain nombre d'objectifs justifiés ci-après.

#### ■ **PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ RURALE ET FORESTIÈRE DU TERRITOIRE ET COMPATIBLE AVEC LES CAPACITÉS ACTUELLES ET PROJETÉES DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES (SCOLAIRE/PÉRISCOLAIRE, ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES, ...) ET DES RÉSEAUX PUBLICS.**

Le diagnostic a conduit à mettre en évidence une trame d'équipements publics et collectifs bi-polarisée sur les deux chefs-lieux de canton, relativement diversifiée mais nécessitant dans certains domaines un confortement dans la perspective d'accueil de nouvelles populations ; dans cet objectif, une Convention d'Aménagement des Ecoles (CAE) a été engagée à Grignols, dont il ressort la nécessité de restructurer, moderniser le groupe scolaire et y créer deux nouvelles classes.

La même démarche a été menée par rapport à la capacité des réseaux publics (AEP production / distribution ; assainissement, collecte / traitement ; défense incendie) à l'échelle intercommunale afin que le développement collectif reste compatible avec les capacités du territoire (enquête réseaux réalisée en Décembre 2009, détaillée au paragraphe III-2-5).

#### ■ **MAINTENIR UNE ARMATURE URBAINE ((ÉQUILIBRÉE)) SUR LE TERRITOIRE DÉCLINANT :**

- les deux bourgs-centres de Captieux et de Grignols comme lieux-de diversité des fonctions urbaines associant habitat, services marchands et services publics, pouvant à ce titre assumer une part importante du développement projeté ;
- des centralités rurales existantes pouvant être confortées dans une démarche de développement en épaisseur en évitant l'émiettement et l'étirement le long des voies, mais ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée, car soucieuses de préserver leur identité rurale et/ou forestière.

Chaque commune a souhaité prendre part au développement dans une mesure variable ; les deux bourgs-centres déjà structurés et équipés reconduisent leur fonction historique de chef-lieu de canton qui leur permet de présenter la part majeure du développement, en complémentarité avec un maillage de petites centralités rurales appelées à se conforter ; à noter le cas de Lerm-et-Musset qui présente une structure urbaine, et une position centrale à l'échelle du territoire, à même d'assurer une part plus significative que les autres communes.

Le mode de développement retenu, à savoir en épaisseur, et spatialement ramassé plutôt qu'en linaire ou dispersé, vise à répondre au principe de développement urbain maîtrisé et de préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels prônés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

#### ■ **METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT VISANT À :**

- renouveler et développer du parc locatif conventionné répondant aux besoins des populations les plus fragiles à la fois sur les deux bourgs-centres de Captieux et de Grignols mais également sur des communes de taille plus modeste ;
- lutter contre l'habitat indigne et remobiliser le parc vacant dans le cadre d'une action élargie à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

La question de l'habitat s'avère, avec celle du développement économique au centre du projet de territoire de la Communauté de Communes ; face au constat d'un progressif désengagement des bailleurs sociaux alors que les enjeux liés à l'équilibre social du territoire sont appelés à se radicaliser, la Communauté de Communes a souhaité traduire dans les 16 PLU des dispositions à même de répondre aux objectifs de mixité sociale. Cette réponse se veut équitablement répartie sur l'ensemble du territoire mais également proportionnée à la taille communale ; chacun des 16 PLU présente une disposition, de l'ordre de quelques logements pour les petites communes rurales déjà engagées depuis longtemps dans une politique de logement communal, à un ratio de 15 à 20 % dans les opérations d'habitat.

#### ■ **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ((INTÉGRÉ)) AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

- du site communautaire de l'Ecopôle orienté vers la thématique «développement durable» en synergie avec l'A65 ;
- d'un maillage d'autres sites à vocation économique sur le reste du territoire, tout en veillant à éviter l'émiettement spatial et privilégier les secteurs présentant les meilleures conditions d'accessibilité ;
- du confortement des activités économiques existantes en veillant à assurer leur évolutivité sur leur implantation d'origine ;
- d'une activité touristique dont l'attractivité peut s'appuyer sur la présence d'un patrimoine bâti, naturel et paysager à valoriser ;
- d'une activité agricole et forestière à protéger et développer.



Le domaine du développement économique s'inscrit pleinement dans le cadre des compétences communautaires, et a déjà fait à ce titre l'objet d'une réflexion qui a conduit à programmer le site de l'Ecopôle.

Parallèlement à ce choix, il est apparu nécessaire de promouvoir de façon équilibrée un développement complémentaire sur des lieux accessibles et répondant à des besoins non satisfaits. Afin de répondre à cet enjeu, il est apparu dans un premier temps économiquement et urbanistiquement pertinent de conforter les abords d'activités déjà pré-existantes, qui présenteraient, l'avantage de bénéficier déjà d'une desserte satisfaisante en réseaux publics (notamment électrique), d'une accessibilité aisée et d'une identification claire dans la représentation collective du territoire ; à la lumière de ces critères, les zones d'activité de la déchetterie à Lerm-et-Musset et du Centre Routier Départemental à Captieux, ont été confortées dans cette fonction. Dans un deuxième temps, le dispositif se complète d'une démarche de création de pôles nouveaux comme à Grignols, en synergie avec Casteljaloux, et à Giscos, au regard de son positionnement proche de l'A 65 susceptible de répondre aux besoins «intérieurs» du territoire.

Le dernier volet de la stratégie communautaire en matière de développement économique s'attache à accompagner au mieux le tissu déjà en place, afin de lui permettre de se pérenniser sur le territoire dans les meilleures conditions ; une attention particulière a été portée aux conditions de développement des scieries de Lavazan et de Giscos, ainsi que la papeterie du Ciron.

#### ■ **PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS RECENSÉS COMME REMARQUABLES :**

- au titre de leur biodiversité, dans le cadre du réseau Natura 2000 (landes ouvertes du Camp du Poteau, vallées du Ciron et ses affluents, du Lisos, de la Bassane, ...) élargis à l'ensemble des milieux ripisylves ou boisés qui traversent le territoire constitutifs de la trame bleue/verte, et qui remplissent une fonction de corridor écologique ;
- au titre de leur plus-value paysagère et identitaire.

L'échelle territoriale communautaire s'avère être une échelle particulièrement pertinente pour aborder la dimension environnementale du projet, elle est l'occasion d'assurer la cohérence d'ensemble, d'apprécier et de calibrer l'impact global du projet. En effet, la stratégie de développement communautaire a sur quelques points ponctuels fait le choix d'un impact possible, mais qui ramené à l'échelle plus large du territoire communautaire, peut être considéré comme «environnementalement supportable et durable».

Les grands orientations communautaires en matière de prise en compte de la biodiversité et des paysages, tendent à répondre aux principes d'une protection des espaces naturels et de leur utilisation économe au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

### III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Cours-les-Bains

#### ■ **L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Face aux tendances de développement dommageables au territoire, mises en évidence dans la partie I du rapport de présentation, le PADD décline les grandes orientations à même d'assurer un développement plus durable, à savoir :

- ➡ **Réserver la RD 655 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation**

Les voies départementales ont une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental, sur lesquelles la vitesse des véhicules est autorisée à hauteur de 90 km/h ; cette vitesse élevée n'est pas compatible avec la desserte d'un habitat individuel qui est source d'accident de la circulation, et par ailleurs, la multiplication d'espaces de ralentissement au droit de zones d'habitat dispersées le long des voies départementales porterait préjudice à l'efficacité des déplacements routiers.

- ➡ **Promouvoir l'aménagement du chemin de David en tant que voie structurante dans le développement du quadrant Sud**

Il s'opère dans le quadrant Sud un développement spontané au coup par coup qu'il convient d'organiser sur la base d'un axe qui recevra un traitement en cohérence avec la fonction de voie structurante qu'il est appelé à remplir. Pour cela, un ER prévoit une emprise publique de 10 m à aménager.

- ➡ **Conforter le développement du centre-bourg en cherchant un développement en épaisseur vers le quadrant Sud-Est (chemin de David) et vers le quadrant Nord (derrière la salle des fêtes).**
- ➡ **Conforter en complémentarité du centre-bourg, un pôle secondaire, au quartier de Lacroix, situé au carrefour entre la VC n° 1 et la VC n° 3, au regard d'un niveau satisfaisant des réseaux publics**

Cette orientation vise à répondre au principe de consommation économe du territoire, et de limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ; promouvoir le développement sur les espaces les mieux équipés en réseaux publics s'inscrit également dans un principe de gestion économe des ressources publiques. Par ailleurs, les modalités de développement en épaisseur prônées dans le PADD visent à respecter et "restaurer" les paysages villageois, où la limite entre l'espace bâti du bourg et sa couronne environnante naturelle ou agricole était clairement identifiée.

- ➡ **Stopper le développement qui s'opère le long de la RD 655 et le limiter à l'urbanisation existante, et stopper de façon générale l'urbanisation diffuse sur le territoire dans un souci de limitation de l'étalement urbain**

Cette orientation vise à pallier la tendance généralisée d'un développement spontané et inorganisé qui s'est opéré au cours des dernières années en l'absence de document d'urbanisme ; cette disposition s'inscrit dans un souci de préservation de l'identité paysagère du territoire et de protection des espaces agricoles et naturels.

- ➡ **Limiter le développement urbain en linéaire le long des voies en ménageant entre les espaces urbanisés des espaces de respiration à vocation boisées ; marquer des limites claires d'urbanisation au sein desquelles maintenir le développement**

Cette orientation répond à l'enjeu de lutte contre la banalisation paysagère qui s'est opérée ces dernières années le long des voies départementales à l'occasion du phénomène de polarisation des constructions neuves (cf. paragraphe I-6-3. Un développement diffus et polarisé vers les routes).

- ▣► **Permettre l'évolution du bâti existant isolé sur le reste du territoire en autorisant les changements de destination (notamment pour la réutilisation des séchoirs à tabac), les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).**

Cette disposition s'inscrit dans le principe de protection et de renouvellement de l'habitat rural, qui doit au même titre que la construction neuve être considéré comme un vecteur de développement ; pour cela le PADD prescrit une certaine évolutivité par réhabilitation, extension, changement de destination ; ces modalités assurent, par ailleurs, le maintien de la valeur vénale du patrimoine existant, quelque soit son classement réglementaire dans le zonage. La réutilisation des séchoirs à tabac apparaît sur le secteur grignolais comme un enjeu patrimonial fort, qui peut se croiser avec un enjeu de renouvellement urbain et économique.

- ▣► **Mettre à disposition les parcelles communales C548/549, C269/270 pour la création de 1 à 2 logements locatifs conventionnés, soit dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage communale, soit en rétrocession à un bailleur social**

Conformément aux orientations déclinées dans le préambule communautaire en matière de diversification de l'habitat, Cours-les-Bains a choisi de rétrocéder du foncier communal en vue d'y réaliser une opération d'habitat social.

#### ■ **LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ, DE L'AGRICULTURE ET DES PAYSAGES**

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec équilibre avec la prise en compte des dimensions agricoles, environnementales et paysagères du territoire, afin de lui assurer une plus grande durabilité.

Ce souci conduit à mettre en exergue dans le projet de PLU de Cours-les-Bains :

- la protection du périmètre Natura 2000 qui couvre le réseau hydrographique du Lisos, et de façon plus large tous les milieux naturels, essentiellement forestiers qui ponctuent le territoire et constitue une importante source de biodiversité potentiellement en lien avec d'autres milieux sur les communes limitrophes ;
- La prise en compte du risque feu de forêt en tant que commune classée forestière, en interdisant toute dissémination du bâti dans le massif ;
- la protection des terres agricoles au titre de la préservation du potentiel agronomique du terroir grignolais ;
- la protection de l'identité paysagère du territoire grignolais, dans lequel le végétal, sous forme de haie champêtre, de bosquets et écrin forestier autour du bourg notamment, remplit un rôle structurant, au même titre que le bâti ancien notamment celui constitué par les anciens séchoirs à tabac, traces d'une tabaculture aujourd'hui disparue.

## III-2. UN PROJET QUI RÉPOND AUX BESOINS IDENTIFIÉS

Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme :

«Les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transport, d'équipement et de services».

Ce chapitre vise à dresser les perspectives d'évolutions démographiques pour le territoire pour les 15 prochaines années de façon à évaluer les différents besoins induits par cette évolution.

### III-2-1. Perspectives démographiques communautaires

Le territoire communautaire a connu au cours de la décennie 2000 un redressement démographique (+153 nouveaux habitants entre 1999 et 2008), après une longue période de décroissance (-374 habitants entre 1982 et 1999) ; **COURS-LES-BAINS** s'inscrit pleinement dans cette dynamique avec l'accueil de +48 nouveaux résidents. Tout en étant favorable à ce mouvement de reprise démographique, la Communauté de Communes de Captieux/Grignols souhaite conserver la maîtrise du phénomène migratoire afin de l'accompagner progressivement dans la remise à niveau des équipements publics et collectifs que cela induit.

Face à cet enjeu, des objectifs se sont dégagés commune par commune, afin de porter un développement global compatible avec les capacités actuelles et projetées du territoire ; les échelles de réflexion de cette adéquation se sont décomposées en fonction des problématiques, à l'échelle des RPI et SIVOS pour les questions scolaires et à l'échelle des syndicats d'eau et d'assainissement.

Chaque commune s'est exprimée sur les perspectives d'évolution qu'elle souhaitait dresser sur son territoire communal à l'échéance des 15 prochaines années ; il en ressort des positionnements variables en terme d'accueil de nouveaux ménages :

- **Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement modéré**, souhaitant reconduire leur rythme antérieur de 1 ménage par an, sans excéder 2 ménages, soit une perspective de 15 à 20 ménages voire 30 ménages, d'ici 15 ans. Ce choix est systématiquement justifié par le souhait de conserver leur caractère villageois, qu'il soit rural ou forestier (Cauvignac, Masseilles, Marions, Sillas, Lavazan, Goualade, Lartigue, Labescau, ...).
- **Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement plus soutenu**, variable de 2 à 3 ménages par an, qui les conduiraient à compter 30 à 45 nouveaux ménages d'ici 15 ans ; ce choix s'exprime parmi les communes qui ont connu un rythme de croissance soutenu durant ces dernières années et qui se présenterait comme un prolongement de tendance (Sendets, Cours-les-Bains, ...) mais aussi parmi des communes qui anticipent l'effet de pression urbaine engendrée par l'ouverture de l'A 65 (Giscos, Escaudes, ...).
- **Les communes identifiées dans le PADD comme polarité urbaine forte** (Grignols et Captieux) ou en devenir (Lerm-et-Musset), qui présentent les atouts pour assumer la majeure partie du développement ; sur la base d'un prolongement de tendance, ces 3 polarités pourraient accueillir 4 à 5 ménages/an pour Lerm-et-Musset et 6 à 7 ménages/an pour Captieux et Grignols.

### SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

		Rythme moyen d'accueil de nouveaux ménages/an	Perspectives de nouveaux ménages d'ici 15 ans
<b>VERS UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ</b>	Marions	1	15
	Masseilles	1	15
	Cauvignac	1	15
	Labescau	1	15
	Lavazan	1 à 2	15 à 30
	Sillas	1 à 2	15 à 20
	Lartigue	1 à 2	15 à 20
	Goualade	1 à 2	15 à 30
<b>VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS SOUTENU</b>	Escaudes	1 à 3	15 à 45
	Sendets	2 à 3	30 à 45
	<b>Cours-les-Bains</b>	<b>2 à 3</b>	<b>30 à 45</b>
	S t - M i c h e l - d e - Castelnaud	2 à 3	30 à 45
	Giscos	2 à 3	30 à 45
<b>VERS UN DÉVELOPPEMENT AFFIRMÉ</b>	Lerm-et-Musset	4 à 5	60 à 75
	Captieux	6 à 7	90 à 100
	Grignols	6 à 7	90 à 100
<b>CDC DE CAPTIEUX-GRIGNOLS</b>		<b>33 à 46</b>	<b>arrondi à 500 à 650</b>

### III-2-2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire

L'objectif des PLU en matière d'habitat est de cerner les besoins des populations futures à la fois en terme quantitatif mais également en terme qualitatif (cf. paragraphe III-2-4).

Quantitativement, le travail de prospective doit prendre en compte plusieurs variables :

- Le fait que croissance démographique et production de logements neufs ne sont pas strictement liées, phénomène qui se confirme sur le territoire communautaire qui entre 1999 à 2008 a enregistré +153 habitants et la création de 300 nouveaux logements ; peuvent entrer en jeu le desserement des ménages, le phénomène de décohabitation des jeunes, ...
- Le fait que le parc ancien peut constituer, par renouvellement, une variable d'ajustement de la demande en logement, mais dans une moindre mesure, et de façon très variable en fonction des situations locales ; certaines communes sous pression urbaine ne présentent plus de parc ancien vacant car déjà réinvesti ; dans d'autres cas, le parc vacant a atteint un niveau de dégradation trop important pour constituer une alternative économiquement viable par rapport à un logement neuf. Dans le cas de **COURS-LES-BAINS**, les logements vacants évalués à 11 par l'INSEE en 2007 laissent une petite marge de manoeuvre.
- Le taux de rotation sur le parc existant entre les ménages qui quittent le territoire et ceux qui viennent s'y installer dans le cas des communes présentant un solde migratoire déficitaire.

Sur la base des objectifs démographiques qui se dégagent commune par commune, les besoins en logements d'ici les 15 prochaines années pourraient se situer entre 500 et 650 logements pour l'ensemble du territoire communautaire.

Cette fourchette correspond à deux hypothèses :

- Une hypothèse «au fil de l'eau», dit de prolongement de tendance observée jusqu'à présent, à savoir +300 logements neufs réalisés sur la Communauté de Communes de Captieux/Grignols en 10 ans entre 1999 et 2008 (cf. paragraphe 1.6 Les tendances de l'urbanisation), qui sur 15 ans équivaldrait à 450 logements.
- Une hypothèse d'une amplification progressive de cette tendance à hauteur de 45 % au cours des 15 prochaines années soit environ 650 logements.

### III-2-3. Les besoins en logements pour COURS-LES-BAINS et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

**COURS-LES-BAINS** se range parmi les communes qui projettent pour les 15 prochaines années, un développement soutenu, à savoir 2 à 3 PC/an, soit des besoins en logements pour les 15 prochaines années, estimés à une quarantaine de logements.

La capacité d'accueil du PLU a été dimensionnée en vue de répondre à ces besoins ; il serait possible d'y réaliser en fonction d'une densité variable, une trentaine de logements en zones urbaines.

*Calcul de la capacité d'accueil du PLU en nombre de logements*

Secteurs	Superficie (ha)	Logements réalisables
Ua Bourg	0,8 <sup>1</sup>	7
U Bourg	2,5	22
<b>TOTAL</b>	<b>3,3</b>	<b>29</b>

Cette capacité d'accueil peut s'avérer majorée grâce à la variable d'ajustement que constitue le parc des anciens séchoirs à tabac, dont le changement de destination à usage d'habitat se développe. Dans cette perspective le PLU autorise le changement de destination des constructions classées en zone N, leur restauration dans le cas des séchoirs à tabac étant assortie de prescriptions architecturales.

Enfin, si nécessaire, la capacité d'accueil des zones urbaines pourra être complétée au fur et à mesure des besoins par l'ouverture des zones 2AU (2,5 ha bourg Nord et 3 ha à Fuguies).

<sup>1</sup> dont parcelles communales retenues au titre d'un programme de logements locatifs sociaux (C548/549, C269/270)

### III-2-4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle communautaire et à l'échelle de COURS-LES-BAINS

Face au constat d'une offre en habitat de moins en moins diversifiée, d'une part du fait du faible renouvellement du parc HLM et d'autre part, d'une production monofonctionnelle d'habitat individuel en accession à la propriété, la Communauté de Communes de Captieux/Grignols a souhaité favoriser le développement d'un parc locatif conventionné dans chaque PLU, de façon proportionnée à la taille de la commune.

Le tableau ci-après permet de faire la synthèse des dispositions à même de permettre cette diversification de l'habitat à l'échelle communautaire.

COMMUNES	DISPOSITION TRADUITE DANS LE PLU	TOTAL LOGEMENTS
Cauvignac	1 ER sur bâtiment à côté de la mairie	1
<b>Cours-les-Bains</b>	<b>2 à 3 logements locatifs conventionnés sur des parcelles communales (C548/549 ou C269/70) en maîtrise d'ouvrage communale ou à rétrocéder à un bailleur social</b>	<b>2 à 3</b>
Grignols	L. 123-1-16° - 15 % de logements conventionnés dans les zones AU	8 à 11
Labescau	L. 123-1-16° - 10 % de logements conventionnés dans la zone 1AU (terrain communal de 2,3 ha)	1 à 2
Lavazan	1 ER sur terrain nu à côté de la mairie	1 à 2
Lerm-et-Musset	indéterminé	-
Marions	indéterminé	-
Masseilles	1 ER sur bâtiment (séchoir)	1
Sendets	2 à 3 logements locatifs conventionnés dans le presbytère - sous maîtrise d'ouvrage communale	2 à 3
Sillas	1 ER sur terrain nu (1 500 m <sup>2</sup> ) à côté de la mairie	1 à 2
Captieux	L. 123-1-16° - 20 % de logements conventionnés dans les zones AU	20 à 25
Escaudes	indéterminé	-
Giscos	indéterminé	-
Goulade	L. 123-1-16° - 10 % de logements conventionnés dans la zone 1AUa (terrain communal de 3 ha)	2 à 3
Lartigue	1 à 2 logements locatifs conventionnés dans le cadre de la réhabilitation de 2 bâtiments	1 à 2
St-Michel-de-Castelnau	indéterminé	-

A l'échelle de **COURS-LES-BAINS**, le PLU prévoit la création de 2 à 3 logements locatifs sociaux à l'occasion de la rétrocession de 3 parcelles communales en centre-bourg ; rapporté aux besoins en logements d'ici les 15 prochaines années, estimés à une quarantaine de logements en paragraphe III-2-3, cela représente 5 à 8 %.

Cette valeur peut paraître faible, toutefois, elle demeure proportionnelle à la taille de la commune et cohérente avec le choix qui a été fait à l'échelle communautaire d'accueillir de façon prioritaire le logement social sur les polarités urbaines les mieux équipées et pourvues en services publics.

### III-2-5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment, et éventuellement programmer leur redimensionnement.

Afin de raisonner à une échelle pertinente en matière de production, alimentation en eau potable et de défense incendie, une enquête réseaux a été organisée avec le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Grignols<sup>1</sup>, la Lyonnaise des Eaux, gestionnaire du réseau et le SDIS 33 (GSE de Langon et le centre de Grignols) le 10 Décembre 2009 ; cette enquête a permis de mettre en perspective l'ensemble des dépenses nécessaires à la mise en oeuvre des 9 PLU, de façon à en apprécier la faisabilité financière et sa programmation dans le temps.

#### ■ LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

##### • A l'échelle de **COURS-LES-BAINS** :

- les zones U du bourg et de Lacampagne sont correctement desservies en A EP. Les réseaux sont récents.
- la zone 2AU du Nord nécessitera pour leur desserte future d'un bouclage en Ø 125/140 entre le chemin de la Commanderie et celui qui lui est parallèle à l'Ouest
- la zone 2AU du Sud nécessitera pour sa future ouverture à l'urbanisation d'un bouclage AEP le long du chemin de David entre le bourg et la VC n°2

##### • A l'échelle du SIAEP de Grignols :

- En production : le SIAEP de Grignols est actuellement alimenté par 3 forages<sup>2</sup> sur Cauvignac, qui produisent au total 80 m<sup>3</sup>/heure pendant 15h/24h en période de pointe. La Lyonnaise des eaux a évalué dans le cadre de l'enquête réseaux, la charge supplémentaire que représenterait l'urbanisation des zones U et AU des 9 PLU du Syndicat.

Cette charge supplémentaire apparaît admissible et conduirait à porter le temps de production de 15h à 17h sur 24h.

Concernant la charge supplémentaire induite par l'ouverture des zones 2AU, elle conduirait à porter le temps de production de 19h à 20h, soit un seuil limite qui nécessiterait la création d'un 4ème forage à long terme ; toutefois, avant de procéder à ce nouvel équipement, des marges d'ajustement à ces nouveaux besoins à long terme seront recherchées dans le cadre de démarches d'économie d'eau (cf. paragraphe III-5-2 Compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes).

- En distribution, extension de réseaux : le SIAEP de Grignols a pris note de l'ensemble des travaux induits par les projets de développement et arbitrés/planifiés la programmation des travaux induits sur le réseau AEP.

#### ■ LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

- Les zone U du bourg et de Lacampagne sont correctement défendues par 6 PI
- Les zones 2AU pourront être équipées de 1 PI à l'occasion de leur desserte en eau potable

<sup>1</sup> Auquel adhèrent les 9 communes de Grignols, Cours-les-Bains, Sillas, Masseilles, Cauvignac, Sendets, Labescau, Lavazan et Marions.

<sup>2</sup> Les 3 forages sont localisés à Cauvignac, aux lieux-dits Berdlet (20 m<sup>3</sup>/h), Lisos (40 m<sup>3</sup>/h), Ferrière (20 m<sup>3</sup>/h)

### ■ LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE

Les écoles communales du canton de Grignols (à l'exception de Labescou) ont été regroupées en SIVOS, le cycle maternelle et élémentaire est assuré à l'école de Grignols située près du château.

L'école compte 6 classes (2 maternelles et 4 élémentaires) et une cantine qui assure 145 repas/jour.

Au-delà du problème de saturation des effectifs maternelles (34 enfants/classe), l'école présente une vétusté des locaux qui ne répondent plus aujourd'hui aux normes réglementaires de l'Education Nationale. En vue de répondre à cet enjeu, une Convention d'Aménagement des Ecoles (CAE) a été engagée et conduit à protéger un certain nombre d'adaptations :

- la construction d'un bâtiment neuf destiné à y aménager 3 classes de maternelle, une salle de repos et une salle de propreté,
- la réhabilitation d'un bâtiment en R+1, afin d'y aménager 5 classes d'élémentaire, les sanitaires enfants et professeurs et le pôle enseignants, avec création d'un ascenseur dans le cadre de la réglementation.

Les écoles du SIVOS restructurées seront en mesure de répondre aux besoins des nouvelles populations appelées à s'installer sur le territoire communautaire.

### ■ LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR COURS-LES-BAINS

La commune de **COURS-LES-BAINS** présente une trame d'équipements publics limitée, qui se compose :

- d'une mairie et d'une salle des fêtes aménagée en 2007 dans les anciens locaux des écoles situés à l'arrière de la mairie ;
- d'une église et d'un cimetière ;
- d'une salle communale.

Le cimetière nécessiterait une extension qui pourrait être gagnée sur des terrains situés à l'angle du CR n° 10 et du CR n° 11.

### ■ LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX

La Communauté de Communes de Captieux/Grignols a développé en matière d'équipements et de services sociaux une offre relativement équilibrée géographiquement et diversifiée, à même d'être confortée progressivement.

#### • L'accueil des enfants :

On compte un C.L.S.H. à Grignols et un autre à Captieux qui assurent un accueil périscolaire avant et après l'école, les mercredis et durant les petites et grandes vacances scolaires.

Concernant les modes de garde des jeunes enfants, on ne trouve pas sur la Communauté de Communes de crèche/halte-garderie, compte tenu des difficultés de financement inhérent à ce type de programme ; le principe d'une mini-halte garderie est toutefois à l'étude à Grignols pour une capacité d'accueil de 12 places sur la base de 2 jours/semaines dans les locaux de la Maison de l'Enfance. Ce principe, dans un premier temps modeste, peut s'avérer le démarrage d'un mode de garde collective pouvant évoluer vers un fonctionnement plus ambitieux.

Parallèlement à la garde collective, la Maison de l'Enfance de Grignols offre un service de Relais Assistantes Maternelles qui assure la mise en relation entre les parents et les 15 assistantes maternelles agréées sur la Communauté de Communes (7 et 8 sur chaque canton).

À noter que si les 8 assistantes du canton de Grignols sont toutes complètes du fait d'un taux d'activité féminine plus élevée, les 7 assistantes du canton de Captieux sont en sous-activité, au regard d'une natalité et d'une activité féminine plus faible. Par ailleurs, un lieu d'accueil enfants-parents créé pour les enfants de -3 ans accompagnés de leurs parents sert de lieu de socialisation, de développement et d'écoute.

#### • L'accueil des personnes âgées :

Captieux dispose d'une M.A.R.P.A. de 22 lits (20 studios/T1bis + 2 T2) et, à la suite d'une étude en gérontologie sur le secteur, entreprend des études pour réaliser un E.H.P.A.D. de 84 lits, où serait prévu l'accueil de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer, ainsi que l'accueil des pensionnaires vieillissants du C.A.T.

Grignols dispose d'une maison de retraite privée «Le Temps de Vivre» de 62 lits, dont un projet d'extension pour 24 lits supplémentaires est à l'étude ; le C.C.A.S de Grignols a étudié un projet de M.A.R.P.A. de 24 lits (23 T1 + 1 T2), mais devant les difficultés de financement, a rétrocédé le terrain à un opérateur privé pour la réalisation d'une opération de 40 logements locatifs pour personnes valides de + de 55 ans.

A noter le principe d'accueillants familiaux mis en place à Giscos, qui permet l'hébergement de personnes âgées chez des particuliers dans le cadre d'un suivi médical assuré par un personnel extérieur (agrément pour 3 lits médicalisés).

#### • L'accueil des personnes handicapées :

On compte un C.A.T. (Centre d'Aide par le Travail) à Captieux (Le Ferme du Grand Lartigue) dont la capacité d'accueil a été portée de 70 à 85 pensionnaires, et centré sur les activités d'élevage et la transformation de volailles.

Quant à Grignols, on y trouve un établissement privé accueillant 28 pensionnaires adultes souffrant d'autisme, la Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.) du Sabla.

### III-2-6. Les besoins en matière de déplacement

Afin d'apporter une alternative aux déplacements automobiles individuels, la Communauté de Communes a mis en place, en partenariat avec le Conseil Général de la Gironde, TRANS'PRATIC, un service de transport à la demande pour les personnes résidant sur les communes du territoire.

Un véhicule adapté circule sur l'ensemble des 16 communes de la Communauté de Communes, mais également vers les destinations de Bazas, Casteljaloux et Langon. Le service sera assuré par un conducteur-accompagnateur qualifié.

Ce service ne se substitue pas aux taxis ou aux véhicules sanitaires. Il permet de se rendre aux marchés de Captieux ou Grignols, d'effectuer des démarches médicales, administratives ou des recherches d'emplois. Le fonctionnement est basé sur un système de réservation et une tarification à 2 € le transport.

### III-2-7. Les besoins en matière de développement économique

#### ■ LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Face à cet enjeu, la Communauté de Communes de Captieux/Grignols développe une stratégie de développement économique «intégré» au territoire afin de limiter la dépendance économique vis-à-vis des pôles d'emplois limitrophes et à terme un fonctionnement de «territoire-dortoir». Cette démarche, exposée dans les justifications du PADD (paragraphe II-1), répond à un certain nombre de besoins qui s'expriment sur le territoire sans trouver actuellement de réponse organisée et structurée.

Face à l'ensemble de ces besoins, la Communauté de Communes de Captieux/Grignols souhaite apporter une réponse justement dimensionnée et spatialement cohérente, c'est à dire adaptée aux conditions d'accessibilité du territoire et évitant un phénomène d'essaimage afin de viser une certaine efficacité d'échelle.

#### ■ LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE COURS-LES-BAINS

Le tissu économique de **COURS-LES-BAINS** se réduit à la seule activité agricole, on ne compte qu'une seule activité économique (photothèque) implantée sur la commune au lieu-dit La Rochelle.

La commune de **COURS-LES-BAINS** n'est pas concernée par les choix de développement de zones d'activités sur le territoire communautaire ; pour autant, le règlement des zones urbaines ne prévoit aucune disposition contraire à la création d'une activité commerciale, artisanale ou de bureau dans l'hypothèse d'un projet de cet ordre.

### III-2-8. Les besoins en matière de commerce

#### ■ L'ACTIVITE COMMERCIALE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

**La loi n° 73.1193 du 27 Décembre 1973, modifiée par la loi n° 96.603 du 5 Juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce**, vise à mieux maîtriser l'expansion de la grande distribution tout en cherchant un meilleur équilibre entre toutes les formes de commerces, en vue d'une meilleure satisfaction des besoins des consommateurs.

Dans le cadre de cette loi, le législateur a créé, par décret n° 2002-1369 en date du 20 Novembre 2002, les Schémas de Développement Commercial. Ceux-ci, élaborés et approuvés par l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (ODEC), doivent respecter les orientations définies à l'article L. 720-1 du Code du Commerce.

Bien que ne présentant aucun caractère normatif, le Schéma de Développement Commercial a pour but d'éclairer la décision des instances élues, administratives et consulaires. A ce titre, il doit devenir le cadre de référence pour toutes les instances chargées de statuer sur les projets d'implantation ou d'extension d'équipements commerciaux.

En Gironde, de Schéma de Développement Commercial a été adopté par arrêté préfectoral en date du 21 Avril 2006.

Les orientations économiques de la Communauté de Communes de Captieux/Grignols s'avèrent compatibles avec le Schéma de Développement Commercial de la Gironde qui décline en orientation générale pour les centres-villes / centres-bourgs la limitation de création d'établissements en périphérie s'ils sont directement en concurrence avec le centre-ville.

Le tissu commercial du territoire communautaire, est essentiellement polarisé sur les 2 bourgs-centres de Captieux et de Grignols. Bien qu'encore relativement diversifié, il présente une grande fragilité économique et nécessite, si l'on souhaite le pérenniser, de veiller à ne pas être concurrencé en périphérie par l'implantation d'offres commerciales de moyenne à grande surface.

Toutefois, une telle implantation n'est pas totalement exclue pour autant qu'elle s'effectue dans un périmètre de centralité à même de créer une synergie avec le tissu commercial de centre-ville.

#### ■ L'ACTIVITE COMMERCIALE A L'ECHELLE DE COURS-LES-BAINS

**COURS-LES-BAINS** ne compte aucun commerce de proximité, les plus proches étant à Grignols.

Les dispositions du PLU sont compatibles et favorables au développement commercial en zone urbaine.

### III-2-9. Les besoins en matière d'agriculture

#### ■ L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Le constat d'un étalement et de dispersion urbains sans cesse amplifiés au détriment des espaces agricoles, forestiers et naturels, qui fondent l'identité du territoire communautaire mais participent aussi à l'économie locale, conduisent à lutter contre ce phénomène et protéger au mieux le potentiel exploitable.

Les besoins de protection s'exprime à deux niveaux :

- d'une part à l'encontre des exploitations en activité ; pour cela une enquête a été menée dans chaque commune afin de recenser les exploitants, leurs perspectives à court, moyen et long terme (afin notamment de cerner les cas de retraites agricoles à court terme et apprécier les possibilités de reprise de l'activité, des bâtiments et des terres), et les terres exploités ou non et leur qualité agronomique,
- d'autre part à l'encontre des terres à potentialité agricole, qui peuvent aujourd'hui ne pas être mises en culture pour des raisons conjonctuelles, mais présentent un capital exploitable à protéger pour les générations futures.

#### ■ L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE COURS-LES-BAINS

L'activité agricole, encore présente sur la commune, et caractérisée par une activité d'élevage diversifiée (volaille, bovin, ...), de pâtures, et de céréaliculture (cf. paragraphe I-4-4) représente un fort enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune.

A noter que certaines terres sur la commune sont exploitées par des agriculteurs dont le siège d'activité se situe sur les communes voisines, et représentent donc un enjeu pour un territoire plus large.



### III-2-10. Les besoins en matière de protection de l'environnement

#### ■ A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Le territoire communautaire, resté longtemps à l'écart des pressions urbaines, a conservé une dynamique naturelle encore très active. De nombreux besoins en matière de prise en compte et de protection s'y expriment :

- aux abords des périmètres identifiés par Natura 2000 au titre de leur diversité biologique,
- aux abords des milieux humides que constituent les linéaires des cours d'eau non compris dans les périmètres Natura 2000, mais qui revêtant pour autant localement un important continuum biologique avec le réseau Natura 2000,
- sur les espaces boisés, spontanés mais aussi cultivés, qui complètent l'effet de continuité biologique citée précédemment et participent à réduire les émissions de CO2 utilisé pour leur croissance végétale.

#### ■ A L'ECHELLE DE COURS-LES-BAINS

**COURS-LES-BAINS** est un territoire dont la topographie fortement vallonnée a suscité une mosaïque de milieux, où alternent espaces ouverts (cultivés et enherbés), bois et bosquets de colline et boisements humides de fond de vallons ; seuls ceux qui se développent aux abords du Lisos sont concernés par le périmètre Natura 2000 du réseau hydrographique du Lisos.

En tout état de cause, c'est l'ensemble de cette mosaïque que nécessite une protection globale à l'échelle du PLU de **COURS-LES-BAINS**.

### III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

#### III-3-1. Les zones urbaines (zone U du PLU)

##### **Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :**

**Les zones urbaines sont dites « ZONE U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Le PLU comprend une zone urbaine qui correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine et un niveau de desserte en réseaux publics suffisamment dimensionné pour accepter de nouvelles constructions, ou dont le renforcement est prévu ; un secteur Ua coupe les espaces bâtis les plus anciens dont le mode d'implantation est variable et le parcellaire de petite superficie.

##### ■ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

La délimitation de la zone U a été guidée par le choix de conforter le bourg en pôle prioritaire de développement.

La délimitation du zonage du bourg a été élaborée au plus près du tissu bâti existant en recherchant un périmètre :

- relativement compact et en épaisseur, évitant l'étirement le long de la RD 655 E8 qui traverse le bourg et favorisant un développement selon un axe Nord/Sud, à la fois à la faveur du CR de David et à la faveur des zones 2AU,
- au sein duquel il sera possible de constituer un bouclage à l'appui du CR de David pouvant, à terme, préfigurer une amorce de maillage urbain vers le secteur Sud, support du développement futur,
- facile à desservir par les réseaux publics sans investissement excessif de la part du SIAEP de Grignols.

Au sein de la zone U, le secteur Ua a été circonscrit au parcellaire supportant les parties bâties les plus anciennes et les plus denses, implantées parfois en ordre continu, parfois à l'alignement de la rue ou avec des reculs variables. L'objectif poursuivi en secteur Ua est de permettre l'évolutivité du bâti ancien en terme de renouvellement notamment. Les 3 parcelles communales destinées au logement social ont été classées en secteur Ua afin de bénéficier de règles de densité plus avantageuse (emprise au sol des constructions fixée à 50 % maximum).

Trois autres secteurs proches du bourg ont été classés en zone U au regard du nombre important de PC et CU octroyés sur les 5 dernières années, du bon niveau de la desserte en réseaux publics et de leur proximité du bourg :

- à l'Est du bourg au carrefour du calvaire (RD 655 E8 / VC n°1) en ayant le souci de ménager une micro-coupure d'urbanisation avec le bourg à la faveur d'une zone agricole et d'un espace boisé ;
- au Sud de la RD 655, en se circonscrivant aux parcelles déjà bâties ou ayant fait l'objet d'un PC.

#### III-3-2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU)

##### **Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :**

**Les zones à urbaniser sont dites « ZONES AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.**

**Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.**

**Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

La délimitation des 2 zones AU au Nord et au Sud du centre-bourg s'inscrit dans le principe du confortement du centre-bourg annoncé dans le PADD comme prioritaire en terme de développement.

Leur localisation au Nord et au Sud vise à rééquilibrer la tendance naturelle à l'étirement Est/Ouest du bourg, le long de l'axe constitué par la RD 655 E8. Elles permettent de mettre en oeuvre un développement historiquement aggloméré du centre-bourg de **COURS-LES-BAINS**.

Compte tenu du caractère naturel et insuffisamment desservi par les réseaux publics (nécessité de créer une extension du réseau AEP avec création d'un poteau incendie), ces zones sont classées en 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est renvoyée à une échéance ultérieure dans le cadre d'une modification du PLU, qui en fixera alors la condition d'aménagement.

### III-3-3. Les zones agricoles (zones A du PLU)

#### **Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :**

Les zones agricoles sont dites « ZONES A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La délimitation de la zone A s'appuie sur le travail de recensement effectué auprès de la profession agricole qui a conduit, d'une part à identifier les bâtiments ayant un usage agricole (logement de l'agriculteur, bâtiments d'élevage, de stockage, ...), et d'autre part les terres présentant un potentiel agronomique (à ce titre, plan de zonage en phase arrêt du projet fat apparaît en rouge les constructions recensées comme ayant un usage agricole ; ce repérage sera supprimé après l'enquête publique lors de l'approbation définitive du PLU).

La zone A s'étend sur de vastes îlots localisés à la fois sur les points hauts, les coteaux les mieux drainés et les mieux exposés, et sur les pieds de versants qui bordent les vallons particulièrement adaptés aux prairies.

Toutefois, la déprise agricole conduit de nombreux bâtiments anciennement agricoles, à revêtir aujourd'hui un autre usage et par conséquent se retrouver au milieu de terres encore en usage agricole ou classées en zone A au regard de leur potentiel agronomique.

### III-3-4. Les zones naturelles (zones N du PLU)

#### **Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :**

Les zones naturelles et forestières sont dites « ZONES N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- à des milieux naturels sensibles à protéger, soit au titre de Natura 2000 (réseau hydrographique du Lisos), soit au titre de milieux d'accompagnement qui participent également à une biodiversité animale et végétale,
- à des espaces qui participent à l'identité paysagère du territoire dont la particularité en secteur grignolais réside dans l'alternance de boisements et d'espaces aux larges ouvertures visuelles, à l'échelle du micro-paysage la présence des espaces boisés participent également de la qualité du cadre de vie de l'habitat, qu'il soit aggloméré en hameau ou dispersé,
- à des espaces naturels partiellement bâtis mais de façon ancienne (habitat rural dispersé) ; l'objectif du zonage inconstructible est aussi de limiter ce phénomène de mitage, au bénéfice d'un développement désormais maîtrisé et géographiquement choisi, dans le cadre du document d'urbanisme.

La limitation de la diffusion d'un habitat dispersé en milieu forestier répond également à la prise en compte du risque incendie de forêt.

Ont donc été classés en zone N :

- l'ensemble du réseau hydrographique du bassin versant du Lisos recensé en Natura 2000, mais aussi le réseau hydrographique du bassin versant du Barthos (ruisseau de Labarthe, ...) ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large qui sont constitutifs de la trame bleue.

La trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et de leurs bandes végétalisées constituent une continuité territoriale qui remplit une importante fonction biologique au niveau des habitats faune / flore, mais aussi paysagère en permettant la lecture du réseau hydrographique et de la topographie dépressionnaire dans laquelle il s'inscrit. Bien que certains espaces riverains de la trame bleue revêtent parfois une vocation agricole (c'est le cas du ruisseau du Lisos, ...) ils ont été classés en zone N afin d'y affirmer un enjeu plus environnemental qu'agricole. Lorsque ces espaces riverains de la trame bleue supportaient encore une végétation ripicole, celle-ci a fait l'objet d'une protection au titre d'Espace Boisé Classé à protéger afin de la pérenniser,

- les espaces forestiers qui constituent un écrin boisé aux espaces bâtis et participent de leur qualité d'environnement proche (bois de David vis-à-vis du secteur Sud-Est du bourg, bois de Miqueu vis-à-vis du secteur Nord-Ouest du bourg, bois de Lacampagne en limite communale avec Grignols vis-à-vis du hameau de Lacampagnes, ..., ),
- les espaces boisés de plus grande étendue (bois du Grand Barrail, de la Font du Vergne, des Cornes, de Candura, des Mespleraux, bois Carré, ...) et les espaces résiduels qui, sans avoir plus de vocation directement agricole, participent d'un statut d'espace rural qui appelle malgré tout une protection et une inconstructibilité.

Le zonage N est une mesure destinée à protéger les restes du territoire du mitage lié à l'habitat dispersé.

### III-3-5. Les Espaces Boisés Classés à protéger (EBC)

Le zonage définit, par ailleurs, une disposition au titre des EBC à protéger sur les boisements qui s'étendent sur la commune :

- au titre de la trame bleue à laquelle ils participent de part et d'autre du ruisseau de Lisos et son petit tributaire le ruisseau du Trônes en rive droite du ruisseau de Labarthe tributaires du Barthos, affluent du Ciron ;
- au titre de l'insertion paysagère des constructions neuves dans le micro-paysage du bourg (bois de David, bosquets en entrée de bourg VC n°3, haies perpendiculaires au RD 655 E8 vers Liette, bosquet au coeur du tissu bâti CR n°25, bosquets de Lartigau et au carrefour de la VC n°3 au quartier de La Rochelle afin de masquer les installations de l'élevage de volailles et de l'épandage qui lui est associé, mais aussi dans le grand paysage où se développent de lointaines perspectives visuelles depuis les points hauts des plateaux (celui du bourg et celui de Reverdit) vers le vallon du Lisos et ses boisements ;
- au titre de milieux supportant et accueillant une biodiversité faune / flore sur le grand territoire, entre les espaces agricoles et les espaces habités (bois des Coureaux, du Grand Barrail, des Mesplereaux, de Labardin, bois Carré, ...) et pour les espaces les plus accidentés, au titre de la fonction mécanique de stabilisation des sols qui s'opère grâce au système racinaire des boisements (boisements des coteaux du Lisos notamment dans le secteur de Polidor/Calot, ...) ;
- au titre de la valeur paysagère qu'ils confèrent au territoire, et plus particulièrement par exemple le long de la RD 655, où le maintien de séquences boisées le long de l'axe (notamment au niveau du bois du Grand Barrail et de David, ...) limite la tendance à la banalisation par développement d'une urbanisation de bord de voie comme elle se constate à la hauteur de La Jacquotte/Lacampagne où 4 à 5 pavillons sont venus s'implanter en bord de voie ; la lisière boisée qui se développe en limite communale entre Grignols et Cours-les-Bains appelle également une protection au regard de l'enjeu de limite paysagère du hameau de Lacampagne et de micro-coupure d'urbanisation entre les deux communes. La haie de Liette constitue également un élément de paysage qui vient rythmer le parcours de la RD 655 et mérite à ce titre un maintien au titre d'un EBC ;
- au titre de la fonction de puits de carbone que remplit les masses végétales ; en effet, la forêt en consommant du CO<sup>2</sup> par sa croissance<sup>1</sup> participe à réduire la production de CO<sup>2</sup>.

### III-3-6. Les emplacements réservés (ER)

Le zonage du PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour la création d'infrastructures d'intérêt général :

- N°1 : destiné à l'extension du cimetière à l'angle du CR n°11 et du CR n°10 ; le choix a été fait de retenir une extension au-delà du CR n°11 plutôt qu'en extension sur la parcelle 187 située dans le prolongement à l'Est au regard du caractère de dépendance de cette parcelle vis-à-vis de la parcelle bâtie n°197 ;
- N°2 : destiné à l'aménagement de la future voie structurante du quadrant Sud-Est du bourg qui permettra en outre de créer un bouclage entre le bourg et la RD 655 E8 ;
- N°3 et N°4 : destiné à l'aménagement (coté CR n°10 à élargir) et la création (coté VC n°5) de la future voie de bouclage au Nord du bourg ;
- N°5 : destiné à réserver une emprise nécessaire au débouché d'une voie future dans l'hypothèse d'un bouclage à terme avec le chemin de David.

<sup>1</sup> 1 m<sup>2</sup> de bois consomme 400 cm<sup>3</sup> de CO<sub>2</sub>

### III-3-7. Les éléments de paysage protégés au titre de la loi Paysage

Des éléments végétaux et des bâtiments ont été identifiés et numérotés sur le plan de zonage comme emblématiques ou simplement participant de l'identité paysagère du Grignolais ; ils devront, à ce titre, faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux auprès des services instructeurs :



1 - Maison de bourg



2 - Maison de bourg



5 - Domaine viticole d'Arzac



3 - Tour de la Commanderie



4 - Maison bourgeoise et ses dépendances



6 - Anciens Thermes de la Rode



7 - Séchoir à tabac

### III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes adhérentes de la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES ont souhaité engager une réflexion commune sur les enjeux de leur développement urbain et de la prise en compte de leur identité architecturale et paysagère.

En réponse à cette attente, une CHARTE D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE a été élaborée en 2007/2008, déclinant un certain nombre de principes, essentiellement à l'encontre du patrimoine bâti existant et de sa réhabilitation ; le champ de la construction neuve étant plus complexe, contraint entre l'évitement du pastiche des formes du passé, l'expression de formes architecturales contemporaines et la promotion d'un habitat bioclimatique et économe en énergie.

Parmi les principes abordés dans la charte, certains ont été traduits dans le règlement d'urbanisme et d'autres restent du domaine de la recommandation, à titre pédagogique.

D'une façon générale, la rédaction du règlement d'urbanisme a été conçue dans un souci de simplicité et de facilité d'application, et dans l'objectif de décliner un corps de règle partagé par les communes appartenant à la même typologie.

#### III-4-1. La zone urbaine

##### ■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

Le règlement d'urbanisme de la zone urbaine vise plusieurs objectifs :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, artisanat, services publics, ...) tout en préservant le tissu bâti de risques de conflit d'usage avec d'autres activités possiblement nuisantes (industrie, activité agricole, ...)
- favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, discontinu, à l'alignement ou en retrait des emprises publiques, ...)
- maintenir le caractère peu dense et aéré des tissus bâtis
- traduire les enjeux de préservation du patrimoine bâti

##### ■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

###### • Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de préserver la sécurité, et éviter tout conflit d'usage avec les zones d'habitat, les constructions liées à une activité nuisante sont interdites. Cette règle est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.
- Interdiction de constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées aux activités existantes qu'il convient de prendre en compte au regard de leur antériorité au PLU), de créations d'ouverture de carrière et de camping car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain et la vocation d'habitat de la zone U.
- Interdiction des constructions nouvelles à usage industriel en zone U car cette occupation n'est pas compatible avec le caractère de la zone et source de nuisance pour le voisinage.
- Afin d'éviter les dérives liées à la transformation en habitat permanent d'un mode d'hébergement à vocation de loisirs ainsi que les problèmes sanitaires que cela occasionne, il est rappelé que seul le stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur est autorisée.

###### • Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sans objet.

###### • Article 3 : accès et voirie

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, la largeur des accès est réglementée à 3,50 m minimum, nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

###### • Article 4 : desserte par les réseaux

- Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

• **Article 5 : superficie minimale des terrains**

- La réglementation de la superficie minimale des terrains constructibles répond au souci de compatibilité avec la taille minimale nécessaire pour implanter un assainissement autonome (et parfois l'intégrer paysagèrement lorsqu'il s'agit d'un tertre d'infiltration).

• **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Il est rappelé le recul de 75 m vis-à-vis de la RD 655 au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, auquel le PLU ne prévoit pas de déroger.
- Un recul minimum de 5 m est exigé en zone U afin d'y maintenir un caractère déjà actuellement très lâche, au sein duquel une implantation à l'alignement (d'une maison ou d'un garage/annexe) serait paysagèrement fortement discordant.
- En secteur Ua, le choix d'implantation est laissé entre une implantation à l'alignement de l'emprise publique qui est le mode le plus fréquent et traditionnel en milieu de bourg ou hameau rural, et une implantation en retrait ; le retrait ne pouvant rester non-réglementé au choix du pétitionnaire au regard du Code de l'Urbanisme, une valeur de 3 m minimum est requise ; elle permet éventuellement de gérer une place de stationnement entre la construction et l'emprise publique.
- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :
  - pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul inférieur à 3 m ; afin de ne pas imposer un recul de 3 m minimum qui conduirait à une incohérence architecturale
  - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, poste de relevage, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics
  - pour les piscines, dont l'implantation ne présente aucun impact dans le paysage urbain

• **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions en limite séparative n'est autorisée que pour les constructions n'excédant pas 3,50 m à l'égout du toit, à savoir les garages, voire les constructions en rez-de-chaussée ; en effet, cette règle s'inscrit dans la recherche initiale de conserver aux zones U un tissu aéré et lâche, mais reste néanmoins compatible avec la possibilité de réaliser des programmes d'habitat en ordre continu dans le cas de logements accolés par les garages. Toutefois, dans le cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles, qui pourraient conduire à rendre inexploitable des fonds de parcelles dans l'hypothèse de redivision foncière, ou inaccessibles aux engins de défense contre l'incendie.

• **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

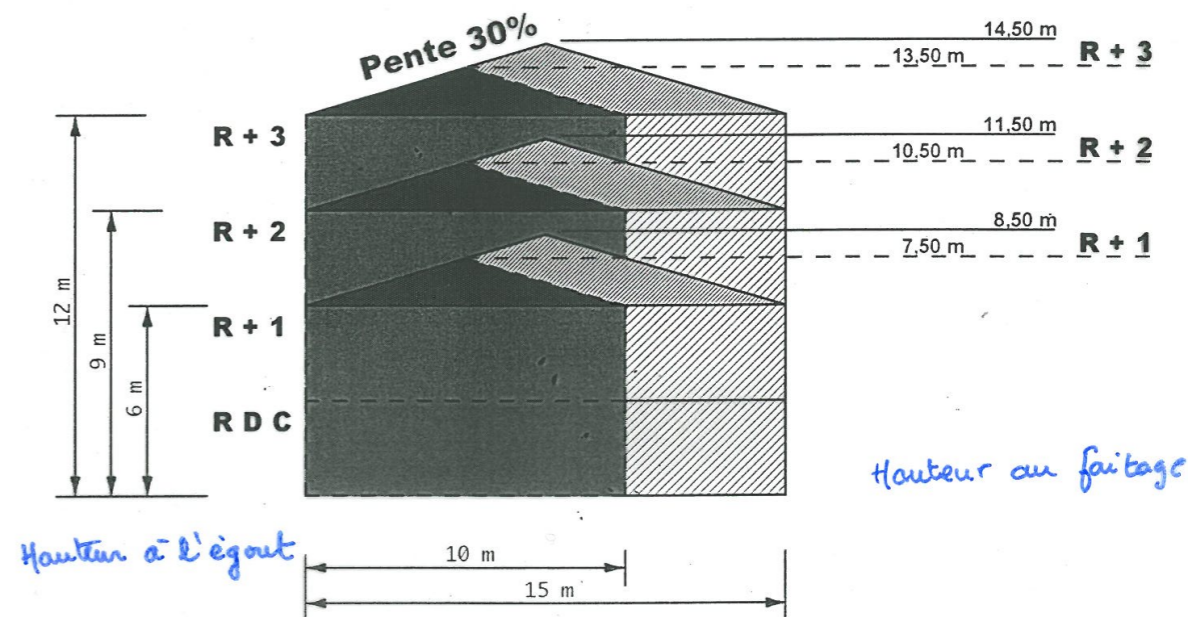
• **Article 9 : emprise au sol**

- Le choix de limiter à 30 % en zone U et 50 % en secteur Ua l'emprise au sol des constructions répond au souci de conserver aux communes classées dans la typologie du «bourg-ouvert» ou du «bourg-clocher» un tissu bâti aéré et peu dense ; pour autant la valeur de 30 à 50 % sur un terrain de 600 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> permet de réaliser un potentiel de 360 à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher en R+1, soit la réalisation d'une unité unifamiliale, au même titre qu'une opération d'habitat collectif de 2 à 4 logements.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif afin de ne pas constituer une limite réglementaire à un projet public qui nécessiterait une emprise au sol supérieure.

• **Article 10 : hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtiage ; cette valeur correspond à des hauteurs actuellement observées pour certaines constructions traditionnelles et permet de réaliser des projets en R+1 avec une pente de toiture comprise entre 30 et 40 % et une largeur de façade de 10 à 15 m.

**Articles 10 : Hauteur des constructions**



• **Article 11 : aspect extérieur des constructions**

L'article 11 décline les principes de traitement et d'implantation développés dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage réalisé en novembre 2007, préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols.

Sur la base de l'identification des typologies architecturales, des préconisations ont été dressées pour les constructions implantées en secteur Ua, afin de maintenir les caractéristiques propres à leur époque de construction (XVIII / XIX siècle). Les grandes lignes architecturales à protéger portent sur :

- les couvertures dont l'aspect «tuile canal» et la couleur claire est à maintenir, sachant que certains bâtiments dits «nobles (maison bourgeoise) couverts d'ardoises doivent conserver cette caractéristique ;
- l'orientation des égouts et faîtiage constituant également une caractéristique fondamentale dans le traitement de la façade doit être maintenue ;
- les ouvertures en toiture, disposition plutôt contemporaine, ne sont pas interdites car elles peuvent permettre de conquérir des surfaces habitables en combles. Toutefois, afin d'éviter des excroissances type «fenêtre mansardée», il est exigé que les ouvertures en toiture épousent la pente du toit et s'insèrent ainsi discrètement dans le profil de la «5ème façade» ; il en est de même des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques ;
- les façades, dont les ouvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil. Cette verticalité est à conserver au risque de dénaturer fortement la composition des façades, au même titre que les volets traditionnellement en bois et composés de lames verticales assemblées sans écharpe.

La couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire», d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur grignolais comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...

Les préconisations retenues en zone U s'avèrent moins strictes car ces secteurs ne revêtent pas une forte identité architecturale ; quelques grandes lignes relatives au traitement des toitures (pente, nature et couleur), façade (ouverture, couleur des épidermes, des menuiseries, ...) sont reprises du secteur Ua afin de s'harmoniser avec ce dernier.

Toutefois, dans ces quartiers plus récents, l'objectif n'est pas de reconduire un pastiche du secteur Ua, ainsi le règlement autorise à déroger à certains principes dans l'hypothèse d'un projet d'expression architecturale novatrice, ou d'un projet mettant en œuvre des dispositions particulières telles que façade et toiture végétalisée, toitures en zinc ou le recours à d'autres types de matériaux (comme le bois).

L'article 11 réglemeute également les clôtures qui dans l'espace public s'avèrent tout autant prégnant que l'aspect architectural des bâtiments.

Pour cela, les 3 typologies les plus fréquentes ont été reprises, afin d'offrir un choix compatible avec le caractère encore très rural et naturel des lieux, tout en évitant la démultiplication anarchique des modes de traitement :

- les clôtures légères type paddock ou constituées de lisses ajourées
- les clôtures grillagées
- les haies végétales

Sont en outre autorisées en secteur Ua des clôtures maçonnées composées de mur ou murette au regard du caractère plus urbain du bourg.

Il est rappelé à l'article 11 que les éléments bâtis recensés au titre de la Loi Paysage sont à protéger ou mettre en valeur (bâtiments justifiés au § III-3-6).

- **Article 12 : aires de stationnement des véhicules**

- Aucun enjeu particulier ne nécessite la réglementation de cet article.

- **Article 13 : espaces libres et plantations**

- Une palette végétale est jointe en annexe pour apporter un éclairage technique dans le choix des végétaux tant aux particuliers désireux de planter haies et arbres dans leur jardin, qu'aux communes ; en effet, le choix d'essences végétales locales assure une bonne intégration paysagère et permet une meilleure adaptation aux conditions climatiques et particularité pédologiques, et participer par là-même à une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

- **Article 14 : coefficient d'occupation du sol**

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

### III-4-2. La zone 2AU

#### ■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comme le prévoit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, leur règlement ne définit que les règles nécessaires aux seules occupation et utilisation du sol autorisées, c'est-à-dire les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Seuls ces articles sont donc justifiés.

#### ■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

- **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- Afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone AU lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation, toutes les occupations du sol non-mentionnées à l'article 2 sont interdites.

- **Article 2 : occupation du sol soumises à conditions particulières**

- L'article 2 définit les seules occupations du sol admises en zone 2AU, à savoir les constructions et installations nécessaires aux services publics à condition de ne pas compromettre l'organisation de la zone au regard de l'intérêt général qu'elles visent et l'extension des constructions préexistantes, celles-ci devant pouvoir "évoluer" dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

- **Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives**

- Ces deux articles étant les deux seuls à devoir être obligatoirement réglementés au titre du Code de l'Urbanisme, une implantation en limite d'emprise publique et en limite séparative est autorisée afin de compromettre le moins possible l'organisation ultérieure de la zone ; dans l'hypothèse d'un recul nécessaire, il est fixé à 3 m minimum pour ne pas créer un délaissé foncier inaccessible.



### III-4-3. La zone agricole

#### ■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

- Conforter les exploitations agricoles existantes et favoriser la création de nouvelles autres ;
- Maîtriser l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des volumes bâtis

#### ■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

##### • Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage, toutes les constructions sont interdites sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole car cela est la vocation de la zone, et au fonctionnement des services publics, dans le souci de donner la priorité à l'intérêt général.

##### • Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sans objet.

##### • Article 3 : accès et voirie

- Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès (3,50 m minimum), la nécessité de créer une placette de retournement pour les voies en impasse.

##### • Article 4 : desserte par les réseaux

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

##### • Article 5 : superficie minimale des terrains

- Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

##### • Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Il est rappelé que le recul de 75 m au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique en l'absence de dérogation dans le cadre du PLU.
- La typologie des constructions à usage d'activité agricole (volumes bâtis importants) et le fonctionnement à leurs abords (accès et sortis de véhicules à gros gabarit) justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, notamment des voies départementales dont les élargissements sont envisageables.
- Les articles 6.2 et 6.3 visent le même objectif de sécurité et de façon plus stricte encore du fait du caractère hors zone agglomérée où la vitesse des véhicules est plus élevée, en passant le recul des bâtiments de 8 m à 5 m ; cette distance permet à l'activité agricole de gérer entre les bâtiments et la voie publique l'espace nécessaire à son fonctionnement (espace de dégagement, de stationnement pour les véhicules et engins agricoles, ...).

##### • Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le gabarit des constructions agricoles justifie l'obligation pour ces constructions de s'implanter en retrait des limites séparatives (5 m).

##### • Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

##### • Article 9 : emprise au sol

- Aucun problème de densité ne se posant en zone agricole, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

##### • Article 10 : hauteur des constructions

- L'activité agricole nécessitant parfois des volumes bâtis de grand gabarit, la hauteur est autorisée jusqu'à 10 m au faîtage.
- Néanmoins, certaines constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, chais, ...) et constructions nécessaires aux services publics (comme un château d'eau par exemple) pourront déroger à cette hauteur maximum au regard de leur caractère d'intérêt général.

##### • Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Des préconisations simples sont dressées afin de s'intégrer à la typologie bâtie rurale identifiée dans le grignolais ; les grandes lignes architecturales à promouvoir pour y maintenir une certaine cohérence avec le reste du territoire portent sur :
  - \* les couvertures dans l'aspect «tuile canal» de couleur claire sont à maintenir,
  - \* les façades, dont les ouvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil,
  - \* la couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire», d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur grignolais comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...

Toutefois, l'objectif n'est pas de reconduire un pastiche du bâti villageois grignolais, ainsi le règlement autorise à déroger à certains principes dans l'hypothèse d'un projet d'expression architecturale novatrice, ou d'un projet mettant en œuvre des dispositions particulières telles que façade et toiture végétalisée, toitures en zinc ou le recours à d'autres types de matériaux (comme le bois).

- Concernant la constructibilité des bâtiments agricoles en zones agricoles, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche (éviter le blanc pur qui visuellement est très prégnant dans le grand paysage).
- Concernant les clôtures, leur réalisation en panneaux pleins, type panneaux bois ou béton préfabriqué, est interdite car s'avérerait particulièrement impactants dans le paysage agricole.

##### • Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

##### • Article 13 : espaces libres et plantations

- Une palette végétale est jointe en annexes pour apporter un éclairage technique dans le choix des végétaux tant aux particuliers désireux de planter haies et arbres dans leur jardin, qu'aux communes ; en effet, le choix d'essences végétales locales assure une bonne intégration paysagère et permet une meilleure adaptation aux conditions climatiques et particularité pédologiques, et participer par là-même à une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

##### • Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- Aucun enjeu particulier ne justifie la réglementation du COS en zone agricole.

## III-4-4. La zone naturelle

### ■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

- Préserver la vocation naturelle de ces espaces de toute constructibilité tout en permettant leur gestion.
- Permettre une certaine évolutivité limitée du bâti (article 2) afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU.

### ■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

#### • Article 1 et Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

- Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles liées à l'évolutivité des constructions existantes (articles 2-1 à 2-5) à un intérêt général (poste de transformation, bâche incendie, château d'eau, ...).
- Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même de permettre une certaine évolutivité du bâti, mais dans une proportion limitée :
  - l'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes vise à permettre un mouvement de renouvellement urbain parallèlement à l'activité de la construction neuve, et également sauvegarder une partie du patrimoine de l'abandon.
- La limite de +50 % de SHOB vise à rendre une certaine habitabilité à l'habitat rural sans pour autant ouvrir à des abus en terme de multiplication de logements qui pourrait poser des problèmes de réseaux publics puisque la SHON totale admise est limitée à 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation (garage, dépendance, local de rangement, local lié à une activité de loisir) entrent également dans le champ des autorisés à même d'assurer l'évolutivité de la valeur d'un logement dans le temps. Toutefois, afin d'éviter certains abus, il est stipulé que ces annexes doivent se situer à proximité du logement dont elles dépendent.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisés sous réserve de leur desserte et de la capacité des réseaux publics, puisque à priori elles ne se situent pas dans une zone où la collectivité s'engage à les mettre à disposition comme en zone U. La commune souhaite promouvoir la restauration et le renouvellement de l'habitat ancien, mais dans la limite des conditions de desserte actuelle, compte tenu du fait qu'elle concentre ses efforts d'investissement sur les zones U qui sont les vecteurs premiers du développement.
- La restauration des séchoirs à tabac est limitée à 1 logement par séchoir au regard de sa typologie peu adaptée à la division immobilière ; cette restauration renvoie par ailleurs à des prescriptions architecturales précisées à l'article 11 destinées à respecter l'intégrité et l'identité morphologique du bâtiment ; et dans le même objectif que pour le changement de destination/réhabilitation, la restauration des séchoirs à tabac est conditionnée à la suffisance de la desserte en réseaux publics, bâtisses qui, à priori, ne se situent pas dans une zone où la collectivité souhaite engager des investissements en la matière.

#### • Article 3 : accès et voirie

- Afin d'améliorer et d'assurer de bonnes conditions de desserte et sécuriser les voies, la largeur des accès doit présenter au moins 3,50 m afin que les véhicules de secours ou de service public puissent y circuler.

#### • Article 4 : desserte par les réseaux

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions autorisées dans la zone doivent être alimentées en eau potable, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

#### • Article 5 : superficie minimale des terrains

- Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

#### • Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Il est rappelé que le recul de 75 m au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique en l'absence de dérogation dans le cadre du PLU.
- Vis-à-vis des voies départementales où le trafic routier peut revêtir un caractère nuisant (vitesse des véhicules, bruit de la circulation, ...), un recul de 5 m est exigé pour l'implantation d'une construction nouvelle ou extension de construction qui, en zone N, ne peut concerner qu'une annexe au logement principal, cette distance permet également d'anticiper sur d'éventuels aménagement de voirie. Vis-à-vis des autres voies, essentiellement communales dont le trafic routier est moindre, le choix d'implantation des constructions nouvelles, qui en zone N ne peut concerner qu'une annexe au logement principal, le choix est laissé entre une implantation à l'alignement de l'emprise publique qui est une modalité assez fréquente en milieu rural diffus, et une implantation en retrait de 3 m qui permet éventuellement de gérer un espace de dégagement vis-à-vis de la voie pour stationner un véhicule. Les dérogations se justifient de la même façon qu'en zone U.

#### • Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des seules constructions autorisées en zone N, à savoir les annexes au logement principal, est laissée au choix du pétitionnaire, soit en limite séparative comme cela s'observe fréquemment sur le bâti ancien existant, soit en retrait de 3 m, cette valeur permettant de ne pas créer d'espace inaccessible aux engins de défense contre l'incendie.

#### • Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### • Article 9 : emprise au sol

- La réglementation de la densité ne revêt pas d'enjeu particulier compte tenu de la faible constructibilité des zones naturelles.

#### • Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.

#### • Article 11 : aspect extérieur des constructions

- En ce qui concerne les clôtures, compte tenu du fort impact paysager que celles-ci peuvent induire sur des espaces visuellement très ouverts comme les zones N, seules les clôtures en grillage ou composées de haie vive sont autorisées, avec exclusion stricte des clôtures pleines.
- Il est rappelé que certains éléments bâtis sont protégés au titre de la loi Paysage.
- Les dispositions retenues pour l'article 11 ne s'appliquent qu'à la restauration de bâtiments anciens ou à la création d'annexes aux logements pré-existants au PLU compte tenu de l'inconstructibilité de la zone N pour de nouvelles constructions habitables. Aussi, les prescriptions déclinent quelques principes relatifs aux grandes lignes des bâtiments (couverture, façade, ouvertures, ...) afin d'assurer une certaine cohérence avec le bâti girondin caractéristique des villages grignolais ; la justification est motivée par les mêmes

arguments qu'en zone U et en secteur Ua.

- Des prescriptions particulières sont par ailleurs édictées en vue d'assurer, lors de la réhabilitation des séchoirs à tabac, la préservation de leurs caractéristiques bâties, à savoir le respect :
  - \* de leur volumétrie étroite et haute ;
  - \* des matériaux utilisés traditionnellement : bois et tuiles canal ;
  - \* de la proportion des ouvertures et de leurs modes d'occultation ;
  - \* du ton bois naturel.

Les travaux de réhabilitation en vue de leur utilisation en tant que dépendance ou en tant que logement dans l'hypothèse d'un changement de destination devront respecter ces prescriptions liées à l'aspect extérieur, toute latitude étant laissée à la libre entreprise à l'intérieur du volume bâti.

- **Article 12 : stationnement des véhicules**

- Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement de véhicules suscité par les constructions autorisées en zone N, des dispositions particulières sont demandées dans le cadre de l'article 12 pour que ce stationnement soit assuré sur les emprises privées.

- **Article 13 : espaces libres et plantations**

- Une palette végétale est jointe en annexes pour apporter un éclairage technique dans le choix des végétaux tant aux particuliers désireux de planter haies et arbres dans leur jardin, qu'aux communes ; en effet, le choix d'essences végétales locales assure une bonne intégration paysagère et permet une meilleure adaptation aux conditions climatiques et particularité pédologiques, et participer par là-même à une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

- **Article 14 : coefficient d'occupation du sol**

- Aucun enjeu particulier ne justifie la réglementation du COS en zone naturelle.

### III-5. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

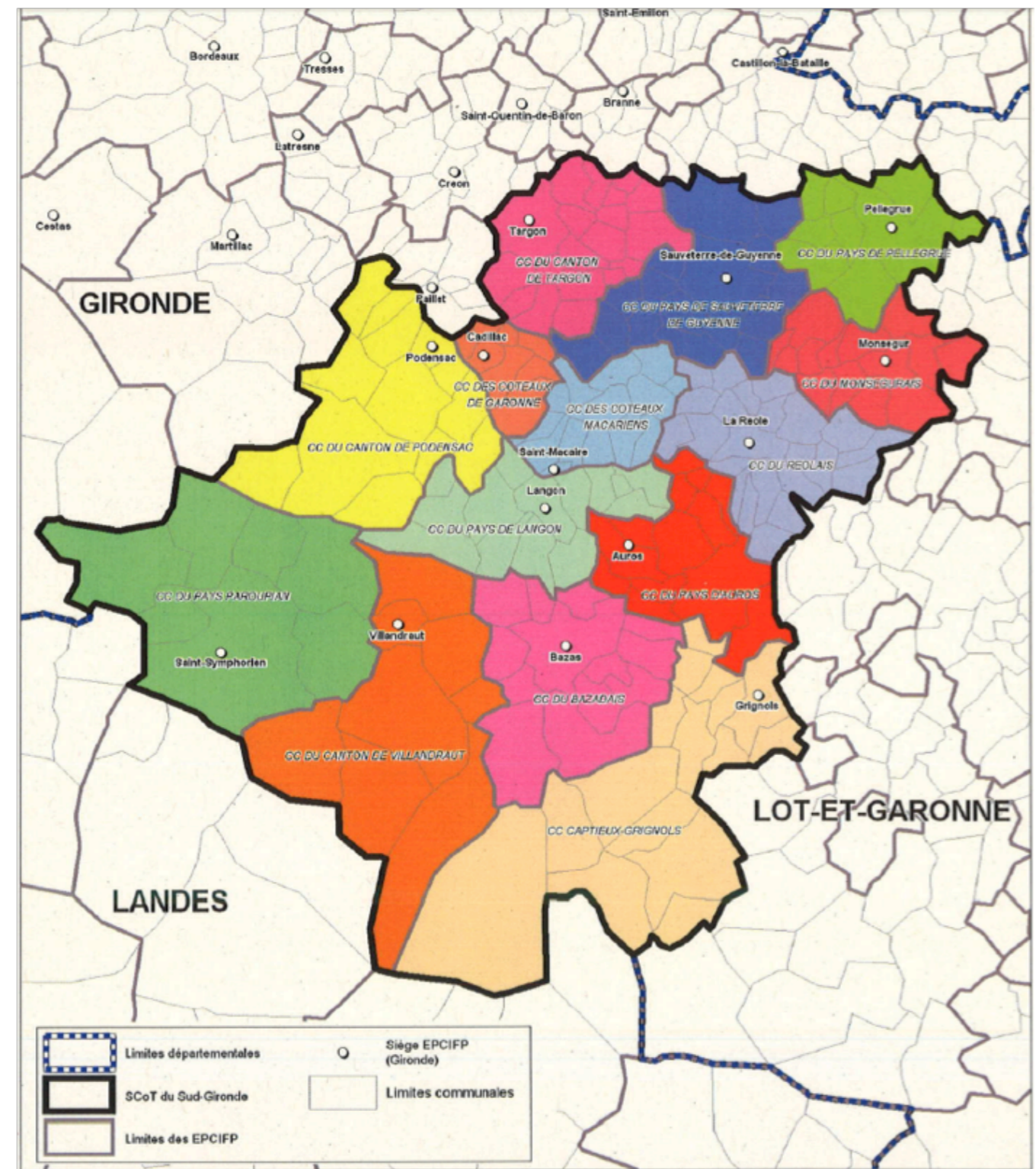
#### III-5-1. Le SCOT Sud-Gironde

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale est actuellement en cours d'élaboration dans le Sud Gironde. Le syndicat mixte du « SCOT Sud Gironde » a été créé le 31 décembre 2010.

Le périmètre du SCOT a été publié par le Préfet de la Gironde en octobre 2011 (cf carte ci-après). Ce Schéma de Cohérence Territoriale concerne 14 communautés de communes, soit 189 communes :

- CDC du Bazadais,
- CDC du Canton de Podensac,
- CDC du Canton de Targon,
- CDC du Canton de Villandraut,
- CDC de Captieux-Grignols,
- CDC des Coteaux de Garonne,
- CDC Coteaux Macariens,
- CDC du Monségurais,
- CDC du Pays d'Auros,
- CDC du Pays de Langon,
- CDC du Pays de Paroupien,
- CDC du Pays de Pellegrue,
- CDC du Réolais.
- CDC de Sauveterre de Guyenne

Cela représente une population totale de 118 908 habitants (RGP 1er janvier 2007).



### III-5-2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDC de Captieux-Grignols

Le PLH est un dispositif destiné à mettre en oeuvre une politique du logement à l'échelon local ; il constitue un document d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique de l'habitat.

Créés par la Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, les PLH ont été renforcés par la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 et celle du 13 août 2004.

Avec la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), les PLH sont devenus obligatoires dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de +50.000 habitants, communautés d'agglomération et communautés urbaines.

En matière de hiérarchisation des normes juridiques, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent se placer dans un rapport de non-contrarité ; une norme étant jugée compatible dès lors qu'elle n'y contrevient pas. Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure.

La compatibilité est le niveau intermédiaire de la notion juridique «d'opposabilité» entre la simple «prise en compte» et celle plus forte de «conformité».

Le PLH de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols arrêté par délibération communautaire le 25/01/2011 fixe 4 objectifs :

1. Le développement mesuré et la régulation de l'habitat
2. Le maintien de la diversité de l'offre d'habitat
3. La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique
4. L'optimisation de l'offre foncière au service de l'habitat

Compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH :

#### 1. Le développement mesuré et la régulation de l'habitat

Cet objectif s'inscrit pleinement dans les orientations que la Communauté de Communes s'est fixée dans le cadre de la Charte d'Urbanisme réalisée en 2008 et rappelées dans le préambule communautaire qui figure dans chaque PADD des communes qui ont entrepris un PLU.

Cet objectif commun de «promotion d'un développement urbain maîtrisé» (p.2 du PADD) est décliné à l'échelle communale dans les perspectives démographiques fixées pour **COURS-LES-BAINS** et qui se limitent à un rythme moyen d'accueil de 2 à 3 nouveaux ménages par an à l'échéance des 10 à 15 prochaines années (cf. § III-2-1 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES COMMUNAUTAIRES).

#### 2. Le maintien de la diversité de l'offre d'habitat

L'objectif est de mettre en oeuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 15 % de l'augmentation du parc de logements.

L'objectif est de maintenir le niveau de diversité du parc locatif à loyers maîtrisés dans un contexte de vente de l'ensemble du parc HLM. Pour accompagner le développement du territoire, il s'agit de proposer une vingtaine de logements locatifs à loyers maîtrisés supplémentaires soit

15 % du développement du parc de logements. Parallèlement, il est nécessaire de reconstituer l'offre HLM en vente. Cela nécessite de développer - au terme du processus de vente - une quarantaine de logements locatifs conventionnés. Mais ces logements seront mis en vente progressivement.

A l'échelle du PLH, cette stratégie invite à développer une **quarantaine de logements sur 6 ans** : 20 au titre de la reconstitution et 20 au titre du développement et de la prise en compte des besoins locaux.

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : l'objectif est modeste, il concerne la production d'une dizaine de logements (hors opération de Captieux en cours)
- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre est importante (10 logements envisagés)
- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH, elle est stratégique et estimée à une vingtaine de logements

Au regard de l'ensemble des dispositions mises en oeuvre dans les 16 PLU de la Communauté de Communes Captieux-Grignols mettant en oeuvre diverses modalités (emplacement réservé pour mixité sociale, secteurs dans lesquels un pourcentage du programme doit être affecté à des logements à loyers maîtrisés, parcelle communale sur laquelle la commune s'engage à y (faire) réaliser un logement à loyer maîtrisé, ...) et reportées dans un tableau de synthèse, les documents d'urbanisme élaborés sur le territoire communautaire sont à même de répondre à cet objectif.

Concernant le PLU de **COURS-LES-BAINS**, il répond de façon mesurée et proportionnée à cet objectif, en prévoyant la construction de 2 à 3 logements locatifs conventionnés sur des parcelles communales en maîtrise d'ouvrage communale ou à rétrocéder à un bailleur social.

### 3. La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il est le support de la vitalité des centres bourgs. Il accompagne l'écriture des bourgs, ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire.

Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires. Par ailleurs, ces logements présentent une performance énergétique très médiocre, apte à accroître les situations de précarité.

La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire la Communauté de Communes de Captieux-Grignols au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficaces les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du territoire pourrait être inscrite dans un cadre opérationnel plus large, notamment à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

#### 4. L'optimisation de l'offre foncière au service de l'habitat

La maîtrise foncière constitue un objectif stratégique à promouvoir. En effet, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

- la maîtrise des sites de développement (insertion urbaine, proximité des services et des équipements... )
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille
- la maîtrise des types de produits logement.

Ce développement est aussi l'occasion de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie, filières de production en circuit court), en soutenant et valorisant les points forts de l'identité du territoire.

Pour accroître la capacité à agir sur l'habitat, le PLH préconise de prendre appui sur :

- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en oeuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des Landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la constitution de réserves foncières. Le principe visant à réserver un terrain dans les zones d'urbanisation futures (AU) ou celui d'emplacements réservés sur du patrimoine ancien délaissé dans les petites communes pour développer le logement locatif à loyers maîtrisés demande à être mis en oeuvre.

Le tableau figurant en § III-2-4 Les objectifs de mixité sociale permet de constater que l'élaboration des PLU s'est inscrit pleinement dans cet objectif de constitution de réserves foncières, soit sur du patrimoine ancien délaissé (séchoir à tabac à Masseilles, maison ancienne à Cauvignac, ancien presbytère à Sendets, ...), soit sur du foncier à acquérir via un Emplacement Réservé (Lavazan, Sillas, ...), soit sur du foncier communal mis à disposition d'un bailleur social (Cours-les-Bains, Lartigue, ...).

#### III-5-3. **Articulation avec le SDAGE Adour Garonne, le SAGE Nappes profondes et le SAGE Ciron**

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification dans le domaine de l'eau qui doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le territoire de la Communauté de Captieux-Grignols doit être compatible avec :

- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement,
- avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même Code.

Le territoire est couvert par :

- **Le SDAGE Adour Garonne** 2010-2015, adopté par le Comité de Bassin le 16 novembre 2009 ; il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne
- **Le SAGE Nappes Profondes**
- **Le SAGE Ciron :**

Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui fixe collectivement, par une concertation entre tous les acteurs concernés, des objectifs et des règles, pour une gestion de l'eau globale, équilibrée et durable sur un périmètre homogène. C'est donc un outil pour organiser l'avenir. Ses prescriptions doivent pouvoir s'appliquer à moyen et à long terme, compte tenu :

- de son objectif fondamental : La recherche d'un équilibre durable entre protection et restauration des milieux naturels et satisfaction des usagers,
- de la dynamique propre des processus naturels en causes,
- des interactions avec les autres domaines de la politique d'aménagement du territoire à l'échelle du périmètre.

En même temps, il doit déboucher sur des règles et des recommandations opérationnelles sur le court terme.

Dès son approbation, le SAGE a une réelle portée juridique à l'égard des décisions administratives (Etat, Collectivités territoriales et leurs établissements publics) relatives au domaine de l'eau. Globalement, les décisions administratives devront prendre en compte le SAGE et le respecter. Depuis la loi du 21 avril 2004, les S.C.O.T., P.L.U. et Cartes communales, doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par les SAGE. Depuis la nouvelle Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques il est opposable aux tiers.

Afin d'assurer la concertation demandée pour l'élaboration et le suivi de ce type d'outil, une assemblée délibérante ou Commission Locale de l'Eau (C.L.E.), instituée par la loi, constitue le noyau opérationnel du SAGE. Elle est formée de 3 collèges :

- celui des représentants des collectivités territoriales et locales, et des établissements publics locaux, au minimum pour moitié (dont le Président),
- celui des représentants des usagers, des propriétaires riverains, des organisations socioprofessionnelles et associatives, au minimum pour un quart,
- celui des représentants des services de l'Etat et de ses établissements publics pour le reste des sièges.

■ COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2010-2015 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du Bassin en date du 1er décembre 2009, fixe les priorités suivantes :

- **focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- **restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau,
- **protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin** (zones vertes), **ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs** (axes bleus),
- **remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner,
- **sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine** avec des règles collectives de gestion et de protection,
- **délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation,**
- **instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Six grandes orientations guident la mise en oeuvre du SDAGE :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire.

Orientations du SDAGE Adour Garonne	Compatibilité avec les orientations du PLU
> créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	> non concerné
> réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques	> protéger les espaces naturels sensibles (boisements ripicoles, ...) et orienter les choix de développement à l'écart du réseau hydrographique
> gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	> protection de forêt-galerie (rôle écologique)
> assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	> protection au niveau écologique et paysager, des boisements ripicoles le long des cours d'eau, de la forêt de production
> maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	> choix d'un développement urbain limité et regroupé visant à préserver les espaces naturels et agricoles
	> préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales quantitativement et qualitativement avec la protection du système de crastes et fossés et des boisements constituant des coulées vertes
	> choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols
	> limitation de l'imperméabilisation des sols
	> maintien en zone inconstructible des abords du captage AEP nonobstant l'absence de périmètre officiel de protection
	> abords des cours d'eau classés en zone inconstructible
> privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire	> non concerné

## ■ COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE NAPPES PROFONDES

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde environ 310 millions de m<sup>3</sup>/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation.

Cette surexploitation constitue un risque pour les ressources en eau souterraine du fournissent près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration conjointe, par le Conseil Général de la Gironde, la Urbaine de Bordeaux et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, d'un schéma directeur de ressources en eau du département qui a abouti en 1996.

A l'issue de ce travail et devant l'ampleur du problème, il a été décidé en 1998 d'élaborer d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Général de la Gironde et la Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en département de la Gironde (SMEGRE).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

### • L'organisation territoriale

Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique ; le territoire communal se situe en Unité de Gestion Eocène Centre. Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

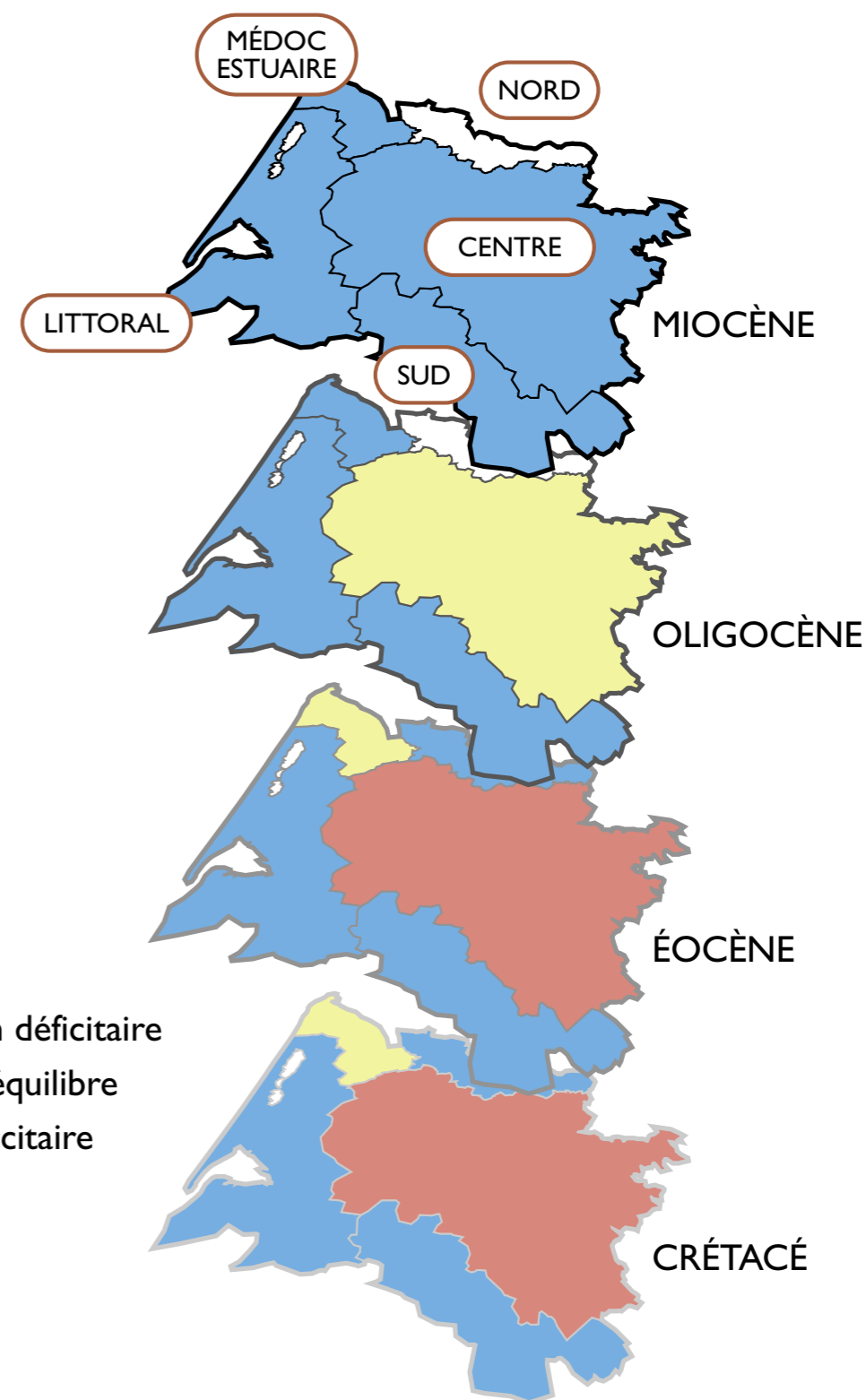
Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres nappes ou en d'autres lieux. Le SAGE Nappes profondes prévient les risques quantitatifs et qualitatifs (intrusion saline, dénoyage d'aquifère, domaine minéralisé.) en imposant :

➡ à l'échelle du département des bilans qui respectent l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible.

Le SAGE fixe des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines Unités de Gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.

➡ à l'échelle locale, le maintien de pressions minimales dans les zones à risques,

une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque. En cas d'alerte, des restrictions temporaires seront nécessaires sur ces secteurs.



La carte ci-dessus permet de constater que le territoire se situe en **zone Sud Miocène non-déficitaire**. A ce titre, pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés.



Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en oeuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommations est la première des priorités du SAGE. La recherche d'économie est à la mise en oeuvre de toute substitution de ressource bénéficiant d'accompagnement économique au titre du SAGE.

En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable de Grignols devra s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement. Le SAGE établit 15 mesures pour atteindre cet objectif essentiel pour la gestion, en particulier un comptage généralisé à tous les usagers de l'eau, un contrôle des performances des réseaux publics, des travaux de réhabilitation, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage public, mais aussi à titre privé une politique de communication active auprès des citoyens et des professionnels et une incitation financière aux économies d'eau.

Parallèlement, des travaux pour l'identification et la mise en oeuvre de ressources de substitution sont engagés, car les économies d'eau et de maîtrise des consommations ne pourront à elles seules permettre d'atteindre les objectifs de réduction des prélèvements dans les nappes déficitaires.

La substitution peut aussi s'envisager au sein d'une même nappe en répartissant différemment les prélèvements de manière à soulager les zones surexploitées et solliciter les secteurs non déficitaires.

Enfin, le recyclage de l'eau après un premier usage sera une piste explorée, à commencer par la géothermie.

#### ■ COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE CIRON

Le SAGE Ciron s'étend sur le bassin-versant du Ciron à cheval sur 3 départements (Gironde / Landes / Lot-et-Garonne), ce périmètre ayant été identifié comme unité hydrographique de référence par le SDAGE Adour-Garonne ; le périmètre du SAGE Ciron a été validé par arrêté inter-préfectoral du 20/07/2007.

La procédure d'élaboration du SAGE Ciron est actuellement en cours, au stade de l'état des lieux / diagnostic.



## IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

#### IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales.

Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ... Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLU a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

#### IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface

Le réseau hydrographique de surface sur la commune de **COURS-LES-BAINS** est essentiellement composé du ruisseau du Lisos et de son tributaire à l'Est (le ruisseau de Trône et de façon très réduite les ruisseaux Labarthe et de Bsafore au sud-ouest, en limite communale.

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ce risque, on peut noter que :

- L'urbanisation projetée en zones U et 2AU se situe relativement à l'écart du réseau hydrographique, seule la tête du bassin versant du ruisseau de Bsafore se situe à 400 m au Sud du secteur de Lacampagne.

Compte tenu du recours à l'assainissement autonome sur la commune et à l'aptitude des sols qualifiée de peu favorable à très peu favorable par le Schéma Directeur d'Assainissement sur ces secteurs, il existe un risque de pollution par diffusion d'eaux usées mal traitées issues des habitations. Toutefois, ce risque s'avère relativement limité compte tenu du très faible potentiel constructible que présente ce secteur, à savoir 4 à 5 logements.

Afin de limiter au maximum ce risque, il conviendra que le SPANC, en charge de l'assainissement autonome, veille de façon rigoureuse au choix de la filière la plus adaptée, à savoir le filtre à sable vertical drainé ainsi qu'au contrôle de son entretien.

Par ailleurs, le PLU prévoit des EBC en rive gauche du ruisseau de Bsafore, au plus près de la zone U, afin que la fonction épuratrice <sup>1</sup> de la couverture forestière soit pérennisée.

- Le lessivage des sols sur le reste du territoire généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées ; toutefois, compte tenu du faible trafic automobile enregistré sur les voies communales et qui ne sera que très modérément amplifié par l'urbanisation projetée, ce risque peut être tenu pour limité. Par ailleurs, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales est assuré par un réseau de fossés relativement dense et profond, bien entretenu.

- La production de déchets générés par l'urbanisation (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, ...) est actuellement traitée par un dispositif performant dans le cadre de la compétence communautaire ; son financement à travers le système de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères est proportionnel au nombre de résidences collectées et calculé pour couvrir les dépenses liées à la collecte et au traitement des ordures.

La mise en oeuvre du PLU, en générant de nouvelles constructions, va engendrer la production de nouveaux déchets, mais correctement gérés dans un cadre organisé et à-même d'être redimensionné proportionnellement aux besoins à venir.

Pour autant, il convient d'engager une démarche collective de réduction des déchets par tri et recyclage d'une part, par choix d'emballages plus économes et par choix de comportements d'achat favorisant les circuits courts (marché, AMAP, ...).

- Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas négligeable compte tenu de l'étendue des zones A, mais relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU mais d'un accompagnement des pratiques agricoles.

<sup>1</sup> Une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m<sup>2</sup>/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée - Source : « RÔLE DES RIPISYLVES DANS LA RÉDUCTION DES POLLUTIONS AZOTÉES DIFFUSES EN MILIEU FLUVIAL » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse 3, 1994.

#### IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines

La nature géologique des sols sur la partie centrale de la commune indique la présence de formations argilo-sableuses présentant une faible perméabilité.

Quant à l'hydrogéologie du secteur, elle indique que les deux principaux aquifères en présence sont des nappes profondes (aquifère du Jurassique et aquifère de la base du tertiaire et crétacé supérieur).

Au regard de ces deux paramètres, on note une sensibilité relativement modérée des eaux souterraines sur la commune.

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux souterraines sont au même titre que pour les eaux de surface, liées aux risques de rejets polluants d'activités projetées par le document d'urbanisme:

- L'urbanisation projetée (U et 2AU), en suscitant des rejets d'eaux usées traitées par assainissement autonome, s'avère moins impactante sur les eaux souterraines que sur les eaux de surface, au regard du caractère relativement peu vulnérable des aquifères en présence.
- Le lessivage des sols par les eaux pluviales, bien que tenu pour faiblement impactant au regard de la modestie du phénomène, représente également un risque modéré vis-à-vis des eaux souterraines.

#### IV-1-3. Les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales

Une autre incidence du PLU sur l'environnement pourrait résider dans l'aggravation du risque d'inondation par l'imperméabilisation des sols et ruissellement des eaux pluviales à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation.

Aucun problème de gestion des eaux pluviales n'a été observé jusqu'à maintenant sur la commune, auquel répond actuellement de façon satisfaisante un réseau de fossé relativement dense et bien entretenu.

L'étude menée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement réalisé par NCA en Janvier 2002 concluait à ce titre qu'il n'était pas nécessaire de prévoir des mesures particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols au regard de la configuration de l'habitat sur **COURS-LES-BAINS**.

Toutefois, deux articles du règlement d'urbanisme permettent de prévenir tout risque en la matière, à savoir une emprise au sol des constructions limitée à 50 %, et une obligation à l'article 4 de résorber sur le terrain d'assiette du projet les eaux pluviales issues des constructions.

#### IV-1-4. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs

Une incidences du PLU sur l'environnement pourrait être l'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs par réduction du champ d'expansion des eaux par des constructions nouvelles.

Aucune zone inondable n'est recensée à ce jour sur la commune.

#### IV-1-5. Les risques d'aggravation du déficit de la ressource en eau potable

Le projet de PLU de **COURS-LES-BAINS**, et plus largement les projets de PLU des 9 communes adhérentes au Syndicat Intercommunal de Grignols sont dimensionnés proportionnellement à la capacité actuelle de prélèvement dans la nappe Eocène.

Afin de dégager de nouvelles marges d'ajustement aux besoins à long terme, le Syndicat Intercommunal de Grignols procédera à une démarche d'économie de l'eau afin de ne pas aggraver l'état de déficit que connaît actuellement la ressource de la nappe Eocène Centre.

#### IV-1-6. Mesures compensatoires vis-à-vis des eaux de surface et des eaux souterraines

En vue de limiter au mieux les risques de pollution des eaux de surface et souterraines par rejets polluants (issus des assainissement autonome, ou du lessivage des voies par les eaux pluviales, ...), le PLU protège le couvert boisé qui se développe aux abords du Lisos et son tributaire, le ruisseau du Trône, ainsi qu'aux abords des deux affluents du Barthos qui drainent la commune au sud-ouest, à savoir les ruisseaux de Labarthe et de Bsafore, par une disposition d'Espace Boisé Classé à protéger.

En effet, la végétation remplit une double fonction vis-à-vis d'éventuels polluants : une fonction mécanique en freinant le ruissellement et piégeant les substances contenues dans les eaux de ruissellement, et une fonction chimique en prélevant pour sa propre croissance les éléments azotés contenus dans les eaux de ruissellement<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> Une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m<sup>2</sup>/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée - Source : « RÔLE DES RIPISYLVES DANS LA RÉDUCTION DES POLLUTIONS AZOTÉES DIFFUSES EN MILIEU FLUVIAL » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse 3, 1994.

## IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Une autre incidence du PLU pourrait être attendue sur l'environnement en terme de réduction de la biodiversité du territoire par développement de l'urbanisation qui réduit les territoires de vie animale et végétale et par non prise en compte du risque feu de forêt.

#### IV-2-1. Risque de réduction de la biodiversité

Afin de pallier cet effet, les principes de développement du PLU ont été guidés par le choix d'une faible capacité de développement (une quarantaine de logements sur 15 ans), et d'une localisation en continuité du bourg afin de limiter au maximum la réduction des espaces de biodiversité.

Parallèlement, la majeure partie du territoire qui supporte le potentiel d'habitats naturels le plus étendu et le plus diversifié, fait l'objet d'un classement en zone naturelle inconstructible, double d'une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver sur les espaces forestiers.

La réduction des espaces naturels engendrés par la mise en oeuvre du PLU peut être tenue comme une incidence modérée au regard de l'étendue des milieux protégés en parallèle, et préservés dorénavant du mitage qui s'opérait avant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

En outre, le PLU met en oeuvre des disposition à même de protéger ou restaurer les continuités écologiques constitutives de la trame bleue et la trame verte identifiées sur le territoire de **COURS-LES-BAINS**, et de façon plus large sur les territoires connexes ; à ce titre, l'ensemble des fils d'eau qui parcourent la commune ont systématiquement été classés en zone N (plutôt que A dans certains cas, notamment sur les prairies riveraines du Lisos), puis leur ripisylve lorsqu'elle existait, classée en EBC à protéger.

#### IV-2-2. Risque feu de forêt

La forêt qui occupe près de 58 % du territoire communal (606 ha) constitue un fort enjeu en terme de biodiversité et en terme de puits de carbone, mais présente une vulnérabilité aux incendies des forêt. Afin de préserver au maximum le massif forestier, l'urbanisation facteur aggravant du risque y est totalement interdite.

A ce titre le PLU revêt un effet positif sur l'environnement.

## IV-3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

### IV-3-1. Le paysage agricole et naturel

Une des premières incidences du PLU est de tendre à une meilleure gestion des paysages, notamment naturels et agricoles ; en effet, le zonage N et A, en interdisant (et limitant pour la zone A) toute constructibilité, évite la banalisation et le mitage des grands paysages.

D'autres éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des quartiers, et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (bois, bosquets, haies, ripisylves) venant rythmer les paysages du terroir agricole, que des dispositions d'Espace Boisé Classé à conserver permet de pérenniser :

- bois de Miqueu en arrivant sur le bourg depuis l'ouest
- bosquet (parcelle 487) en bordure de la R655 E8 en entrant dans le bourg depuis l'Est
- bosquets implantés en bordure Ouest de la VC n°1 au hameau de Lartgau
- haies perpendiculaires à la RD 655 E8 au bourg Sud
- haies de la Commanderie
- bois et bosquets d'Arzac (VC n°1)

Le paysage qui se découvre en empruntant la RD 655 est également pris en considération afin de pallier l'effet de banalisation suscité par la multiplication de construction à ses abords ; afin d'y maintenir l'ambiance agro-forestière, les bois de David et du Grand Barrail sont classés en EBC, au même titre que la lisière boisée qui se développe en limite communale avec Grignols et les haies de Liette.

La déclinaison de règles destinées à encadrer les restaurations du bâti ancien disséminé dans le paysage communal, notamment la restauration des anciens séchoirs à tabac, est également une incidence positive du PLU qui permet ainsi une meilleure prise en compte de l'identité paysagère des sites.

### IV-3-2. Les paysages urbains

Mais le paysage urbain est également une préoccupation du projet de PLU qui, grâce au zonage qui promeut un développement en épaisseur et non plus en linéaire le long des voies et au règlement d'urbanisme, permet de définir un certain nombre de prescriptions à-même de produire un cadre de qualité.

Afin d'assurer une évolution des constructions respectueuse du bâti ancien traditionnel du grignolais, le règlement d'urbanisme dresse un certain nombre de prescriptions dans le cadre de l'article 11 : respect de la composition des façades, de la proportion des baies et des huisseries, des couleurs des enduits et des couvertures (« 5<sup>ème</sup> façade »).

L'article 13, en renvoyant à une palette végétale d'essences vernaculaires, est également une modalité à-même d'assurer une bonne insertion paysagère des plantations en domaine privé qu'en domaine public.

## IV-4. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, ...

A l'échelle de son territoire, le PLU de **COURS-LES-BAINS** tente de limiter, autant que faire se peut, le phénomène de dégradation de la qualité de l'air et d'aggravation de l'effet de serre lié aux GES<sup>1</sup>, pour cela :

- le potentiel de développement est très modeste et s'inscrit dans une démarche communautaire de modération de l'étalement urbain ;
- la couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à la disposition d'Espaces Boisés Classés à protéger, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO<sub>2</sub>, la masse boisée participe à réduire la production de CO<sub>2</sub> et fonctionne comme un puits de carbone. Une autre fonction biologique liée au climat est assurée par ces masses boisées développées autour du bourg et des hameaux : celle de tempérer en période de fortes chaleurs les températures qui, au cours des dernières années, sont à l'origine des phénomènes de canicule. La présence de végétaux au plus près des habitations, peut contribuer à la réduction de plusieurs degrés la température dans les logements par effet tampon ; ces simples dispositions bioclimatiques présentent une alternative à l'usage de dispositifs électriques de climatisation, paradoxalement producteur de calories à l'extérieur ;
- le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en oeuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en oeuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- **COURS-LES-BAINS** bénéficie dans le cadre de la Communauté de Communes, d'un service de transport en commun à la demande (cf. paragraphe III-2-6) qui permet d'offrir une alternative à l'usage de véhicules motorisés individuels, qui malgré un effet modéré sur la production globale de GES, constitue une première étape dans une politique durable des déplacements.

<sup>1</sup> Gaz à Effet de Serre

<sup>2</sup> 1 m<sup>2</sup> de bois consomme 400 cm<sup>3</sup> de CO<sub>2</sub>

#### IV-5. INCIDENCES DE L'INSTABILITE DES SOLS

Les coteaux du Grignolais ont été identifiés comme concernés par le phénomène «retrait / gonflement des argiles» (cf. paragraphe II-1-1-3), et une cartographie de l'aléa a été communiquée à la commune de **COURS-LES-BAINS**.

Il ressort que les zones constructibles projetées dans le cadre du PLU se situent en zone d'aléa faible ; le PLU en évitant d'exposer de nouveaux biens à ce risque, peut être considéré comme sans incidence sur le phénomène.

#### IV-6. INCIDENCES SUR LE RISQUE TECHNOLOGIQUE LIÉ AU GAZ

Le territoire de **COURS-LES-BAINS** est traversé le long de la RD 655 par une canalisation de gaz. Bien qu'une zone U ait été délimitée le long de la RD 655 au niveau des constructions préexistantes au PLU, le recul de 75 m imposé par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme permet de réduire le risque auquel ces constructions sont exposés. En tout état de cause, la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation impose également un recul de sécurité.

A ce titre le PLU ne développe pas d'incidence négative sur la prise en compte de ce risque.