

COMMUNE DE GRIGNOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
Le.....**26 Juin 2012**.....

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **10/12/2012** au **9/01/2013**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le **26 Mars 2013**

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 :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC	1
I-1. INTRODUCTION	2
I-1-1. Le contexte de la démarche	2
I-1-2. Éléments de cadrage du territoire	2
I-2. DÉMOGRAPHIE	3
I-2-1. Le territoire communautaire : une faible densité démographique	3
I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique	3
I-2-3. Le cas de GRIGNOLS	3
I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire	4
I-2-5. Le cas de GRIGNOLS	5
I-2-7. Le cas de GRIGNOLS	6
I-3. L'HABITAT	6
I-3-1. Une composition homogène sur le territoire communautaire	6
I-3-2. Le cas de GRIGNOLS	6
I-3-3. Un parc vacant encore prépondérant	7
I-3-4. Une faible part de logements locatifs	7
I-3-5. Un parc locatif communal de 65 logements réparti sur 12 communes	7
I-3-6. Un parc locatif social modeste, en vente et non-renouvelé	8
I-3-7. Une demande locative soutenue	9
I-3-8. Le Schéma Territorial de l'Habitat (STH)	9
I-4. ÉCONOMIE	9
I-4-1. Une population active plus restreinte et moins mobile	9
I-4-2. Le cas de GRIGNOLS : une population active en progression	9
I-4-3. Caractéristiques du tissu économique local	9
I-4-3-1. Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente	9
I-4-3-2. Un secteur industriel dominé par les industries du bois et du papier	10
I-4-3-3. Un artisanat du bâtiment largement implanté et diversifié	10
I-4-3-4. Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée	10
I-4-4. Les perspectives de développement économique : l'écopôle	11
I-4-5. Le développement touristique : des éléments à l'appui	12
I-4-6. Une filière bois au cœur de l'économie locale	13
I-4-7. Une agriculture en mutation	13
I-4-8. Le cas de la commune de GRIGNOLS	14
I-4-9. Les Aires d'Appellation Contrôlées	14
I-5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS	17
I-5-1. Des équipements scolaires en capacité	17
I-5-2. Des équipements et services collectifs bipolarisés	18
I-5-2-1. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des enfants	18
I-5-2-2. En matière d'équipement sociaux destinés à l'accueil des personnes âgées	18
I-5-2-3. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des personnes handicapées	18
I-5-2-4. En matière d'équipements culturels et de loisirs	18
I-5-3. Des réseaux publics en capacité mais à optimiser	19
I-5-3-1. Eau potable	19
I-5-3-2. Assainissement collectif	20
I-5-3-3. Assainissement autonome	20
I-5-3-4. La défense contre l'incendie de l'habitat	21
I-6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION	22
I-6-1. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 2004 à l'échelle communautaire	22
I-6-2. Un développement essentiellement réalisé hors lotissement	23
I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	25
I-7-1. A l'échelle du territoire communautaire	25
I-7-1-1. L'armature du réseau des voies	25

I-7-1-3. La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire	26
I-7-2. Les logiques historiques du développement communal	28
I-7-3. L'analyse urbaine à l'échelle du centre-bourg	30
I-7-3-1. La notion de centralité	30
I-7-3-2. La composition du réseau viaire	30
I-7-3-3. Enveloppe urbaine et armature paysagère	31
I-7-3-4. Le découpage parcellaire	31
I-7-4. La mobilité durable	32

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 35

II-1. ENVIRONNEMENT	36
II-1-1. Présentation physique générale	36
II-1-1-1. Topographie et hydrographie	36
II-1-1-2. Géologie	37
II-1-1-3. Hydrogéologie	40
II-1-1-4. Sol et occupation du sol	40
II-1-1-5. Natura 2000	44
II-1-1-6. La Trame Verte et Bleue	46
II-1-1-7. Les risques naturels et technologiques	48
II-2. LES PAYSAGES	50
II-2-1. Les paysages ouverts du Bazadais	50
II-2-2. Les paysages forestiers du plateau landais	50
II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes	53
II-2-4. Le paysage à l'échelle des bourgs	57
II-3. PATRIMOINE	59
II-3-1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments historiques	59
II-3-2. Le patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques	59

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 67

III-1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE	68
III-1-1. Le préambule communautaire	68
III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Grignols	69
III-2. UN PROJET QUI RÉPOND AUX BESOINS IDENTIFIÉS	71
III-2-1. Perspectives démographiques communautaires	71
III-2-2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire	71
III-2-3. Les besoins en logements pour Grignols et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU	72
III-2-4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle communautaire et à l'échelle de Grignols	72
III-2-5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics	73
III-2-6. Les besoins en matière de maîtrise des déplacements	74
III-2-7. Les besoins en matière de développement économique	74
III-2-8. Les besoins en matière de commerce	74
III-2-9. Les besoins en matière d'agriculture	75
III-2-10. Les besoins en matière de protection de l'environnement	75
III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES	76
III-3-1. Les zones urbaines (zone U du PLU)	76
III-3-2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU)	77
III-3-3. Les zones agricoles (zones A du PLU)	77
III-3-4. Les zones naturelles (zones N du PLU)	78
III-3-5. Justification de la délimitation des zones U et AU au regard des enjeux agricoles	79
III-3-6. Les emplacements réservés	81
III-3-7. Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°	82

III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME	83
III-4-1. La zone urbaine	83
III-4-2. La zone UX	85
III-4-3. La zone UK.....	86
III-4-4. La zone 1AU	87
III-4-5. La zone AUX.....	88
III-4-6. La zone 2AU	89
III-4-7. La zone agricole	90
III-4-8. La zone naturelle	91
III-5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	93
III-6. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	93
III-6-1. Le SCOT Sud-Gironde	93
III-6-2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDC de Captieux-Grignols	94
III-6-3. Le SDAGE Adour et les SAGE.....	96

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 99

IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES.....	100
IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface	100
IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines.....	101
IV-1-3. Les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales	101
IV-1-4. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs	101
IV-1-5. Le risque gonflement des argiles.....	101
IV-1-6. Mesures compensatoires.....	101
IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES.....	102
IV-3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES	102
IV-3-1. Le paysage agricole et naturel	102
IV-3-2. Les paysages urbains.....	102
IV-4. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR	103
IV-5. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES.....	103

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 **GRIGNOLS** 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 (dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la Loi Grenelle 2)

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

1

I-1. INTRODUCTION

PLAN DE SITUATION

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 **GRIGNOLS** 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.

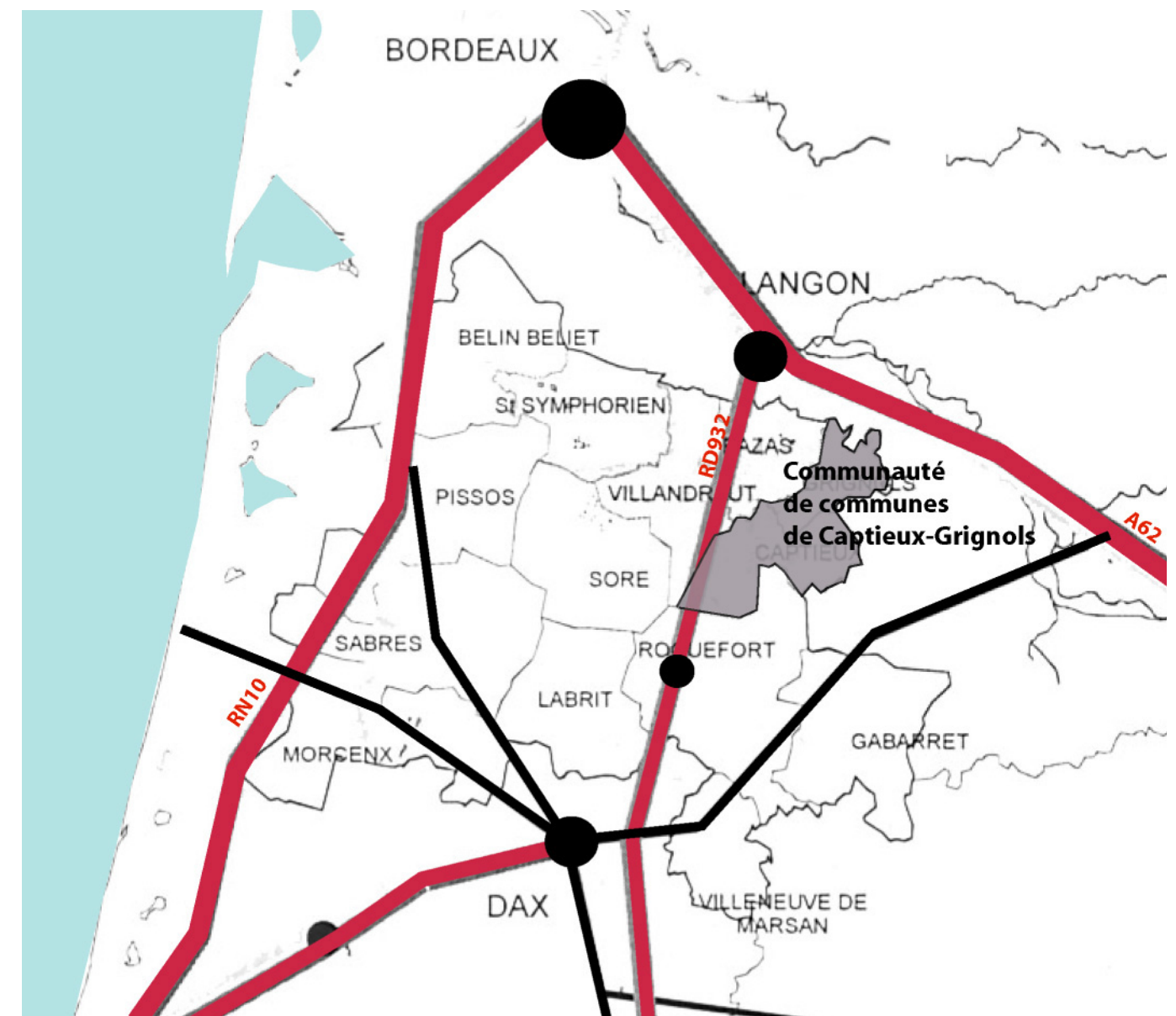
Bien que situé au cœur de l'Aquitaine, identifié de façon géo-référencée par l'I.G.N. sur la commune voisine de Bernos-Beaulac, ce secteur apparaît en marge des grandes infrastructures régionales, qu'elles soient autoroutière, ferroviaire ou fluviale. Seule la RN 524 entre Langon et Pau constitue un 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 ± 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./km² canton de Captieux, à 20 hab./km² 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.



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./km² pour le Canton de Captieux¹ à 20 hab./km² pour celui de Grignols².

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./km²) organisé autour d'une petite ville-centre et la densité de cantons ruraux comme Saint-Symphorien (11 hab/km²) et Villandraut (13 hab./km²).

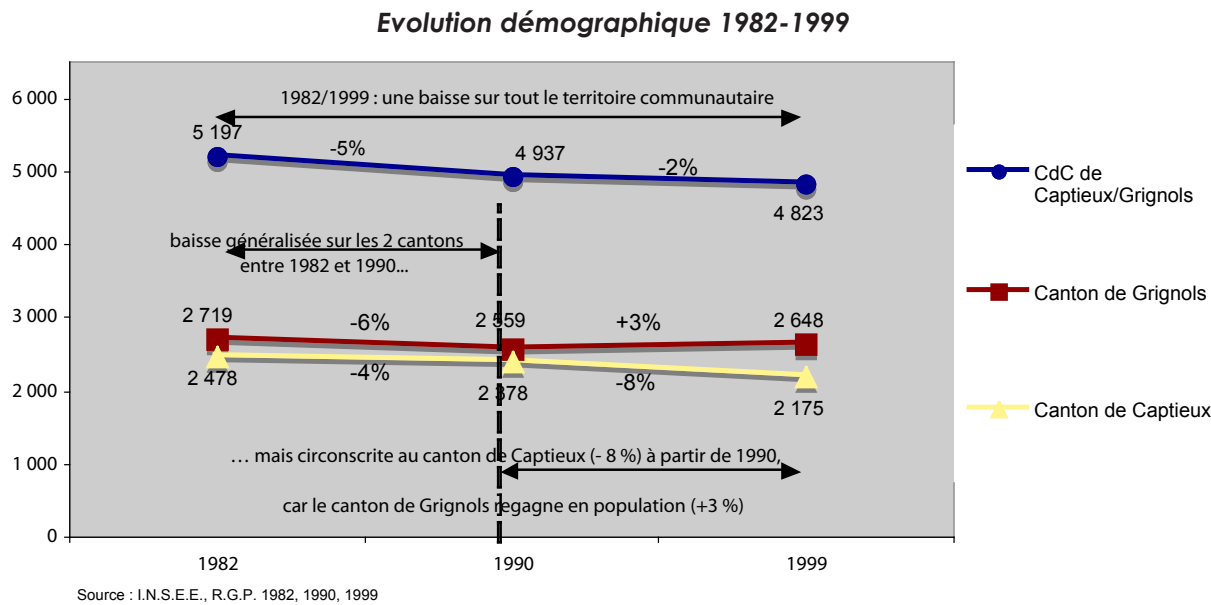
La commune de GRIGNOLS avec 23 km² et 1064 habitants à l'enquête de recensement INSEE de 2007, présente une densité de 47 hab./km².

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 %).



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

1 250 km²
2 130 km²

Ce redressement se confirme sur le territoire communautaire de Captieux-Grignols, à travers les résultats des enquêtes de recensement réalisées entre 2005 et 2008 sur les 16 communes (cf. carte page suivante).

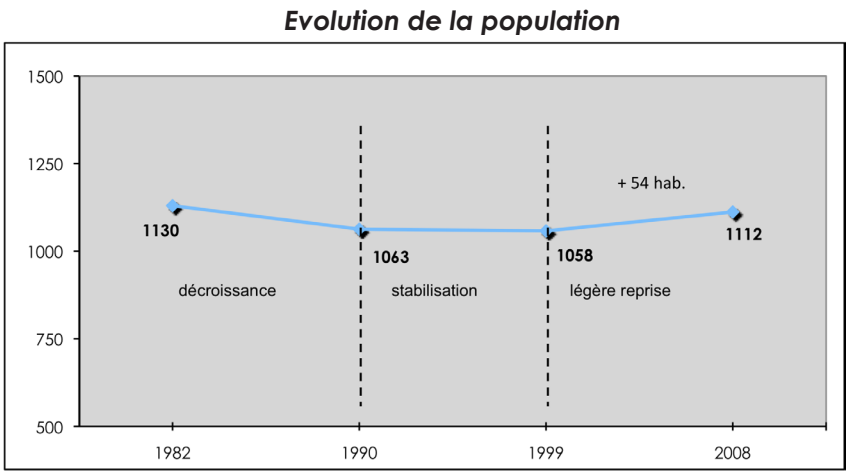
COMMUNE	RGP 1999	ENQUÊTE DE RECENSEMENT 2005-2008	EVOLUTION EN VALEUR ABSOLUE
CAUVIGNAC	107	120	+13
COURS-LES-BAINS	157	205	+48
GRIGNOLS	1058	1 112	+54
LABESCAU	98	100	+2
LAVAZAN	179	228	+49
LERM-ET-MUSSET	399	456	+57
MARIONS	171	190	+19
MASSEILLES	119	122	+3
SENDETS	255	292	+37
SILLAS	105	120	+15
CAPTIEUX	1503	1 385	-118
ESCAUDES	167	143	-24
GISCOS	171	190	+19
GOUALADE	77	81	+4
LARTIGUE	41	55	+14
SAINT-MICHEL-DE-CASTELNAU	216	233	+17
TOTAL	4 823	5 008	+ 185

Les communes recensées en 2008, à l'exception de Captieux et Escaudes, indiquaient 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 croissance ralentie (+5 % à GRIGNOLS) soit en perte démographique (-118 habitants à Captieux, qui retrouve toutefois une stabilisation en 2012 avec + 46 hab.).

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 (+19 hab. à Giscos, +14 hab. à Lartigue, +3 hab. à Goualade) qui sont par ailleurs de taille démographique plus modeste.

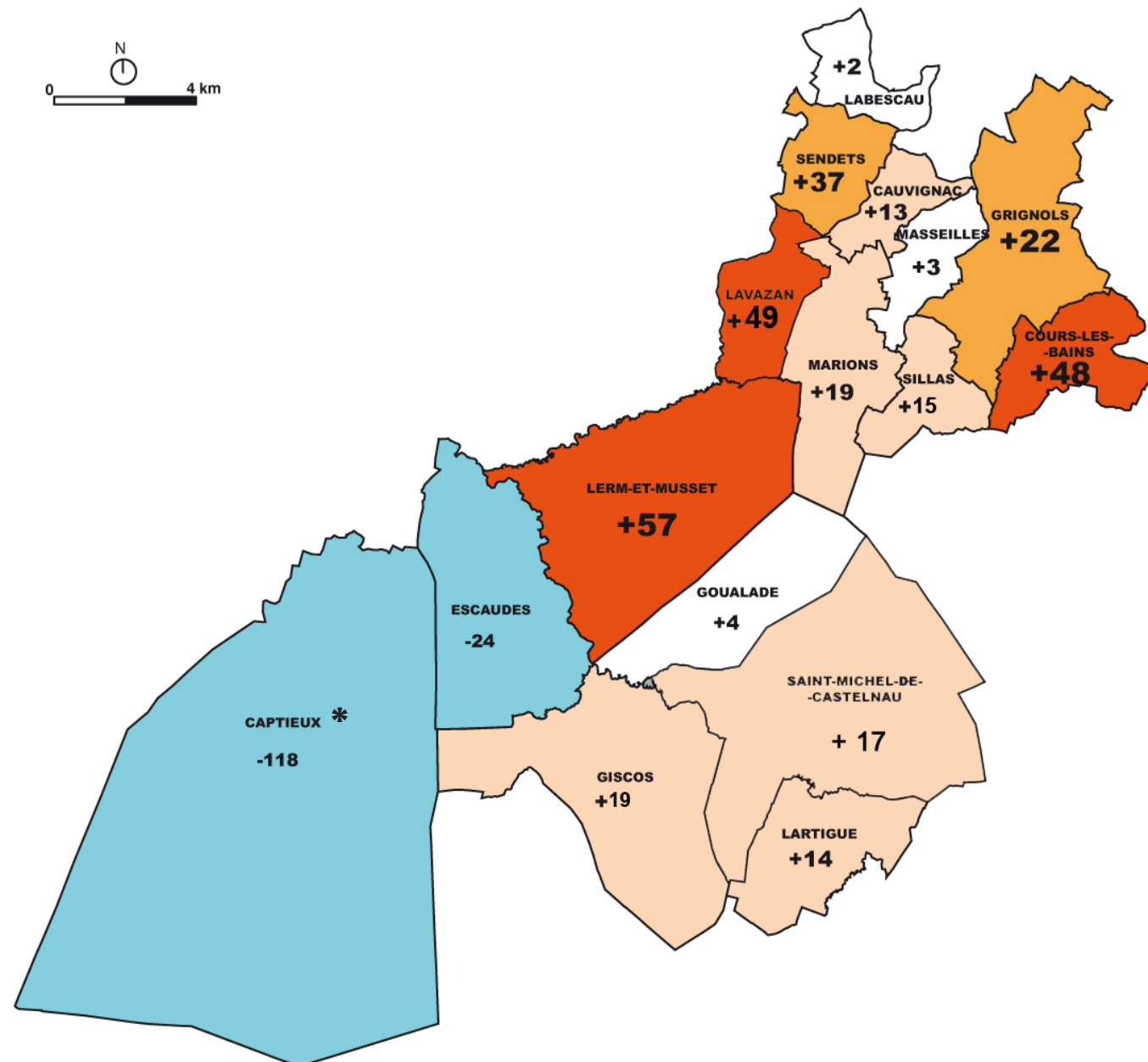
I-2-3. Le cas de GRIGNOLS

Après une période de forte décroissance démographique (-67 habitants entre 1982 et 1990), puis de stabilisation (évolution quasi-nulle entre 1990 et 1999), GRIGNOLS entame un mouvement de reprise démographique avec +46 nouveaux habitants entre 1999 et 2008.



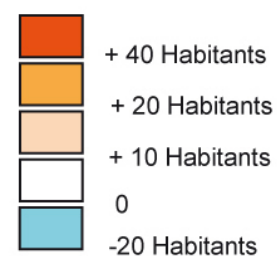
Source : INSEE

DÉMOGRAPHIE 1999-2008 : UNE REPRISE GÉNÉRALISÉE



LEGENDE

En valeur absolue



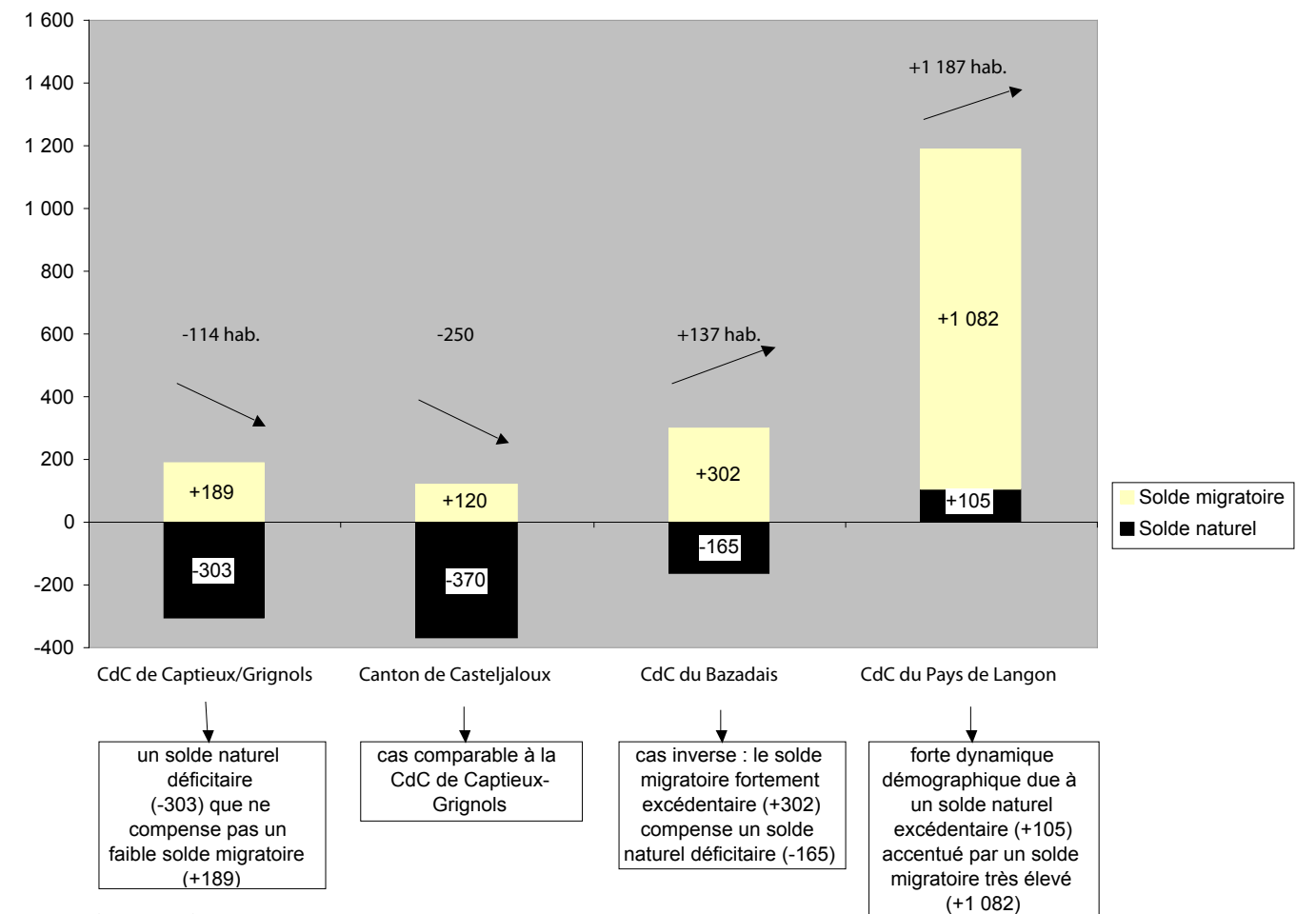
Source : INSEE, enquêtes de recensement 2005, 2006, 2007, 2008

I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel¹ déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire²

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 :

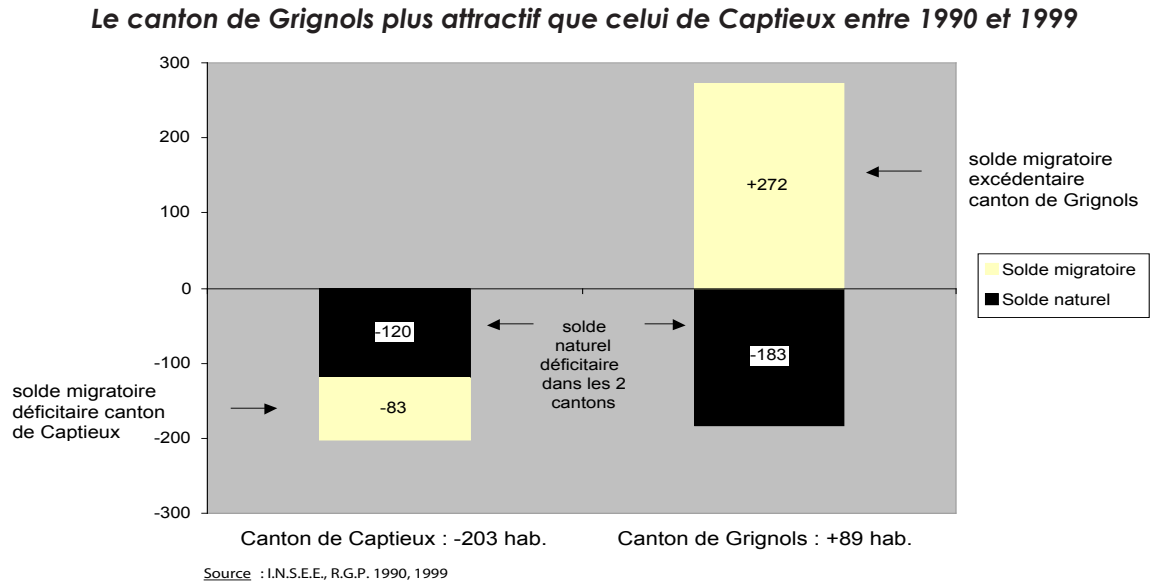
- Celui du Bazadais, où le solde migratoire (+302 hab) compense un solde naturel déficitaire (-165 hab), dernière trace d'une situation de stagnation démographique antérieure ;
- Celui du Pays de Langon, où le solde migratoire et solde naturel sont tous 2 excédentaires.

¹ Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

² Solde migratoire : différence entre les nouveaux résidents et ceux qui quittent la commune

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

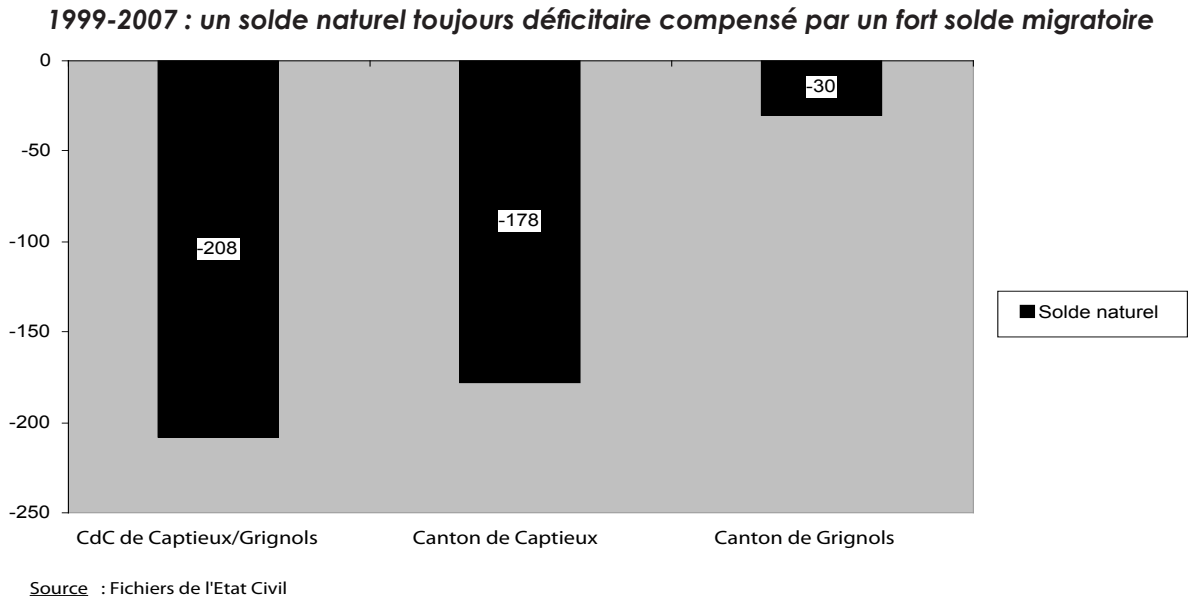
En effet, si les deux cantons ont enregistré tous deux au cours des périodes 1990-1999 un solde naturel déficitaire (-120 hab. pour celui de Captieux et -183 hab. pour celui de Grignols), le canton de Grignols présentait une dynamique d'accueil démographique plus soutenue (+272 hab.) que celui de Captieux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



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.

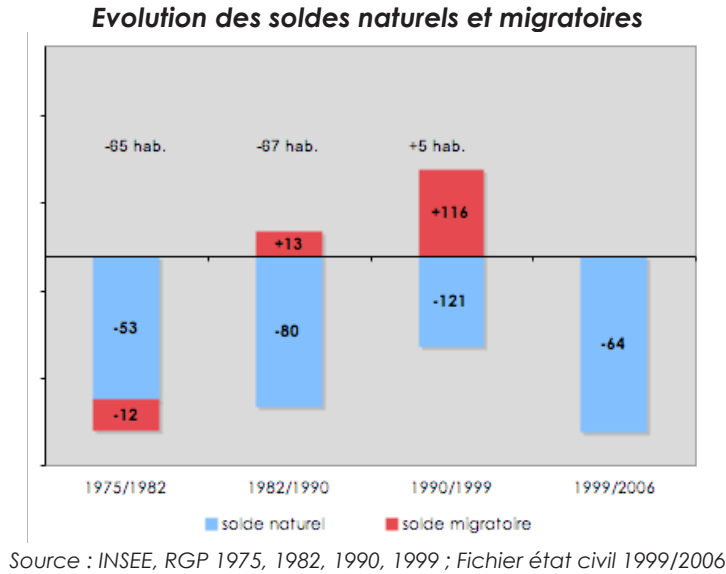
L'analyse des fichiers communaux de l'état-civil permet de constater que le solde naturel est toujours déficitaire sur l'ensemble du territoire communautaire (-208 hab.), mais avec les 2 tendances suivantes :

- 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).



I-2-5. Le cas de GRIGNOLS

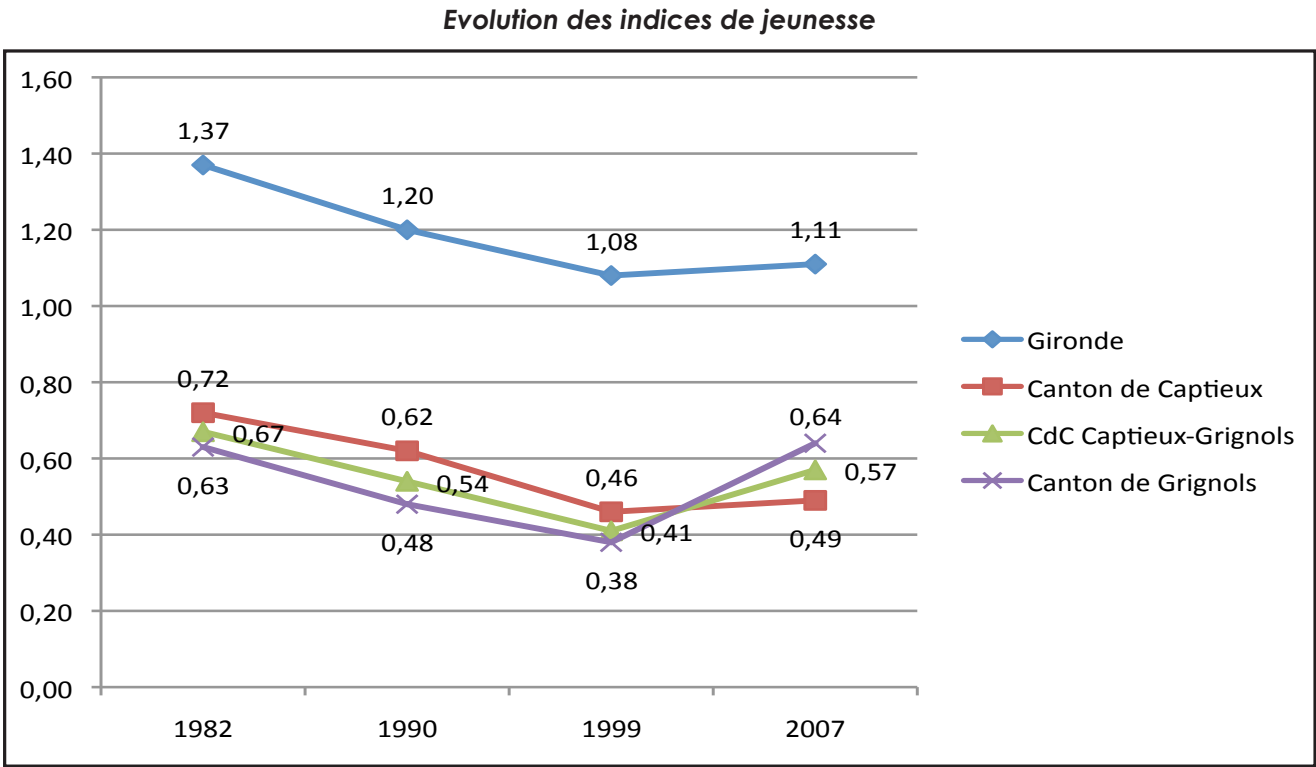
Bien que les chiffres liés à la mortalité sur **GRIGNOLS** se comprennent hors décès liés à la maison de retraite, le solde naturel sur la commune demeure fortement déficitaire pour la période récente puisque entre 1999 et 2006, on compte 57 naissances contre 121 décès.



Toutefois, le solde naturel s'avère relativement plus « amorti » (-64) qu'au cours des périodes précédentes (-80, -121) ; concernant le solde migratoire non communiqué dans l'enquête de recensement 2007, on peut le supposer nettement excédentaire pour avoir conduit à +22 habitants avec un solde naturel déficitaire de -64 personnes.

I-2-6. Le territoire communautaire : un vieillissement démographique qui se stabilise

L'indice de jeunesse, qui traduit le rapport entre la classe d'âge 0-19 ans et celle des personnes âgées de +60 ans, indiquait entre 1982 et 1999 un vieillissement généralisé tant sur le Sud-Gironde que sur l'ensemble du département de la Gironde.



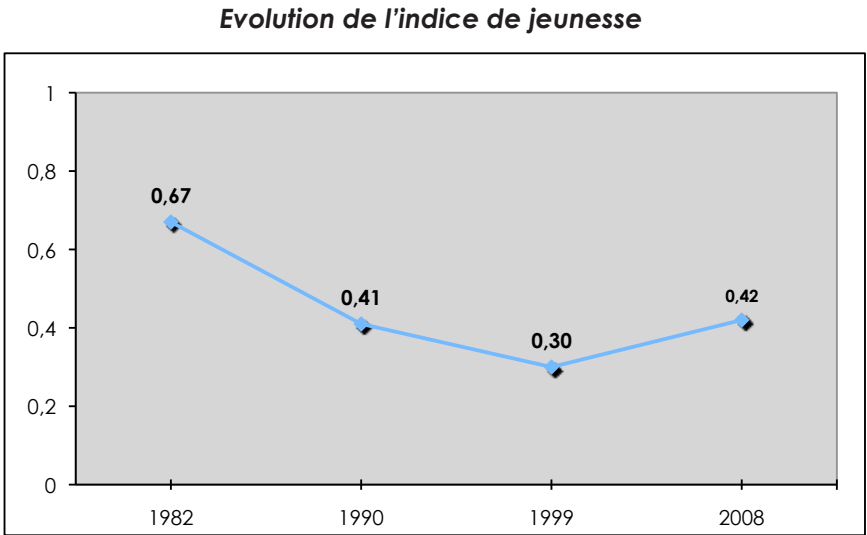
Source INSEE 1982, 1990, 1999, 2007

1999 marque une stabilisation de ce phénomène de vieillissement et ce, de façon généralisée.

Ce phénomène s'est opéré à la faveur de la croissance démographique observée sur la même période et de façon plus affirmée sur le Canton de Grignols (qui passe de 0,38 à 0,64) que sur celui de Captieux (qui passe de 0,46 à 0,49) au regard d'une dynamique démographique plus soutenue.

I-2-7. Le cas de GRIGNOLS

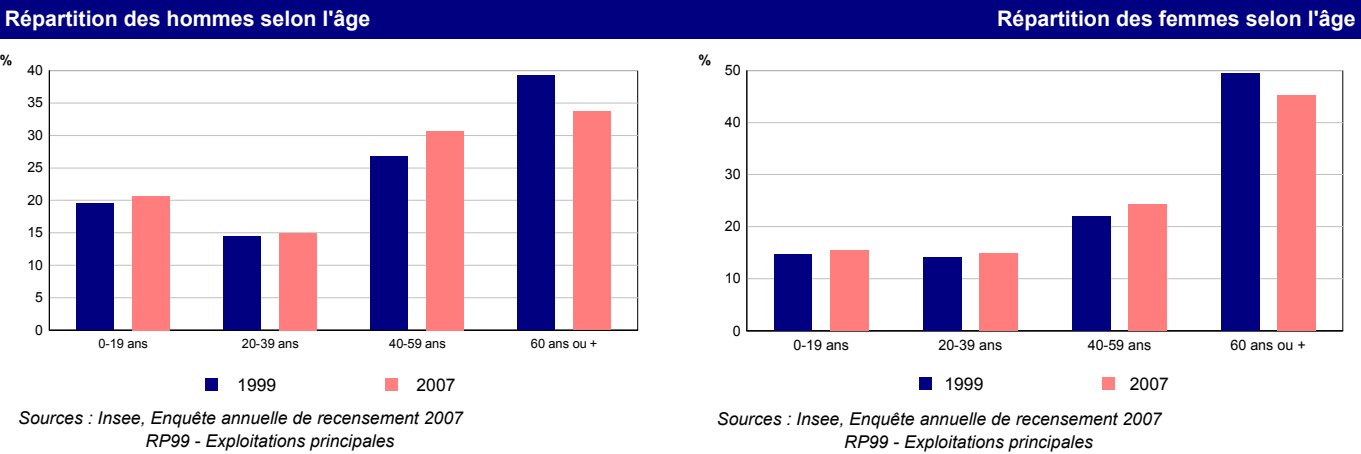
GRIGNOLS présentait en 1999 un indice de jeunesse très faible (0,30), soit 3 personnes de +60 ans pour 1 jeune de -20 ans.



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999, 2008

Les données issues de l'enquête de recensement de 2008 indiquent que ce phénomène de vieillissement s'est stabilisé au regard du fait :

- que la classe d'âge des -20 ans a très légèrement augmenté (+1 à +2 %)
- que la classe d'âge des +60 ans a proportionnellement décru (elle passe d'env. 39 % à env. 24 % pour les hommes et d'env. 49 % à env. 45 % pour les femmes)



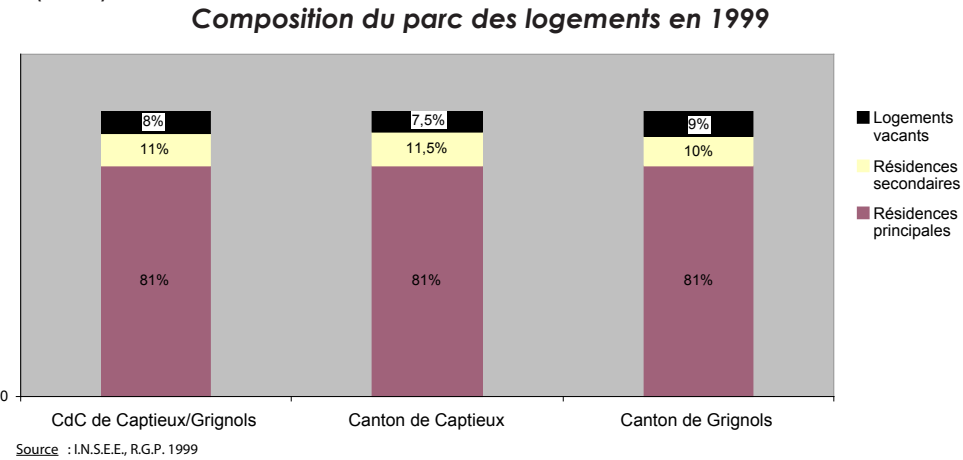
Source : INSEE

I-3. L'HABITAT

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

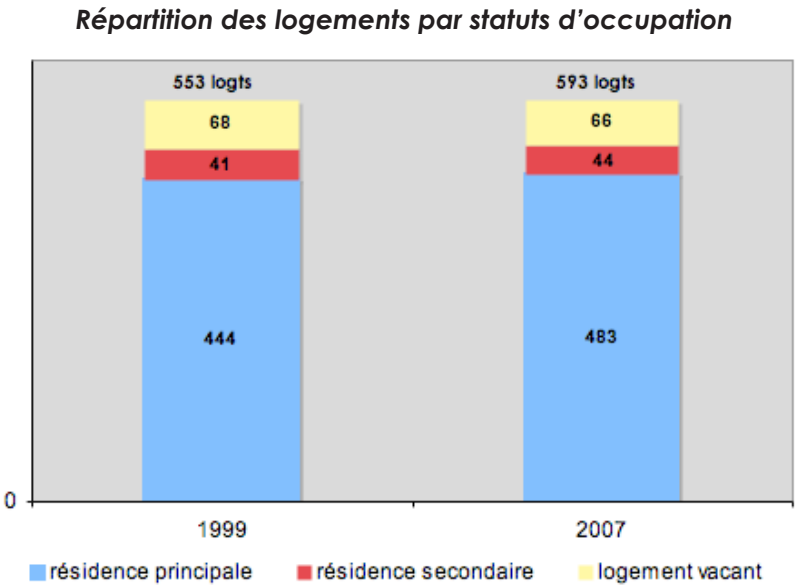
La composition du parc des logements au sein du territoire communautaire présentait en 1999 une structure assez homogène, avec sur les deux cantons de Captieux et de Grignols, des valeurs proches, à savoir :

- 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 (±6 %).



I-3-2. Le cas de GRIGNOLS

La structure du parc des logements sur GRIGNOLS a peu évolué entre les 2 recensements.



Source : INSEE, RGP 1999, 2007

- Le parc des résidences principales s'est accru de +41 logements, ce qui correspond approximativement au rythme de construction.
- Le parc des résidences secondaires est resté stable confirmant une petite vocation de villégiature sur le secteur.
- Le parc des logements vacants (66 %), relativement élevé (11 %) ne s'est pas résorbé.

I-3-3. Un parc vacant encore prépondérant

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 vacance¹ cernés à travers une enquête réalisée auprès des propriétaires, étaient, avec la plus grande fréquence, l'obsolescence (35 %) et le désintérêt du propriétaire (25 %).

Si les effets de l'OPAH ont permis la reconquête d'une partie des logements inoccupés sur le territoire communautaire, il demeure à GRIGNOLS notable (66 logements), et a peu évolué sur les dernières années (-2).

Comme l'étude d'OPAH réalisée par l'AIRIAL l'indiquait, la vacance est étroitement liée à l'ancienneté du parc (et son corollaire qu'est l'inconfort) : à GRIGNOLS, l'enquête de recensement de 2008 indique un parc de logements antérieur à 1949 de 61 %.

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 Casteljalous 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 Casteljalous, 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 GRIGNOLS, la part des logements locatifs a progressé entre 1999 (26 %) et 2007 (31 %), notamment grâce à l'opération de rénovation menée par la commune sur d'anciens bâtiments communaux situés avenue Emmanuel Lassère, derrière le stade de football et des opérations privées réalisées dans le cadre de Programme Social Thématique (PST).

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

Le parc locatif des communes recensé 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 logements 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 GRIGNOLS compte 9 logements communaux situés en centre-ville et réalisés dans le cadre de rénovation de logements anciens. Il permet de compléter le parc locatif social que gère Gironde Habitat :

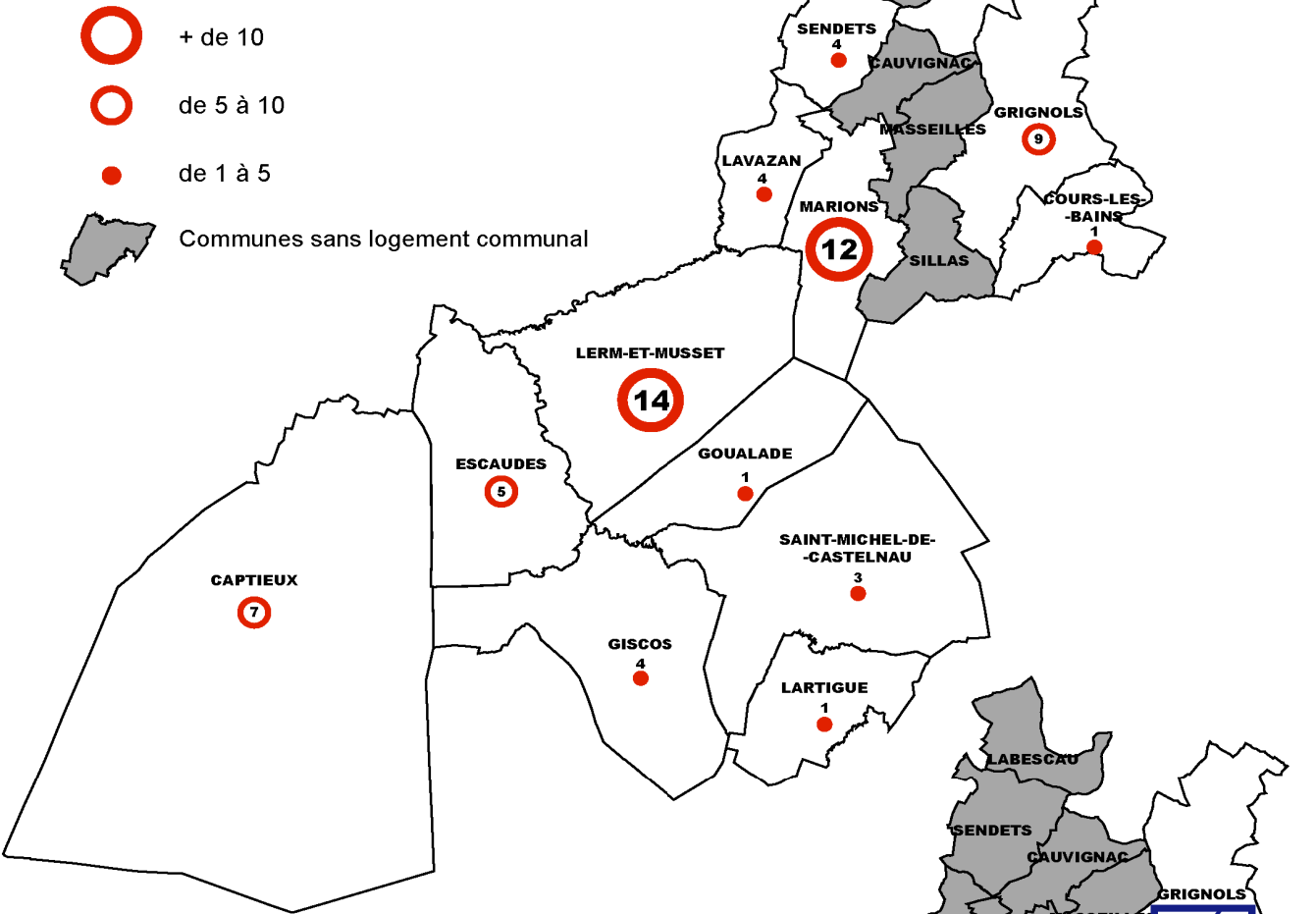
- 1 T4 aux anciennes écoles
- 1 T4 au groupe scolaire, rue du Château
- 5 logements à la Maison Communale, rue Lassère
- 2 logements au presbytère

¹ 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.

RÉPARTITION DU PARC PUBLIC EN 2007

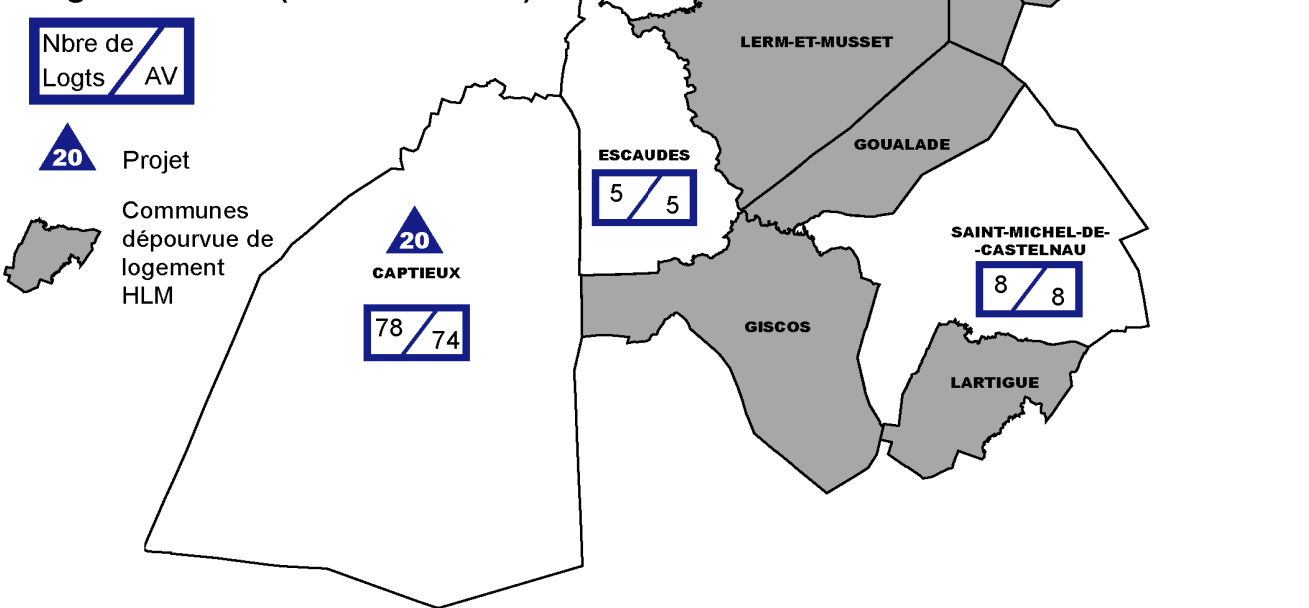
LEGENDE

Nombre de Logements communaux



LEGENDE

Logements HLM (Gironde Habitat)



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 ; ce mouvement de mise en vente touche moins le parc développé sur GRIGNOLS que sur les autres communes, où seuls 7 logements sur 31 sont concernés. Par ailleurs, un projet est actuellement envisagé par Gironde Habitat pour réaliser une tranche supplémentaire à l'arrière de l'opération du Sabla.

Commune	Nbre de logements	Individuels	Collectifs	Types					Date	En vente	Logts vendus au 31/08/11
				T1	T2	T3	T4	T5			
Escaudes											
Les 3 Chênes	5	5	0	0	0	0	5	0	1983	5	2
St-Michel-de-Castelnau											
Joli-Cœur	8	8	0	0	0	0	8	0	1977	8	3
Captieux											
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
TOTAL CAPTIEUX	78	78	0	5	0	15	24	0		74	34
Grignols											
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
TOTAL GRIGNOLS	31	21	7	0	2	16	12	1		7	7
TOTAL SECTEUR	122	112	7	5	2	31	49	1		94	46

Source : Gironde Habitat

Si ces 94 mises en vente remplissent une fonction d'accession aidée 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.

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, ...).

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'accompagnant 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'activité¹ 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 sur 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 stables² 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 GRIGNOLS : une population active en progression

L'enquête de recensement réalisée en 2007 par l'INSEE permet de constater que le nombre des actifs a progressé entre 1999 (335 actifs) et 2007 (388 actifs), confirmant le fait que les créations de logements enregistrées ces dernières années ont été le fait de ménages composés d'actifs davantage que de retraités ou pré-retraités.

Le nombre d'actifs sans emploi a suivi la même évolution, en passant de 35 chômeurs en 1999 à 42 en 2007 ; pour autant, le taux de chômage demeure avec 11 % dans une valeur moyenne.

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 :

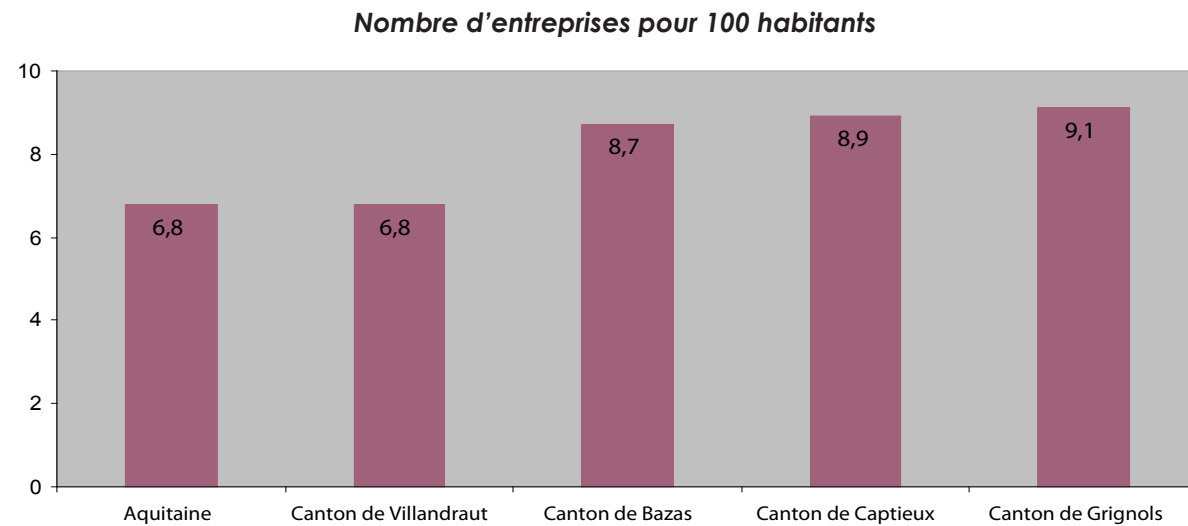
- Canton de Captieux : 194 entreprises ;
- Canton de Grignols : 241 entreprises ;
- Canton de Villandraut : 271 entreprises ;
- Canton de Bazas : 726 entreprises.

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.

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

² Part de la population active ayant son emploi sur sa commune de résidence

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.



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 Mourlan (40 emplois) ;
- Lerm-et-Musset : Scierie de Lerm (6 emplois) ;
- Captieux : 2 scieries : Castagné Frères et Etab. Garbaye route de Lucmau ;
- Saint-Michel-de-Castelnau : Papeteries du Ciron Groupe EXAFORM (40 emplois) en cours de cessation d'activité.

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). GRIGNOLS compte un tissu artisanal relativement complet (2 entreprises de peinture, 1 de maçonnerie, 1 de charpente, 1 d'électricité, 1 de plâtrerie, ...).

I-4-3-4. Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée

(cf. carte page ci-contre)

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.

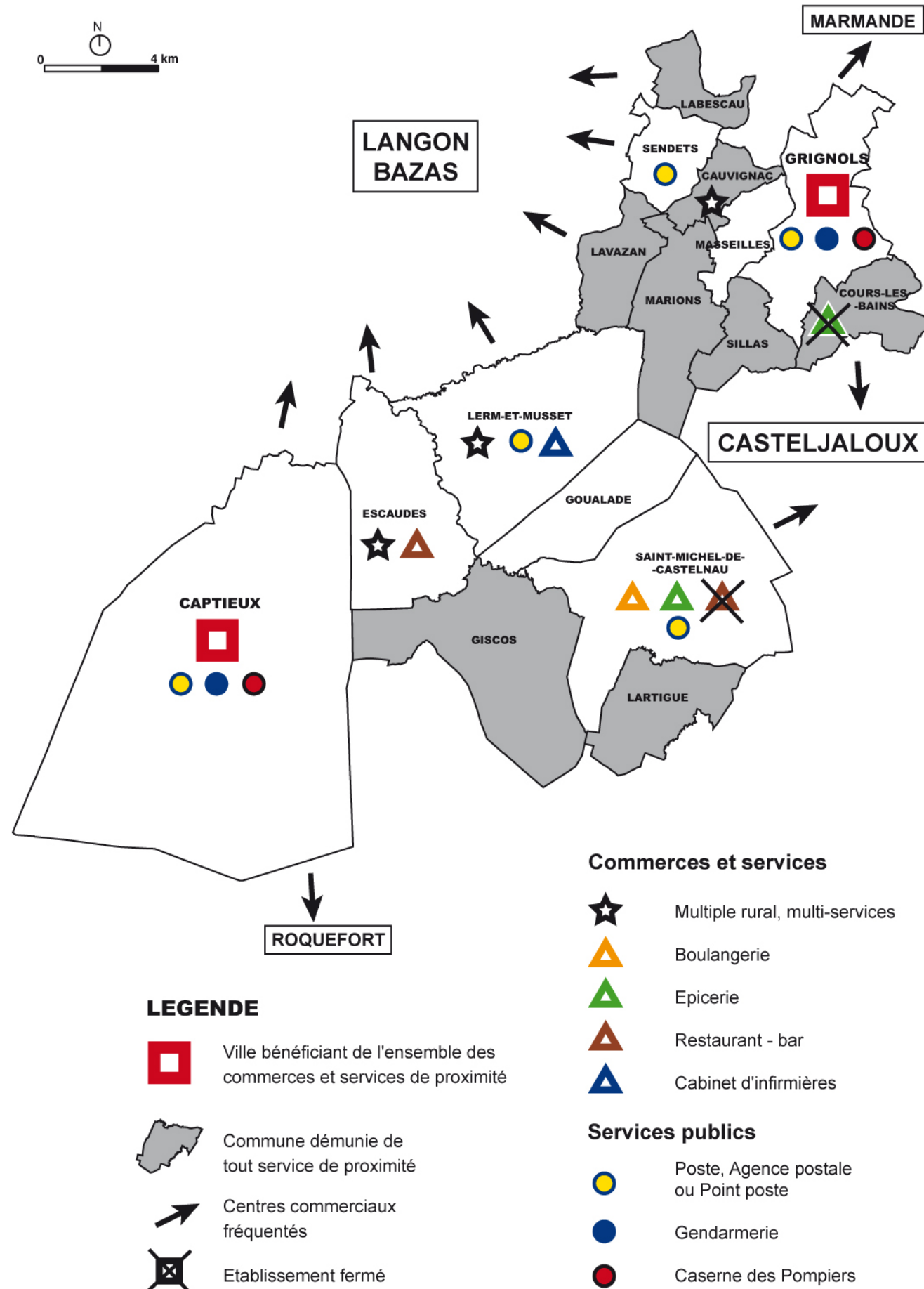
Concernant le tissu marchand, le fichier SIREN recense près de 70 activités, essentiellement implantées sur les 2 chefs-lieux de canton, au sein desquelles sont bien représentés le secteur automobile (vente/ réparation de véhicules y compris agricoles, distribution de carburant – 6 à Grignols, 3 à Captieux, ...).

Parallèlement à l'offre locale des 2 chefs-lieux de cantons, le territoire communautaire dispose d'une accessibilité rapide aux centres urbains commerciaux de Bazas/Langon pour le secteur Nord et Marmande/Casteljaloux pour le secteur Est.

Face à ce positionnement géographique médian de la zone de chalandise communautaire et à ses perspectives de développement, des velléités de création de moyenne surface alimentaire (800 m² – enseigne ECOMARCHÉ) s'esquissent ; des démarches de prospection sont engagées tant sur Captieux que sur Grignols.

Face à la nécessité de mettre en œuvre une armature commerciale minimale pour répondre aux besoins actuels futurs et ainsi éviter les phénomènes d'évasion commerciale et renforcer l'attractivité du territoire, un projet de moyenne surface revêt de forts enjeux spatiaux. Leur localisation au sein d'un tissu urbain en devenir comme celui qui s'observait tant sur Captieux que sur Grignols doit être étudié dans la double perspective de ne pas déstabiliser le fonctionnement urbain local (éviter la relégation en entrée de ville) et viser à une synergie fonctionnelle et commerciale avec le tissu commerçant existant.

COMMERCES ET SERVICES



I-4-4. Les perspectives de développement économique : l'écopôle

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 d'habitat 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.

Une localisation a été arrêtée en synergie avec l'échangeur de l'A65 et la future halte SRGV (Service Régional Grand Vitesse) ; et couvre les terrains situés à l'Est de l'A65 et au Nord de la RD10, sur la commune d'Escaudes.

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.

Par rapport à la question du développement économique, la commune de GRIGNOLS souhaite, sur son territoire communal, se ménager la possibilité d'accueillir quelques activités pour lesquelles elle enregistre de façon régulière des demandes d'implantation ou de relocalisation, notamment de la part de 4 artisans, à savoir :

- vente d'outillage pour bricolage et bâtiment avec fourniture de matériaux
- vente et réparation de véhicules électriques
- vente et réparation de matériel de motoculture et de plaisance
- atelier de réparation de matériel forestier

Il conviendra d'étudier cette perspective à la lumière des recommandations établies précédemment.

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. § II.3) et naturel (cf. § II.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).

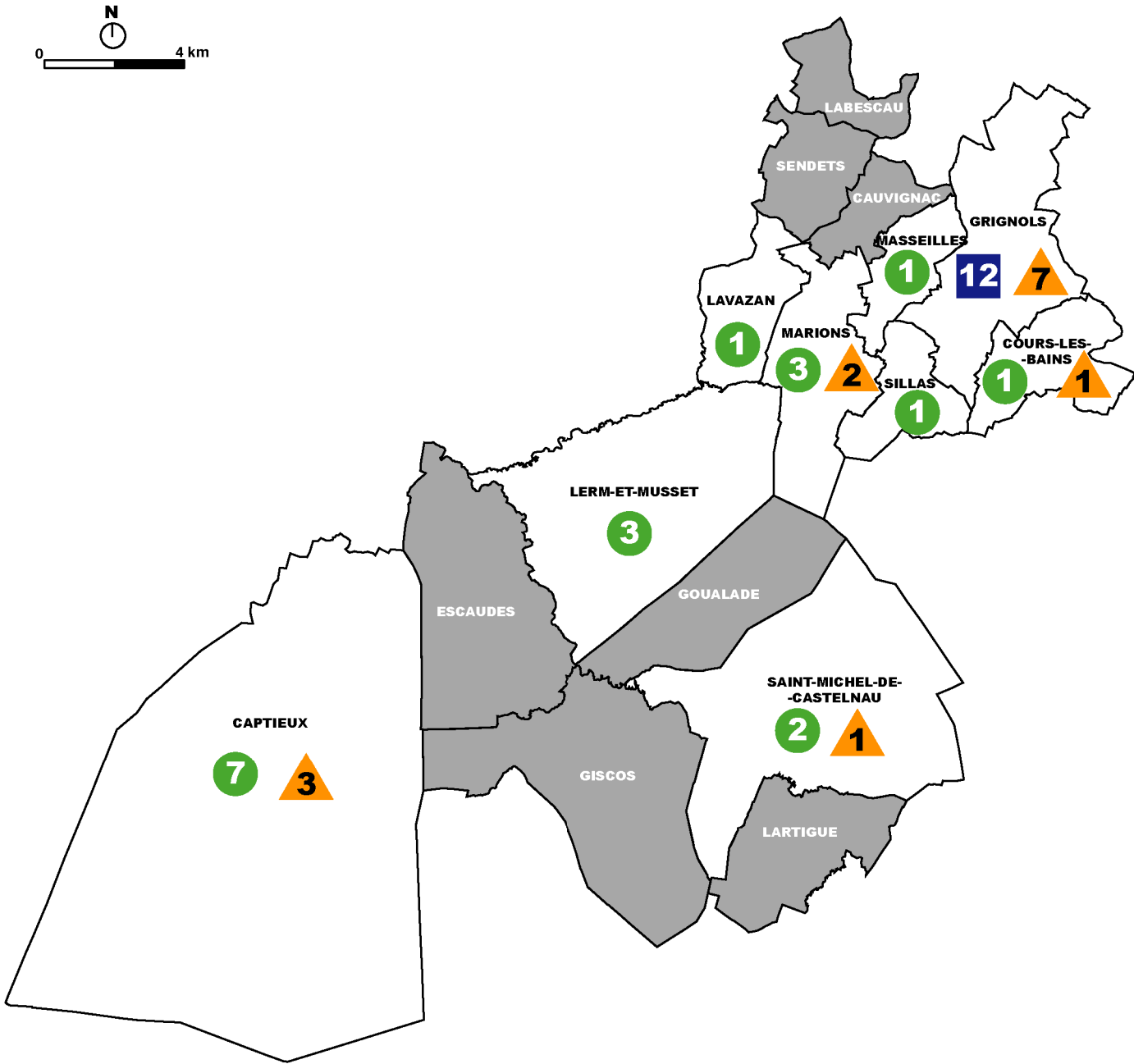
A noter le développement de véritables «complexes touristiques» mettant à disposition une offre de services dans un cadre de qualité comme :

- 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) ;
- ou encore 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.

La commune de GRIGNOLS, qui disposait quant à elle d'une aire naturelle de camping municipal¹ à Mutin-Sud fermée il y a plusieurs années, envisage la réouverture de cette activité d'hébergement. La formule d'hébergement pourrait s'orienter plus prioritairement vers l'accueil de camping-car. Ce site bénéficie d'un cadre de qualité, d'une accessibilité aisée depuis les axes de transit et d'une proximité d'un tissu commercial, notamment en commerces de bouche, d'une certaine qualité.

¹ 25 emplacements, ouverte 6 mois/an

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 filière bois au cœur de l'économie locale

Fondement de l'identité historique du canton de Captieux dont le développement fut essentiellement basé sur la forêt de pins et sa transformation, la filière bois occupe encore aujourd'hui une place majeure dans l'économie locale ; elle se place au niveau régional parmi les 3 grandes filières de production avec le vin et l'aéronautique. L'impact de cette filière sur le tissu économique est prégnant en volumes récoltés et sciés, mais aussi en nombre d'emplois salariés pour les activités d'exploitation forestière, de fabrication de pâte à papier, caisses/palettes, parquets et lambris.

L'occupation forestière représente sur le territoire communautaire près de 26000 ha (hors landes), soit, pour certaines communes des taux de boisement pouvant atteindre 80 à 90 %, comme à Giscos, Saint-Michel-de-Castelnau, Escaudes, Lartigue, Lerm-et-Musset, Marions, ...

communes	surfaces forestières(1)	aides au reboisement suite à la tempête de 1999	propriétés de -25 ha				propriétés de +25 ha			
			nbre de propriétaires		surface		nbre de propriétaires		surface	
			0 à 4 ha	4 à 25 ha	0 à 4 ha	4 à 25 ha	25 à 100 ha	100 à 1000 ha	25 à 100 ha	100 à 1000 ha
Captieux	7 651	899	132	66	123	835	38	25	1 763	4 845
Cauvignac	291	19	62	17	61	173	2	0	56	0
Cours-les-Bains	606	15	132	27	176	228	4	0	201	0
Escaudes	2 335	298	48	33	71	405	18	5	848	809
Giscos	3 077	47	77	43	80	495	27	7	1 214	1 281
Goualade	1 519	308	59	45	98	514	7	2	403	307
Grignols	774	37	184	55	201	482	2	0	83	0
Labescau	351	4	74	21	103	180	2	0	63	0
Lartigue	1 283	89	10	8	9	108	11	3	556	610
Lavazan	654	68	45	38	71	387	5	0	194	0
Lerm-et-Musset	3 129	468	122	87	182	1 024	22	5	1 056	746
Marions	1 314	107	114	56	150	630	11	0	414	0
Masseilles	298	8	48	23	62	198	1	0	35	0
St-Michel-de-Castelnau	4 001	856	89	57	102	636	38	8	1 672	1 586
Sendets	407	9	98	33	119	261	1	0	27	0
Sillas	565	39	46	24	51	272	7	0	243	0
TOTAL	28 256	3 271	1 340	633	1 658	6 829	196	55	8 826	10 184

(1) Les forêts sont majoritairement de statut privé, les forêts communales s'élevant toutefois à près de 700 ha, procurant ainsi des recettes financières non-négligeables pour les communes de Lerm-et-Musset (120 ha), Escaudes (220 ha), Goualade (200 ha), Marions (110 ha), ...

Il s'agit d'une forêt essentiellement composée de futaies résineuses (70 %), les futaies de feuillus (208 ha) et de peupliers (280 ha) demeurant résiduelles, sur laquelle l'impact de la tempête de 1999 peut être tenu pour modéré au regard des superficies ayant fait l'objet d'une aide forestière de reboisement (12,5 %).

D'un point de vue de la propriété foncière et de sa gestion, la ventilation des propriétés par tranche de superficie, fournie par le Comité Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.), laisse apparaître une forêt composée à 67 % de propriétés de +25 ha, soit un seuil plancher à partir duquel on peut envisager une gestion économiquement rentable et professionnelle de son patrimoine. On peut noter de très grands domaines forestiers avec 55 domaines de +100 ha, soit 1/3 de la surface forestière.

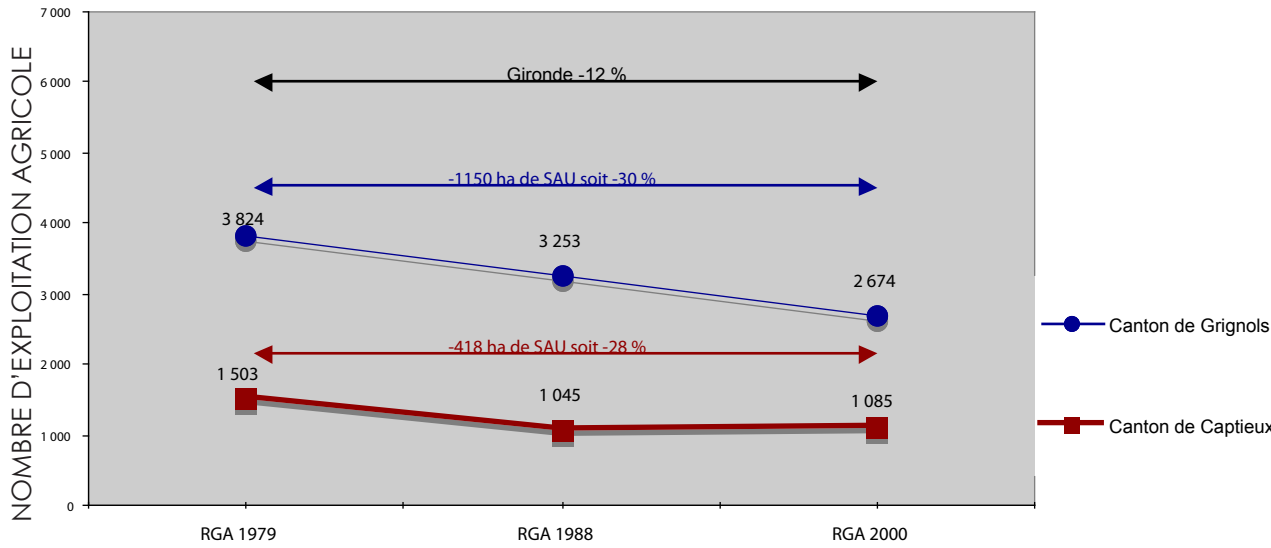
Parallèlement à ces grands domaines sylvicoles, 33 % de la forêt se compose de petites propriétés qui représentent 89 % des propriétaires, soit un morcellement important.

1 Forêt privée et publique, futaie, taillis et landes, hors camp militaire de Captieux.

I-4-7. 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.

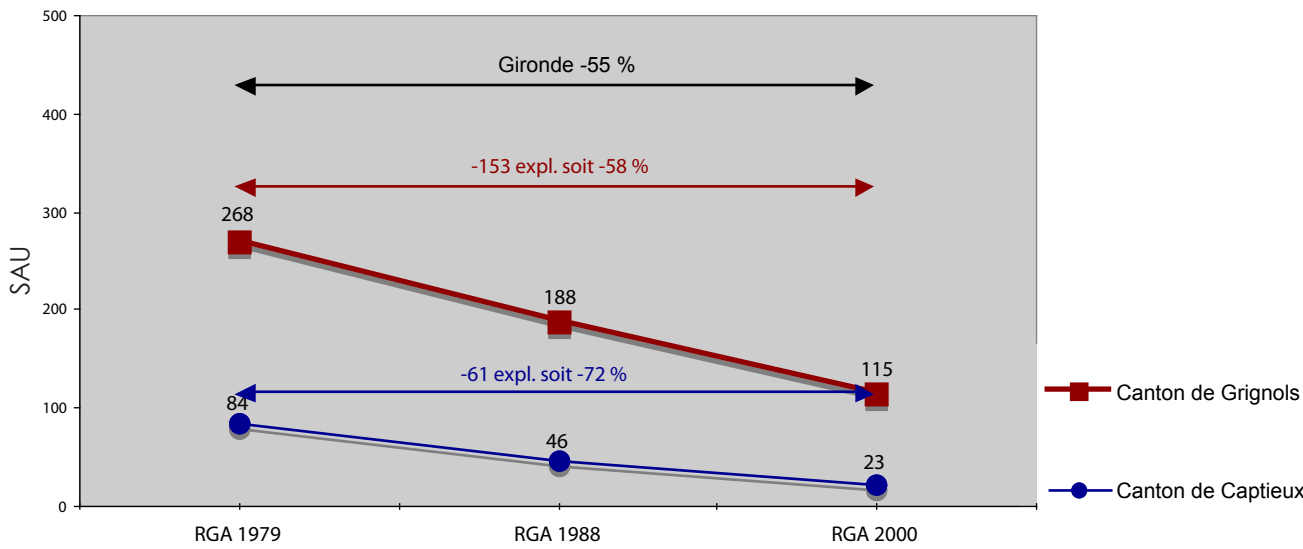
Evolution du nombre d'exploitations agricoles



Ce graphique nous permet de constater que la crise du secteur primaire a plus fortement touché le tissu agricole du canton de captieux (-72 %) que celui du canton de Grignols (-58 %) – dont la baisse est proche de celle enregistrée en Gironde (-55 %) –, probablement au regard du caractère moins professionnel et plus «autarcique» de l'agriculture en milieu forestier.

Pour autant, la répercussion de ces disparitions d'exploitations agricoles s'est traduite dans les 2 cantons par une déprise agricole proportionnellement comparable, à savoir -30 % sur le canton de Grignols et -28 % sur celui de Captieux ; ces valeurs s'avèrent toutefois beaucoup plus marquées que la moyenne départementale, évaluée à une régression de -12 % des terres 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.

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.G.A 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), Masseilles (199 bovins), Lerm-et-Musset (188 bovins), Captieux (138 bovins), Cours-les-Bains, Sendets, Labescau (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.

I-4-8. Le cas de la commune de GRIGNOLS

Le territoire de GRIGNOLS, et plus particulièrement les coteaux nord, est encore fortement marqué par l'activité agricole qui se partage entre viticulture, cultures céréalières et élevage, certains exploitants associant 2, voire 3 de ces activités, pour certaines complémentaires (élevage et céréaliculture notamment). On compte sur GRIGNOLS les activités agricoles suivantes :

- Domaine viticole de Barbuscan
- SCEA de Gleyroux, viticulture et céréales
- GAEC du Sabla, viticulture
- Domaine viticole de Fontalem
- Domaine viticole de Piquemil
- GAEC de Lartigue, viticulture, élevage de vaches laitières (135) et céréales
- Viticulture Monchaux, viticulture Bertram
- Elevage et déréales, Javre Guiberry
- GAEC Dubourg, élevage
- GAEC Joannic, céréales
- Elevage Gerlin
- Elevage de canards Dufiet
- Elevage de canards Couzinet
- Elevage bovin, domaine de Bassier
- Elevage de chèvres Boussereau
- Elevage Etur
- Apiculture Lobbe (500 ruches)
- Apiculture Fantapie

I-4-9. Les Aires d'Appellation Contrôlées

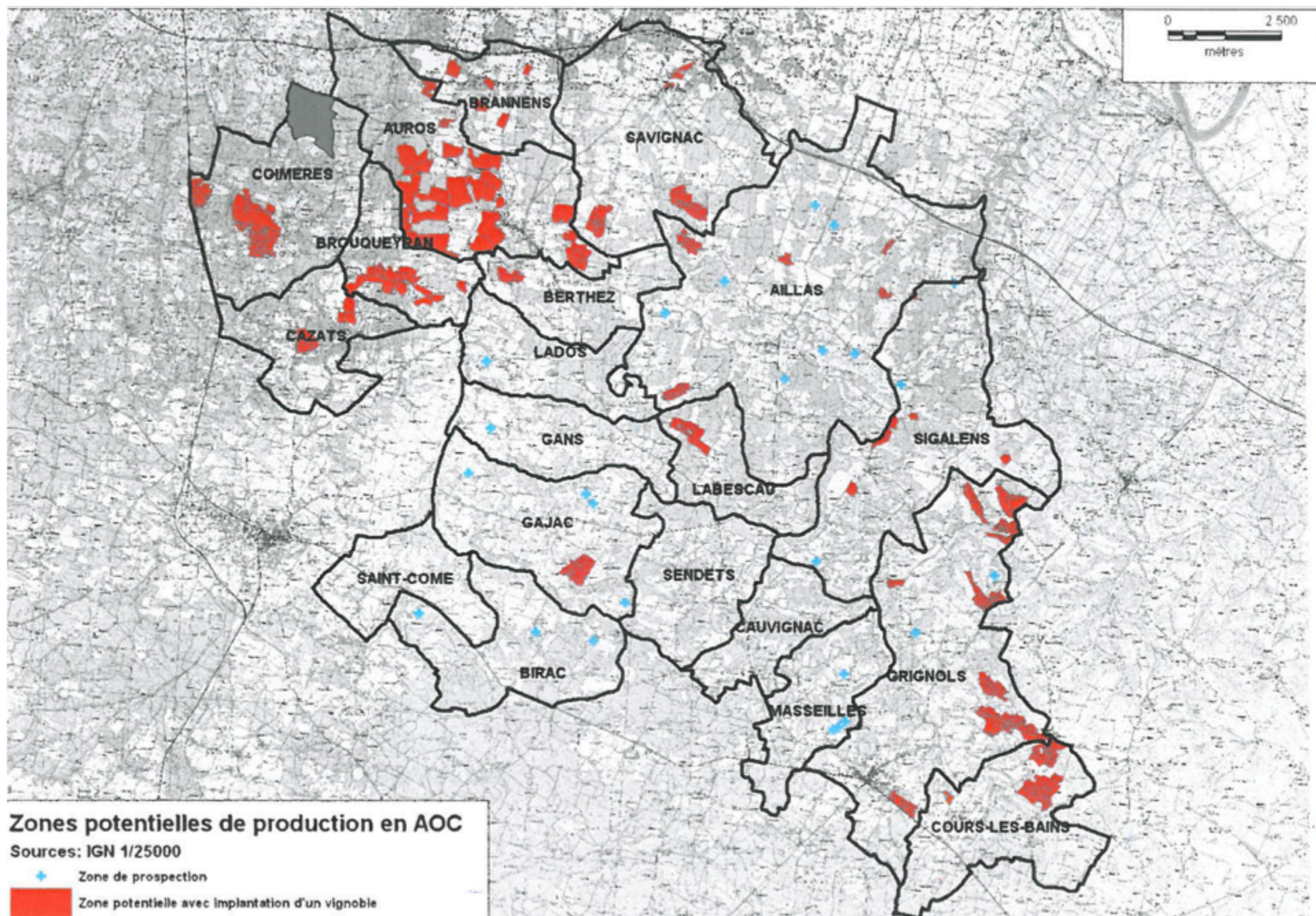
La délimitation des zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Bordeaux » et « Bordeaux Supérieur » sur le Sud Gironde s'est mise en place assez tardivement, dans la mesure où les enjeux viticoles ont été historiquement moindres que dans le reste du département.

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.

Grignols fait actuellement partie des communes non délimitées par un de ces périmètres AOC. Cependant, des droits de plantation AOC ont été donnés.

Par ailleurs, on observe à Grignols des zones plantées en vignobles présentant un potentiel de production en AOC, comme l'indique la carte suivante. D'autres zones pouvant présenter ce potentiel de production AOC sont également à l'étude.

Grignols compte actuellement 63 ha plantés en vigne, soit 2.8 % de la superficie communale.





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 ci-contre).

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 Labescau 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
RPI à site unique de Captieux						
• 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 cantine	1	12	12		
EFFECTIF RPI :			7	137		
RPI à sites multiples de Lerm-et-Musset						
• 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						
EFFECTIF RPI :			4	80		
SIVOS de Grignols						
• 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	cantine		145			
• Cours						
• Cauvignac						
• Lavazan						
• Masseilles						
• Sendets						
EFFECTIF SIVOS :			6	156		
EFFECTIF CDC :			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.

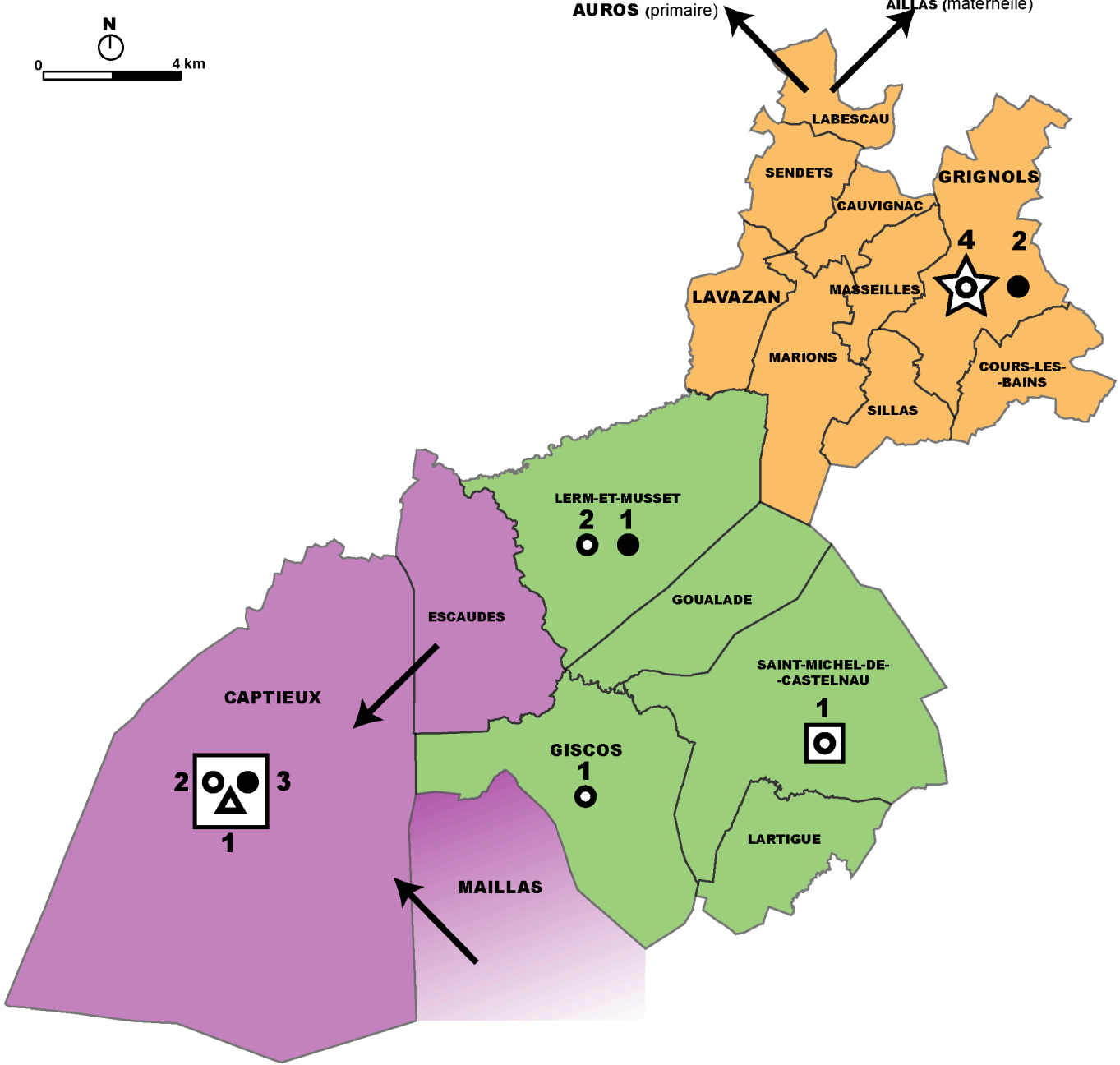
Le RPI de Lerm-et-Musset où les classes comptent 20 élèves en moyenne pourra accueillir encore une vingtaine d'enfants¹ ; quant au RPI de Captieux, avec une classe de CP de 12 élèves, les autres classes d'élémentaires enregistrent une moyenne de 21 enfants par classe, soit une marge de manœuvre satisfaisante ; 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.

¹ Les salles de classes sont dimensionnées pour accueillir 25 élèves maximum

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES



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

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.

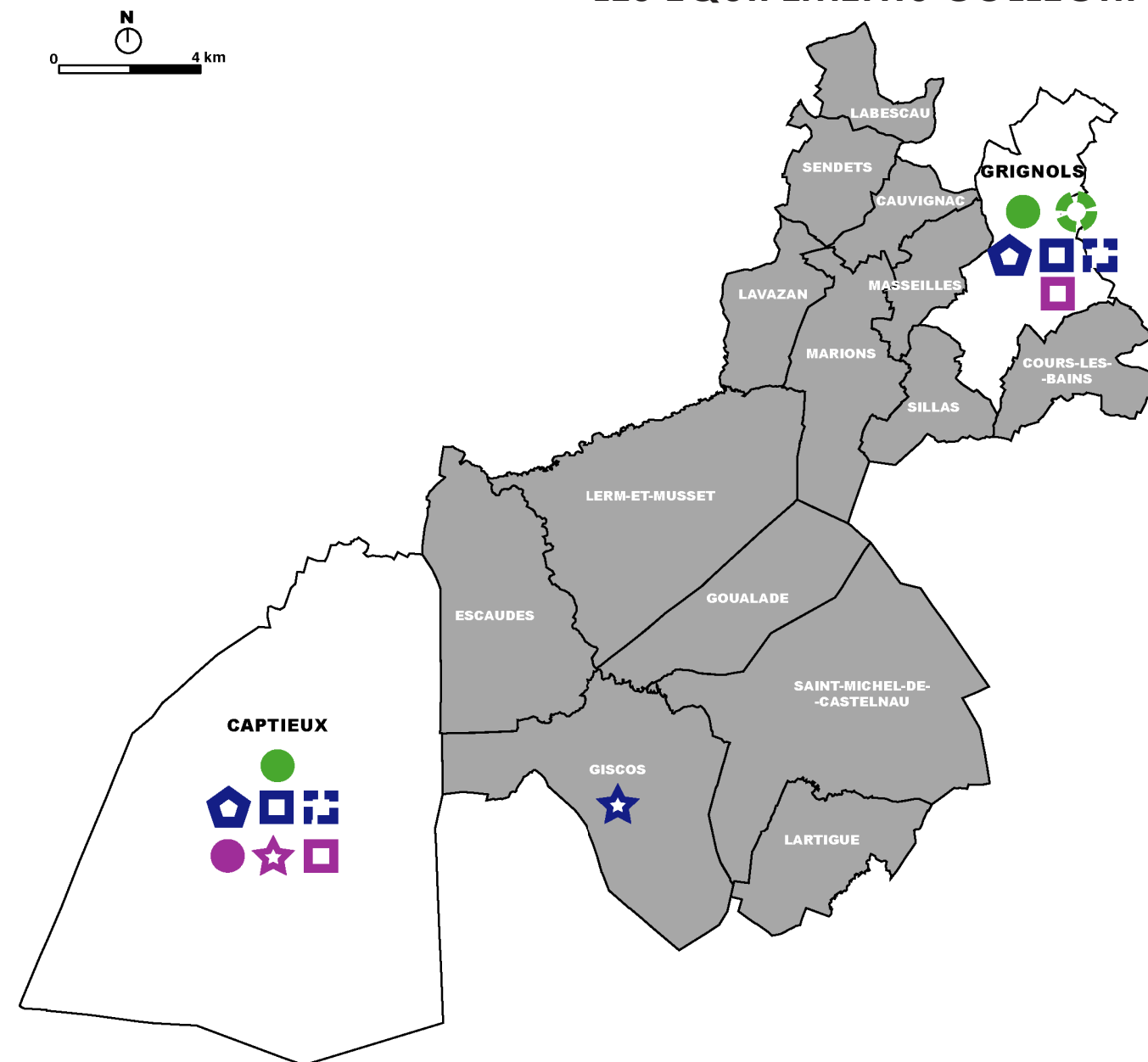
Quant à Grignols, on y trouve un établissement privé accueillant 28 pensionnaires adultes souffrant d'autisme, la Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.) du Sabla.

I-5-2-4. En matière d'équipements culturels et de loisirs

GRIGNOLS dispose d'une trame d'équipements suivante :

- 1 salle des fêtes, avec scène, rue des anciennes écoles
- 1 salle des associations, route de Casteljaloux (récemment réalisée)
- 1 bibliothèque avec salle de réunion, place de l'église
- un pôle d'équipements sportifs au château qui regroupe le stade municipal et les tennis et un stade de football, rue E. Lassère

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



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

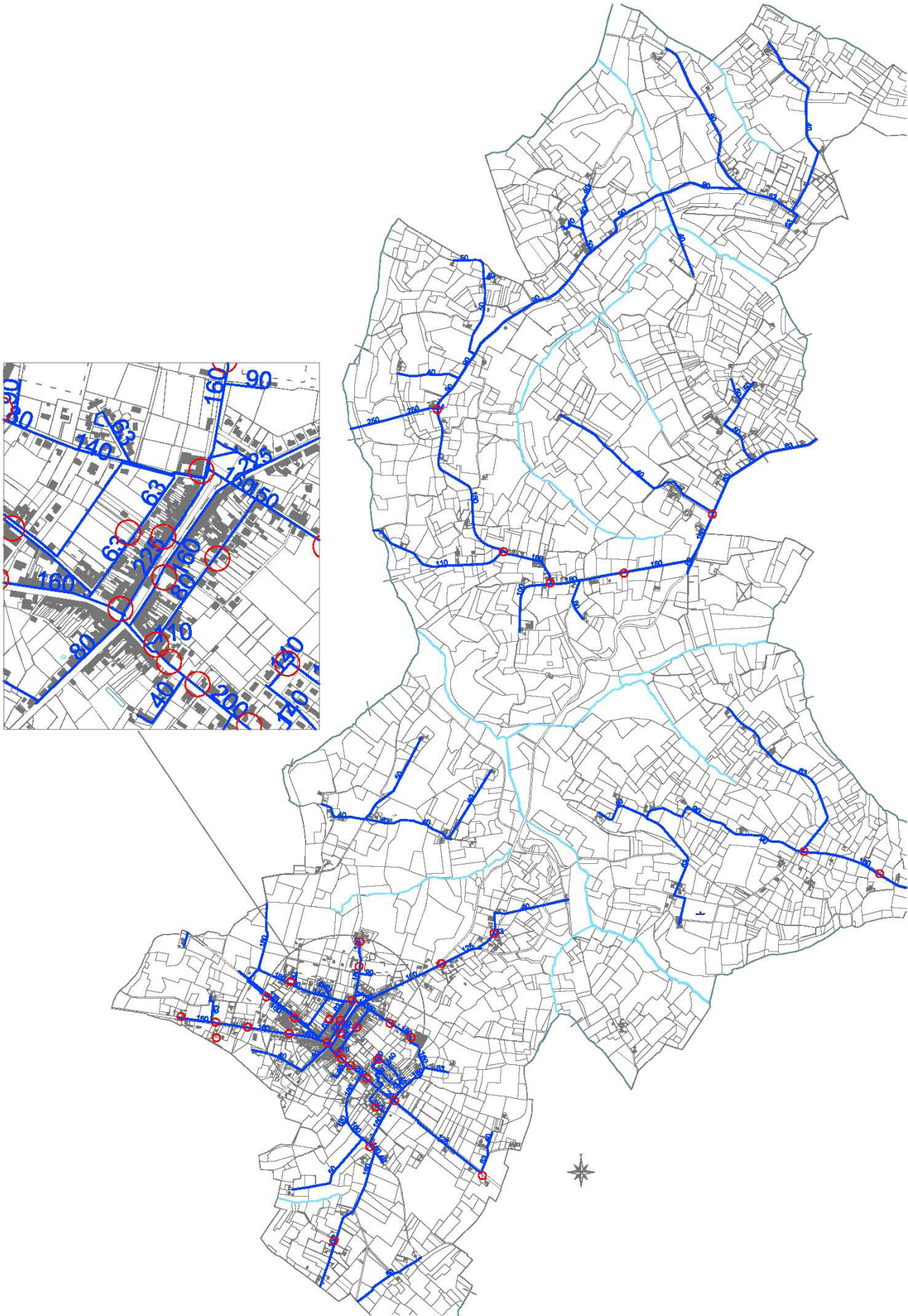
RÉSEAU AEP

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 Grignols¹ et celui de Lerm-et-Musset², 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, 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 sur GRIGNOLS est bien dimensionné et a fait l'objet d'un renouvellement régulier des installations de fonte en PVC.



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

La station d'épuration de Grignols, obsolète, a été remplacée par un nouvel équipement livré en 2008 et dont la capacité de traitement a été redimensionnée à 2000 EH. Elle présente une marge de manœuvre confortable pour faire face à des nouveaux besoins qu'induirà le développement urbain à venir.

Toutefois, au même titre que pour le réseau AEP, la desserte en assainissement collectif devra être un critère pour établir les modalités du développement urbain futur afin d'optimiser la mise en œuvre de ce réseau et ainsi conduire à un développement respectueux de l'environnement.

Tous les autres quartiers de la commune 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.

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.

The map displays the commune of Muret, France, with its geographical boundaries and internal administrative divisions. The commune's territory is highlighted with a red hatched pattern. The map includes a compass rose and labels for various locations such as LA LANDE, LE CHATEAU, LE SABLA, LE BOUGDET, LE PRIAT, LE GUT, and LE GUT-SUD. The commune's territory is highlighted with a red hatched pattern.

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 m3 durant 2 heures ou 60 m3/h ; cette ressource peut prendre plusieurs formes, à savoir :

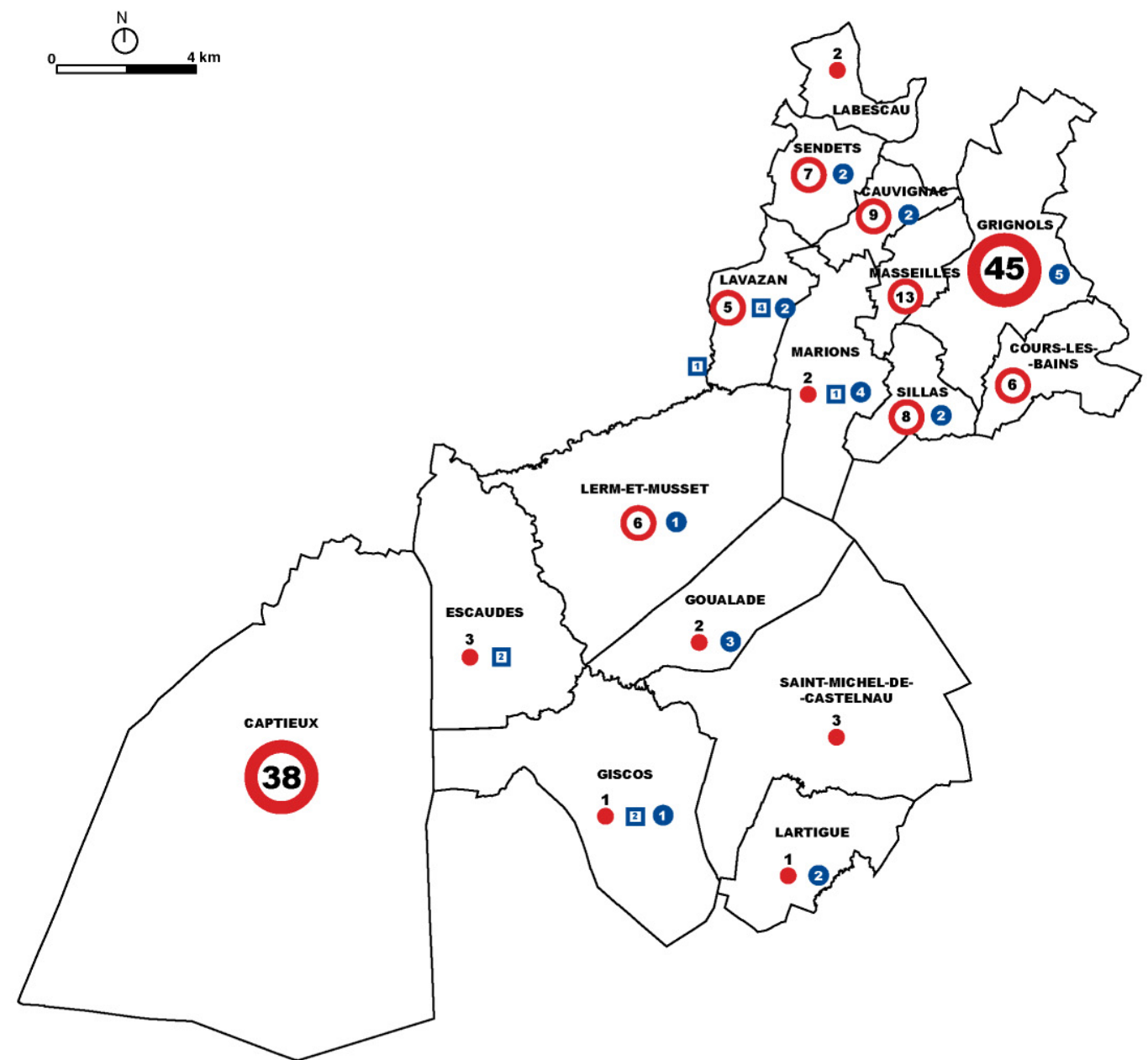
- borne incendie sur le réseau AEP, fournissant une pression d'au moins 1 bar ; si ce dispositif de défense, via le réseau AEP, se conçoit dans les espaces densément bâtis et par conséquent maillés, cette modalité ne peut être une réponse en milieu diffus ;
- réserve d'eau de 120 m3 ;
- prise d'eau sur 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.



LEGENDE

Nombre de Poteaux d'incendie

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

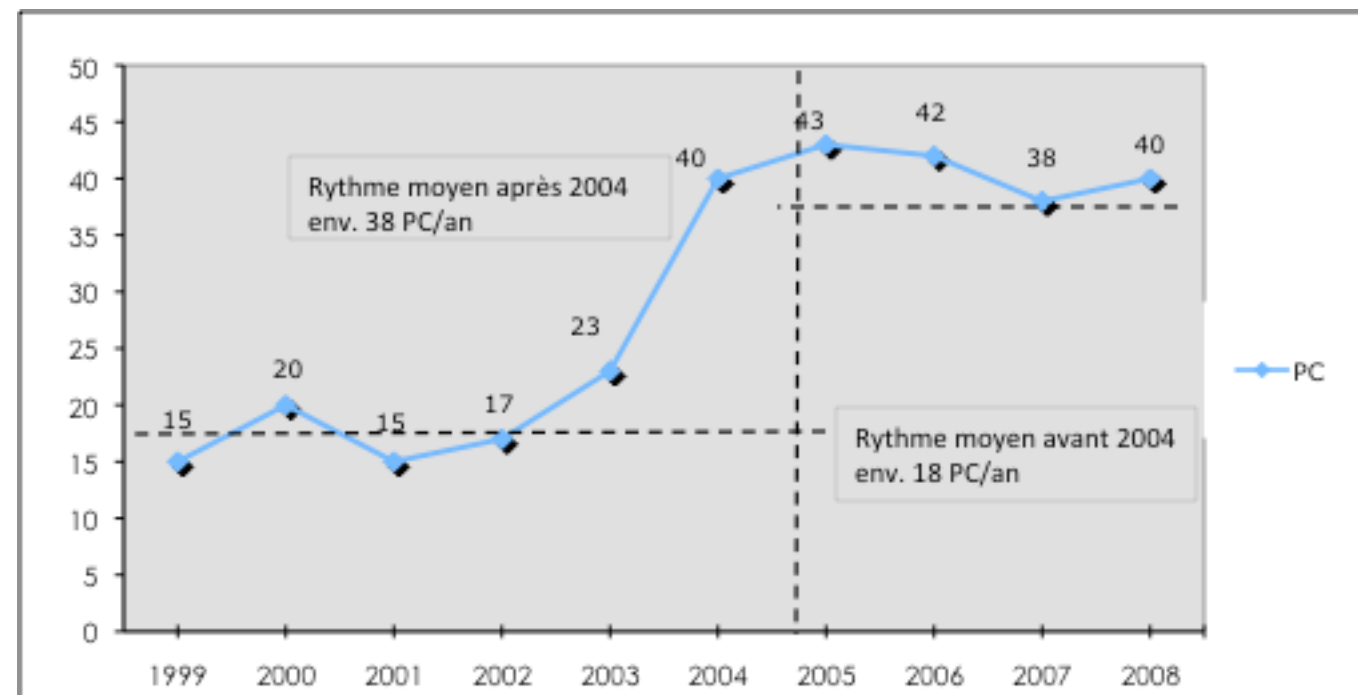
- 1 Réserve incendie
- 1 Point d'eau naturel

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

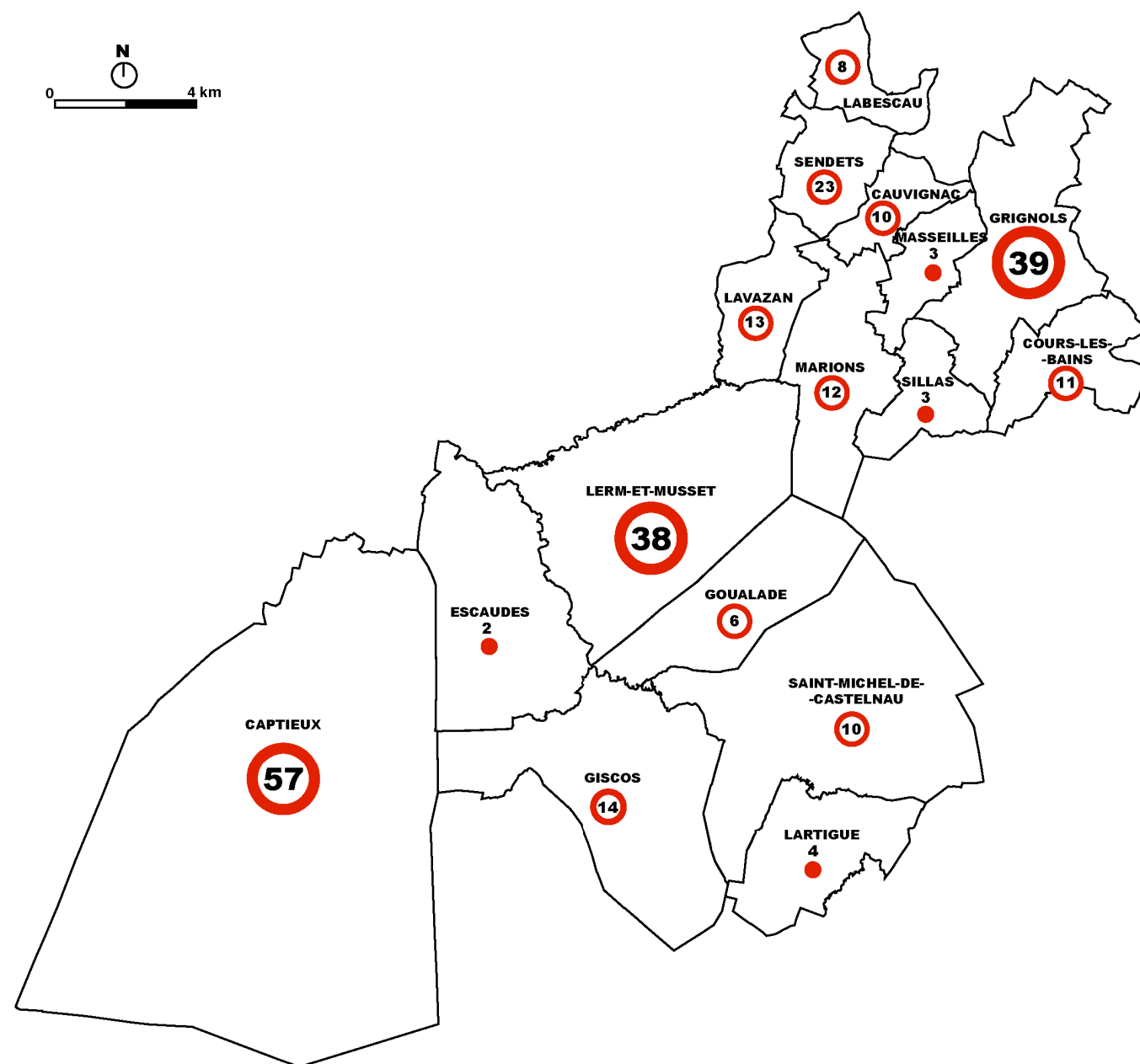


L'observation du rythme de construction par commune (cf. carte ci-contre) permet de constater les phénomènes suivants :

- 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
COURS-LES-BAINS	1	1	0	0	0	2	6	1	0	11	4	9
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
TOTAL	15	20	15	17	23	40	43	42	38	253	40	94

* 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 (253 PC), il n'en demeure pas moins significatif, même s'il recouvre les situations variées : réhabilitations lourdes type «Mise aux Normes Totales» et des réhabilitations type «Réaménagement sans reconquête de logement vacant».

On peut constater que le rythme de construction enregistré depuis 2008 (pour 1 logement neuf) est comparable aux années précédentes :

- * 2008 = 6
- * 2009 = 5
- * 2010 = 7
- * 2011 = 7

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

Sur les 293 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 (cf. page 19), 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).

Procédures de lotissement réalisées et projetées

COMMUNES	NOM DE L'OPERATION	STATUT DE L'OPERATION	ANNEE DE CREATION	NBRE DE LOTS	LOTS RESTANT AV	TAILLE MOYENNE DES LOTS (m2)
Grignols	Mutin Sud	Communal	1970	17	-	1 000 à 1200
En projet :	Mutin Nord	Communal	1983	28	-	
	Le bourg Est	Communal	2008	16	-	1 200
	Jardiney	privé	2008	27	SO	NR
	Baigneau	privé	2008	17	SO	NR
	NR	privé	2008	7	SO	NR
Labescau	Lot. de Talan	Communal	Avant 1999	8	-	1 500 à 2 000 voire 3 500
Projet envisagé :	Une 2nd tranche	Communal				
Captieux	Les Cigalles	Communal	2003	11	-	3 000
En projet :	Les Tourterelles	Communal	2004	11	-	2 800
	Les Palombes	Public - Gironde Habitat	2007	22	22	1 200
Escaudes	Lot. du Tennis	Communal	1980	7	-	1 500
En projet :	Devant la Mairie	Communal		6	-	env. 1 300
Giscos	Lot. de la Rouille	Communal	2007	6	4	2 400 à 3 000
Projet envisagé :	2nd et 3ème tranche	Communal		8 et 6		
Goualade	Lot. de la mairie	Communal	1988	4	2	1 300 à 1 700
Lerm-et-Musset						
Projet envisagé :	derrière la mairie	privé	-	NR	-	NR

Source : mairie

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.

Le recensement des projets à l'étude permet de constater que la donne est en train de changer, et que l'initiative privée commence à s'intéresser à ce territoire, avec notamment 3 projets privés à l'étude à Grignols :

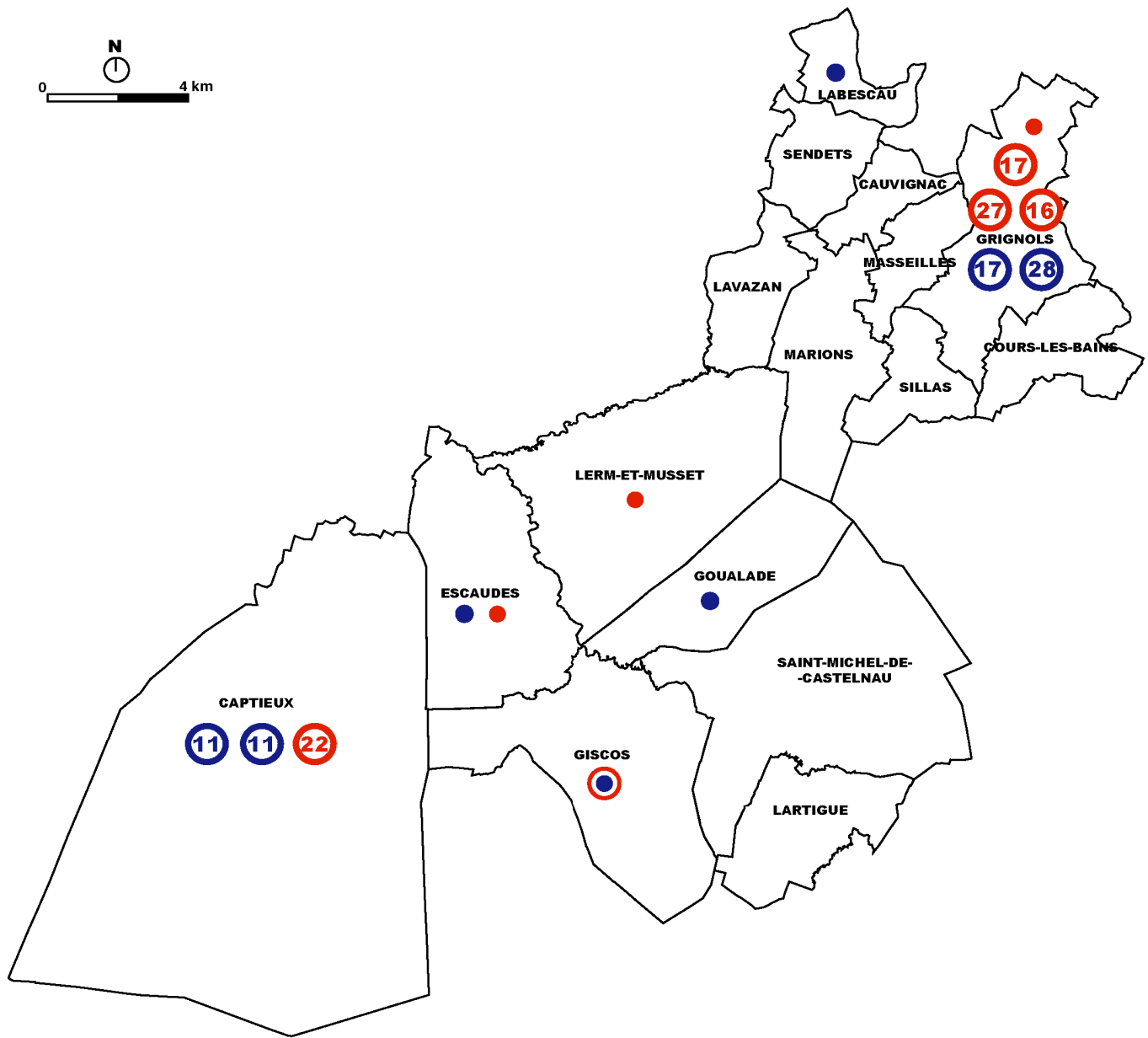
- au Jardiney Nord, le long de la RD 10, pour 27 lots
- au Jardiney Sud, le long de la RD 655, pour 17 lots (arrêté de lotir avril 2008)

Le projet de lotissement communal engagé dans le prolongement du Mutin Nord a fait l'objet d'une revente à un promoteur privé ; la commune de GRIGNOLS a conservé le lot destiné à l'origine à l'implantation de la MARPA, et recherche un maître d'ouvrage susceptible de reprendre ce projet trop lourd à gérer dans un cadre communal.

Un autre projet d'habitat à caractère public se préfigure sur les terrains situés dans le prolongement de la résidence du Sabla, porté par Gironde Habitat.

Si d'une façon générale ces opérations présentent au moins l'avantage d'avoir promu un mode d'organisation structuré, créateur de tissu urbain et non développé en bord de route existante, la réflexion en termes de composition urbaine et d'intégration paysagère y est souvent restée le «parent pauvre» ; guidées par une démarche à l'économie, mais aussi par un manque d'expérience, ces opérations pâtissent d'un plan de composition géométrique «en tablette de chocolat», d'une absence de réflexion sur le traitement des espaces publics (voirie, stationnement, plantations) et privés (traitement des clôtures, ...) et souvent d'un mode de fonctionnement introverti, en impasse.

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-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.

• 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.

• 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 **GRIGNOLS** est traversé par une voie de liaison interdépartementale (RD 655) et par une voie de liaison intercommunale structurante à l'échelle du territoire communautaire, à savoir la RD 10 qui assure la liaison Est/Ouest entre Captieux et Grignols. L'ensemble de ce réseau départemental est classé :

- RD 655 : classée en 1ère catégorie,
- RD 10 : classée en 2ème catégorie,
- RD 10 Sud et RD 655^{E5} : classées en 3ème catégorie,
- RD 655E3, ^{E4}, ^{E6}, ^{E7}, ^{E8} et RD 124^{E7} : 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.

• 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.

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.

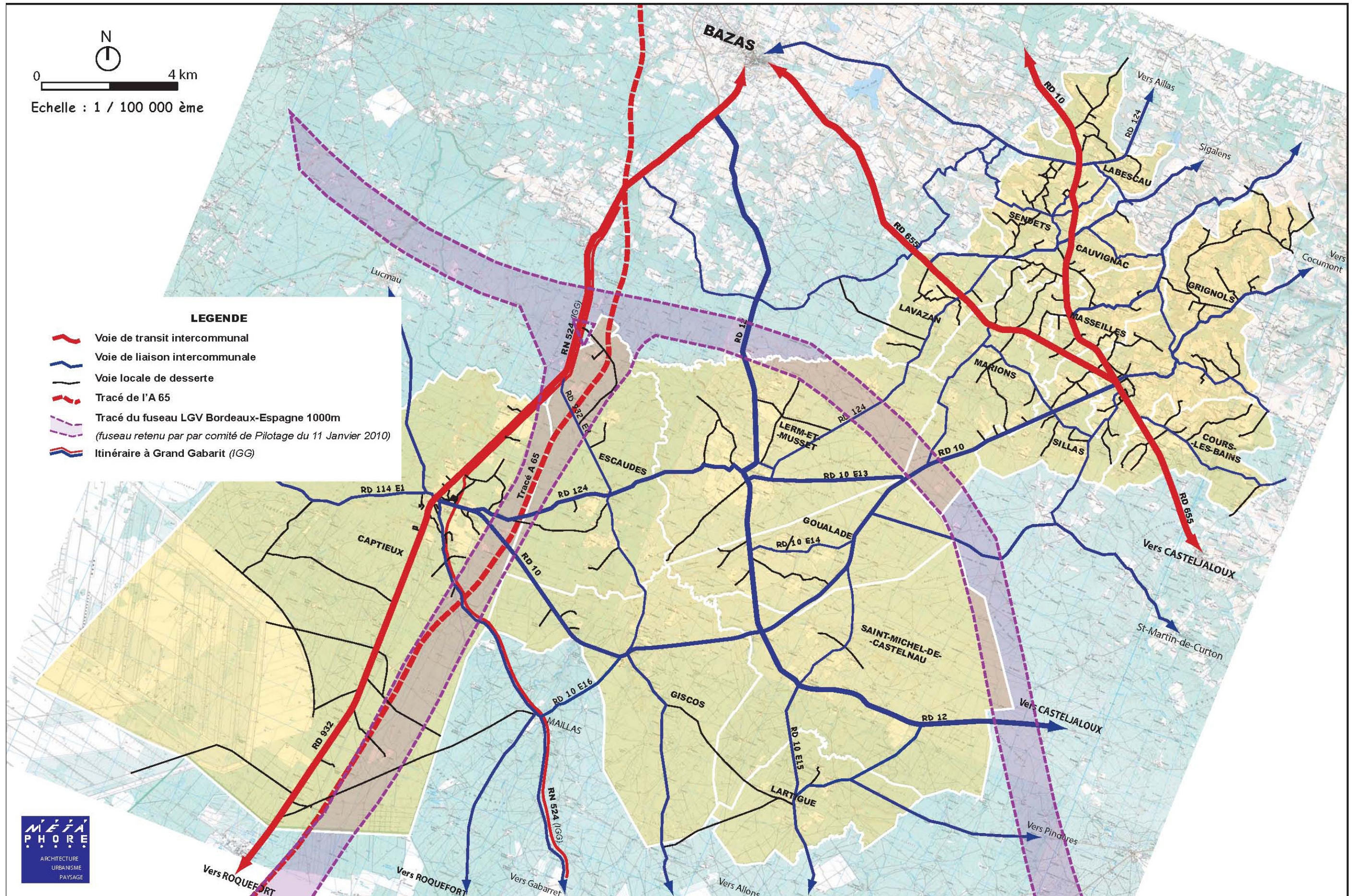
Ces 3 scénarios ont fait l'objet d'un débat public au cours de l'année 2006, qui s'est conclu par le choix du 3ème scénario.

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.

Le Comité de Pilotage du 11 Janvier 2010 a arrêté un fuseau d'études de 1 000 m situé de part et d'autre de l'A65 ; parallèlement, le Conseil Régional a lancé une réflexion en matière de mobilité durable qui projette une halte Service Régional à Grande Vitesse (SRGV) à Captieux mettant la commune à 20/25 mn de Bordeaux.

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

CARTE DU RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE



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

Si de façon historique l'implantation humaine est toujours liée à des conditions propices à une mise en valeur agricole (présence ou proximité des cours d'eau, de terres bien drainées), d'autres facteurs géopolitiques et de situations géographiques sur un axe de circulation majeur peuvent être des facteurs de confortement des «agglomérations» d'habitat humain.

A GRIGNOLS, la présence d'un château identifiant un lieu de pouvoir a permis le développement d'un noyau urbain dans le prolongement de l'allée de l'édifice.

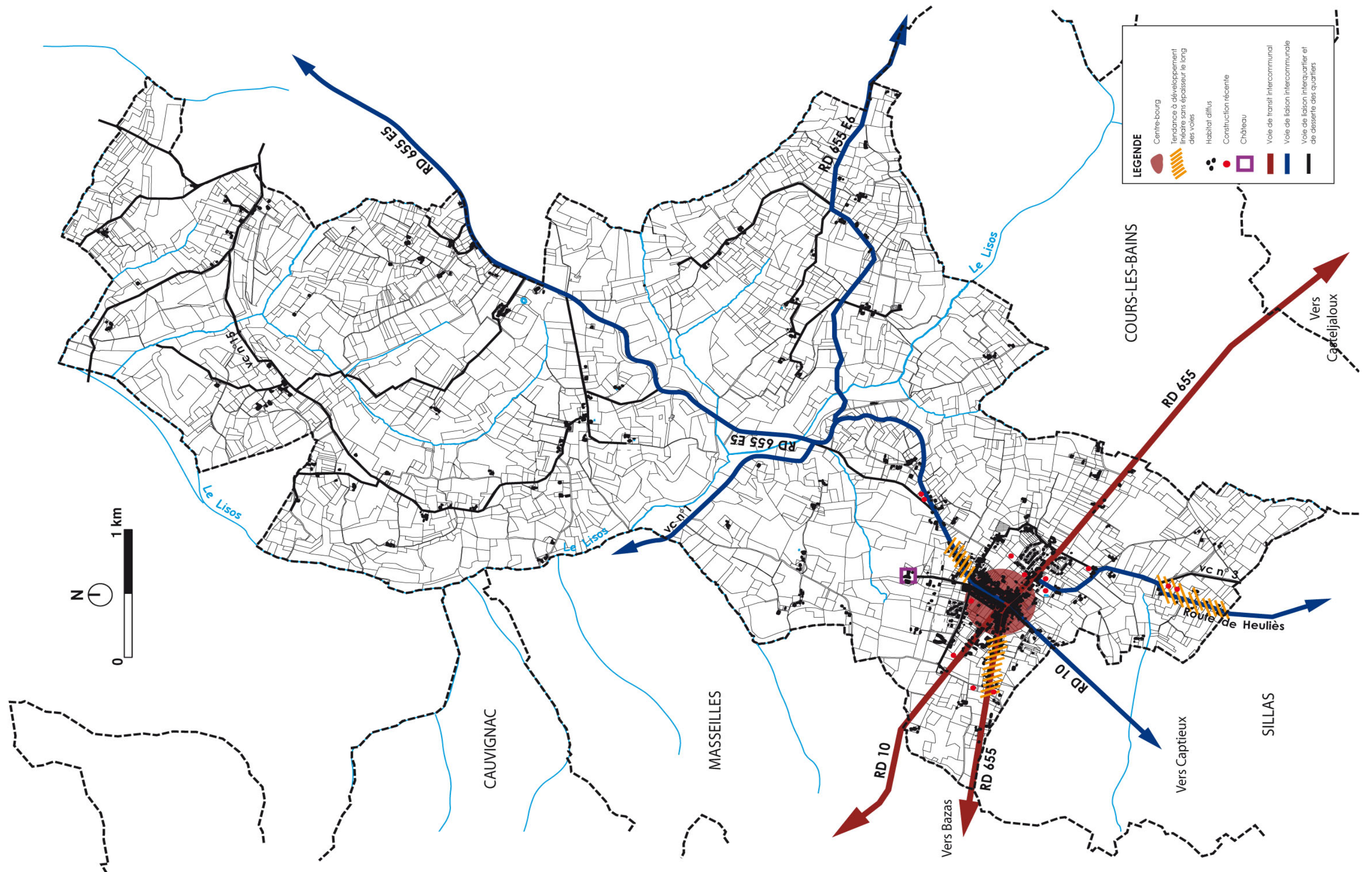
Au fil du temps et des économies rurales et forestières, l'habitat s'est aggloméré en partie autour du bourg, lieu d'échanges commerciaux de foires et de marchés, mais s'est aussi dispersé sur les coteaux à fortes potentialités agricoles.

Le faible développement urbain de GRIGNOLS a permis une maîtrise relative de la dispersion de l'habitat ; toutefois, l'absence de document de planification et la présence de réseaux publics le long des voies départementales ont polarisé le développement aux abords de ces axes. Ce phénomène s'observe particulièrement le long de la RD 655 E5 en sortie de ville vers Cocumont, de la VC dite de Heulies, ... L'urbanisation s'y étire de façon linéaire en bord de voie.

Cet effet d'aspiration le long des voies départementales est dorénavant à proscrire au regard du fait que ces infrastructures ont pour fonction d'assurer les déplacements de transit ou de liaison intercommunales et non de support à l'urbanisation qui ne permet pas d'y assurer fluidité et sécurité routières.

Par ailleurs, les voies départementales constituent un contexte accidentogène et de piètre qualité urbaine pour y promouvoir le développement de futurs quartiers d'habitat de communes forestières ou paradoxalement les candidats à l'installation viennent chercher un cadre de vie apaisé.

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE COMMUNALE



I-7-3. L'analyse urbaine à l'échelle du centre-bourg

I-7-3-1. La notion de centralité

La notion de centralité d'un noyau urbain s'appuie sur plusieurs principes :

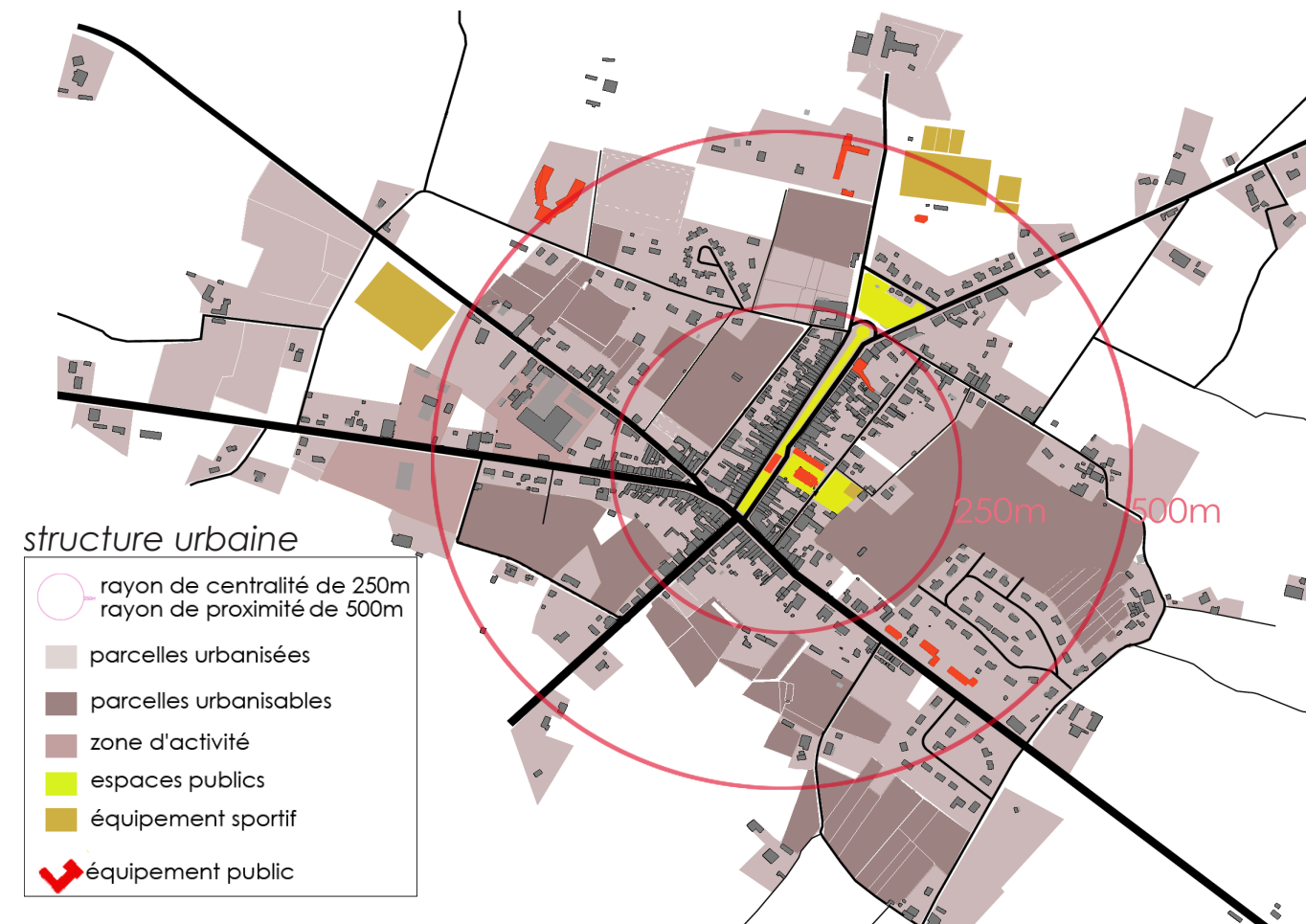
- un rayon de centralité de 250 m au sein duquel se concentrent les espaces publics centraux et les fonctions urbaines (commerces, services publics et marchands, ...), qu'il est possible de pratiquer à l'échelle piétonne ;
- un rayon de proximité de 500 m qui offre des espaces habités qui peuvent fonctionner en liaison directe avec le cœur du village ; la pratique piétonne y est encore possible.

⇒ Une centralité clairement identifiée

Grignols présente une centralité clairement identifiée et compacte autour des Allées St-Michel où se concentrent services publics, commerces et services marchands dans un rayon de 250 m.

On peut constater que dans ce rayon de 250 m subsistent encore de vastes espaces libres présentant un enjeu d'aménagement (îlot du CR n°7 des jardins, îlot du bourg Est, etc...).

Le rayon de proximité de 500 m recouvre également de vastes potentialités foncières.



I-7-3-2. La composition du réseau viaire

Le maillage des voies se constitue en déclinant un principe de hiérarchie entre les voies structurantes qui assurent une fonction de transit des flux routiers à travers le centre, des voies secondaires qui mettent en relation les différents quartiers entre eux et des voies de desserte locale qui permettent l'accès aux parcelles bâties. Cette hiérarchie fonctionnelle se traduit dans le traitement de la rue (gabarit, plantation, mobilier urbain).

Les liaisons piétonnes sont également une dimension à intégrer (en site propre ou dans l'emprise existante) afin de favoriser l'utilisation de «modes de déplacement doux» en alternative à l'usage systématique de la voiture qui constitue un facteur d'évasion commerciale.

La composition du réseau de voiries revêt un fort moyen de cohérence afin d'assurer des bouclages entre les voies existantes et éviter l'enclavement de certains espaces ou la création de voies en impasse.

Une composition viaire incomplète

Le réseau viaire de Grignols montre aujourd'hui un certain nombre de faiblesses qui ne favorise pas un développement urbain cohérent. En effet, faute de planification, le développement du bourg s'est fait de manière «spontanée» le long des principales voies. Les voies secondaires qui relient entre-elles les voies principales et desservent la deuxième couronne du bourg forment des mailles trop lâches et ont tendance à enclaver des terrains qui présentent un intérêt en terme de développement urbain mais qui ne peuvent être desservis.



I-7-3-3. Enveloppe urbaine et armature paysagère

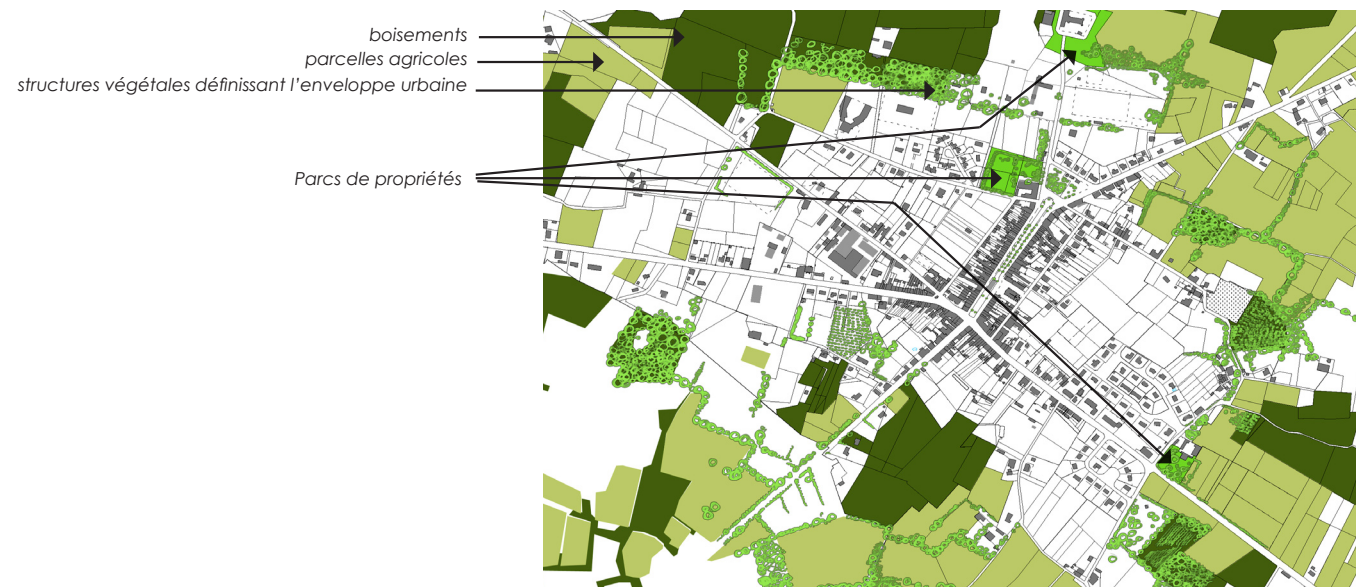
Le développement urbain s'inscrit dans un contexte constitué d'éléments paysagers (bois, bosquet, haie, ripisylve, ...) qui peuvent composer des limites spatiales clairement définies à son extension, ou marquer, au sein des espaces urbanisés, des espaces de «respiration». Ces limites sont un enjeu de définition de l'enveloppe urbaine à maintenir ; en l'absence d'éléments végétaux existants, le développement doit s'accompagner d'un travail de recomposition de nouvelles limites ville/campagne par la création de bandes boisées ou haies champêtres.

⇒ Une enveloppe urbaine encore rurale et forestière

Le centre-bourg de Grignols s'inscrit aujourd'hui dans un environnement encore très rural marqué par la présence de boisements mixtes (feuillus-résineux) au nord vers le Sabla et le château, de peupleraies à l'Est (derrière le cimetière) et au Sud.

De nombreuses haies champêtres ponctuent également le territoire de la seconde couronne urbaine ainsi que des parcs de propriété (propriété située en face du four à pain et l'ancienne conserverie, etc...) qui sont autant de repères dans le paysage urbain.

Ces structures végétales constituent bien souvent des limites d'urbanisations qui assurent une bonne transition entre le bourg et sa campagne.



I-7-3-4. Le découpage parcellaire

De façon traditionnelle, le découpage du foncier destiné à être bâti a toujours répondu, dans l'espace urbain, à un principe d'économie de l'espace, générant ainsi des formes urbaines compactes, où la règle dominante d'implantation du bâti était l'alignement à l'emprise publique et l'ordre continu, créant ainsi «l'effet de rue».

Le mode de développement contemporain, sous l'effet d'une plus grande aisance économique et d'une disponibilité foncière aux abords des villes, a conduit à un phénomène d'étalement et de plus grande consommation de l'espace. C'est ainsi que le lotissement pavillonnaire composé de lots de plus de 1000 m² a été la principale forme urbaine produite durant les 40 dernières années, générant une uniformisation et une perte d'identité en total décalage avec les centres anciens.

⇒ Une tendance à l'uniformisation

Si le développement urbain de Grignols s'est initié le long des Allées St-Michel avec un souci d'économie foncière, découpant un rythme serré de façade adapté à la densité commerciale, cette logique s'est perdue sur la seconde couronne, où le parcellaire s'est découpé de façon très lâche à la faveur d'opération de lotissement pavillonnaire.



I-7-4. La mobilité durable

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.

Par ailleurs, la commune est desservie par la ligne de bus n° 511 de TransGironde. Cette ligne relie Grignols à Langon et propose une correspondance avec le TER de Bordeaux. 3 arrêts sont proposés dans la commune, à savoir : la gendarmerie, le centre (au sud des allées St Michel) et le lieu-dit Tuilerie.

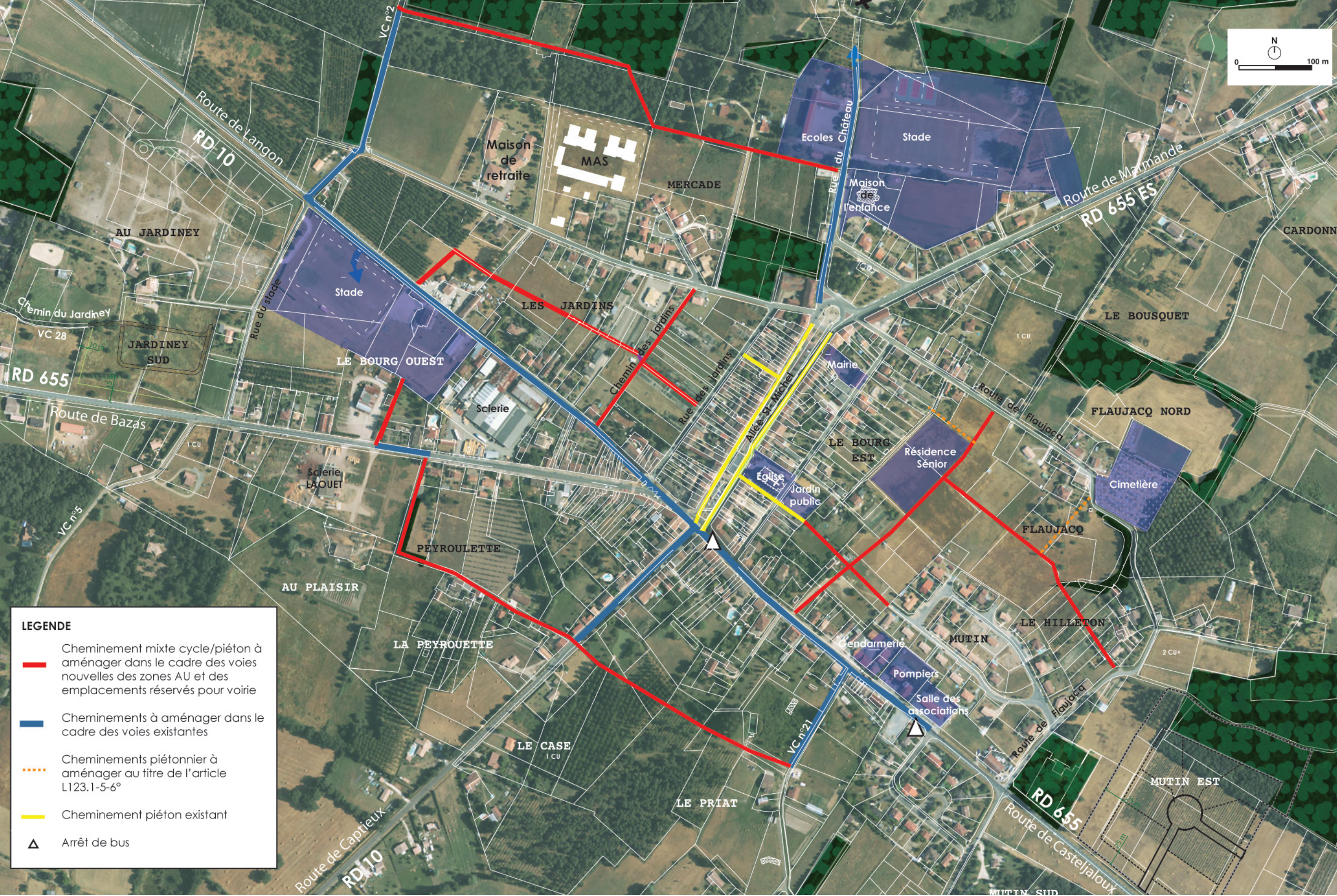
Concernant les déplacements piétons et cyclistes, la commune œuvre pour promouvoir un réseau de cheminements doux en particulier dans le bourg. Le centre-bourg de Grignols représente un périmètre de proximité de 500 à 1 km, qui facilite la pratique piétonne.

Une partie de ces cheminements doux est à créer notamment dans les zones AU. A cet effet, le règlement d'urbanisme indique que les voies de desserte créées dans les zone AU doivent comporter dans leur traitement une emprise suffisante pour l'aménagement d'un cheminement mixte piéton / cyclable. La commune prévoit également des emplacements réservés afin d'implanter ces cheminements.

Ils ont pour but de relier les différents pôles d'équipement et de service de la commune en particulier les stades, la Maison de l'Enfance, la Mairie, les écoles, la salle des associations, etc...

En effet, le développement de ces cheminements a pour vocation de renforcer les liens de proximité au sein du bourg. Mais, au-delà de l'aspect social engendré par cette proximité, la valorisation des cheminements doux implique la commune dans une démarche plus respectueuse de l'environnement : ces aménagements tendent à réduire l'utilisation de la voiture en centre-ville et limitent ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

SCHÉMA DES MOBILITÉS DURABLES DE GRIGNOLS



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

35

II-1. ENVIRONNEMENT

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. carte page suivante)

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 communal de Grignols présente un paysage découpé en deux unités bien distinctes. Au sud du bourg d'étale une pénéplaine d'altitude moyenne de 135 mètres recouverte en grande majorité par des bois. Le nord de la commune présente un relief plus accidenté où les vallées, d'altitude variant entre 55 et 70 m, découpent des collines d'altitude maximale de 163 m à Marchand.

Un seul ruisseau permanent s'écoule sur le territoire communal de Grignols : le ruisseau du Lisos. Il s'écoule selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest. Sa qualité mesurée au nord de la commune est jugée par l'Agence de l'Eau de «bonne qualité» (classe IB).

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) prévoit un objectif de qualité IB pour le Lisos. Cet objectif est donc atteint. Dans un souci de respect de la réglementation actuelle, si on prévoit un rejet vers ce cours d'eau, il devra donc respecter l'objectif de qualité IB.

Il convient de noter que de nombreux cours d'eau temporaires drainent les fonds de vallée.

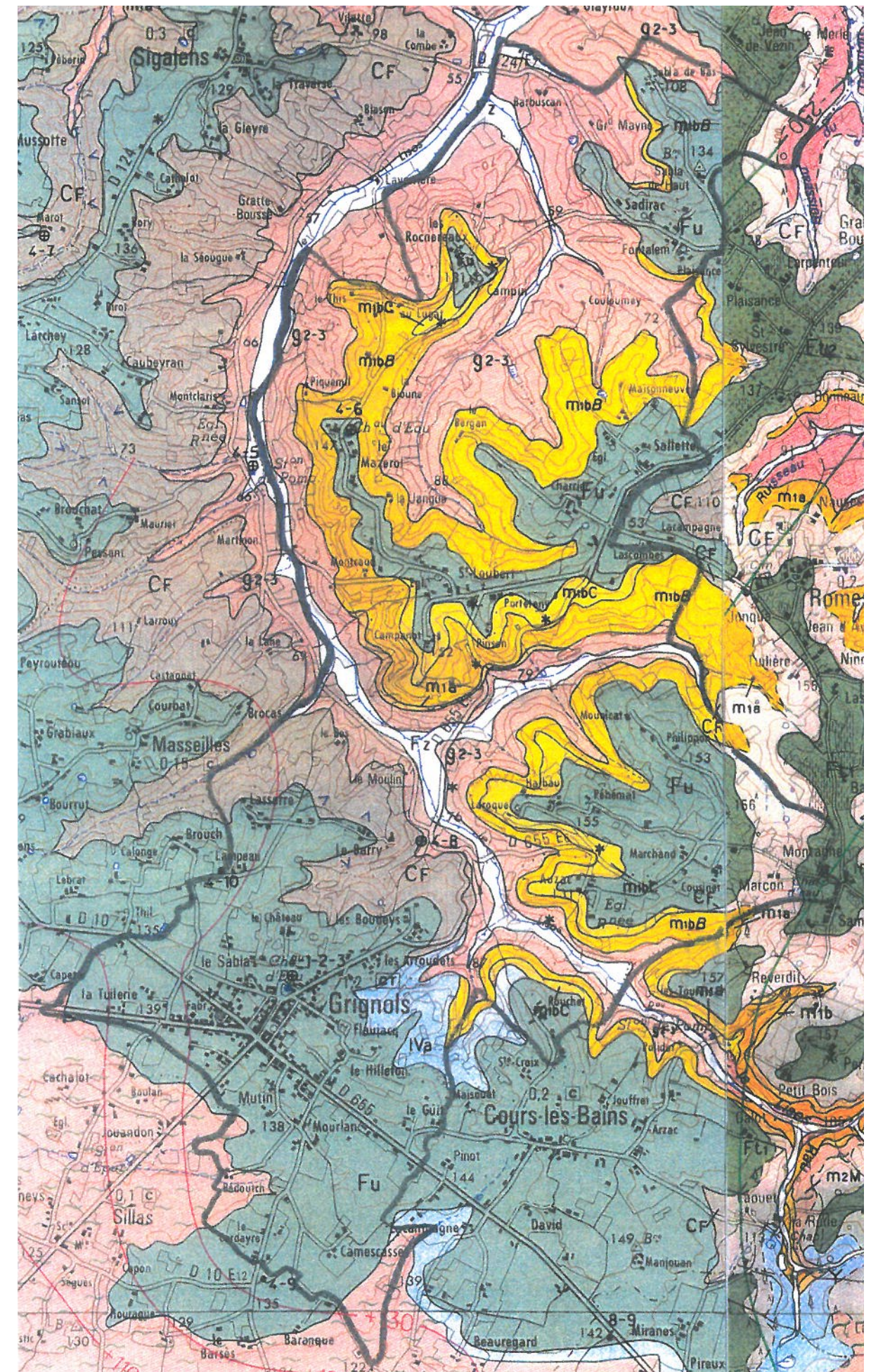
II-1-1-2. Géologie

(cf. carte page suivante)

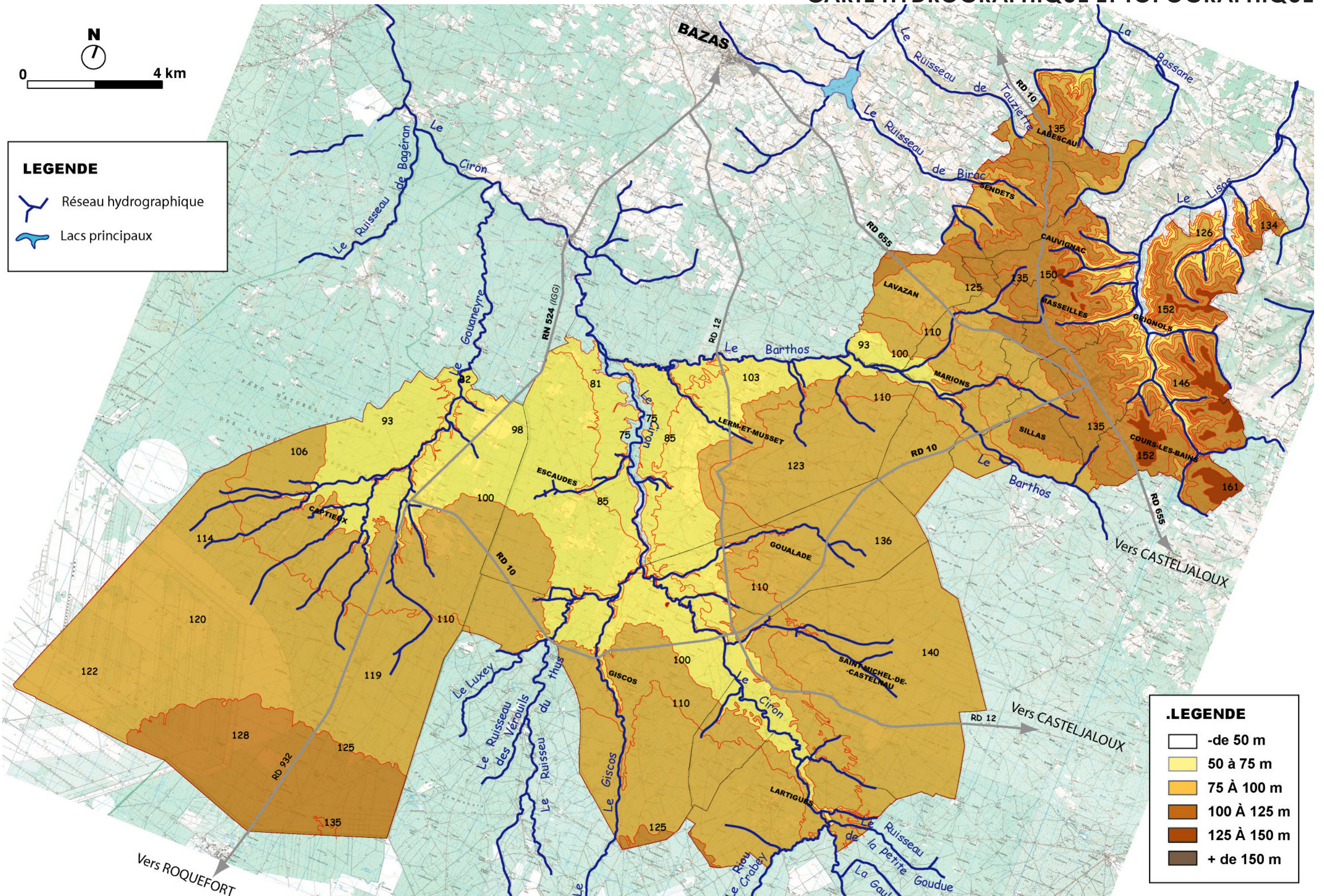
Les cartes géologiques du BRGM n°876 de Bazas et n°877 de Tonneins au 1/50000^{ème} renseignent sur les formations rencontrées sur Grignols.

La commune de Grignols est située au centre du Bassin Aquitain, au sud de la Garonne. Le territoire communal est formé essentiellement par des formations fluviales datant du Quaternaire. D'une manière générale, la commune peut se découper de la façon suivante :

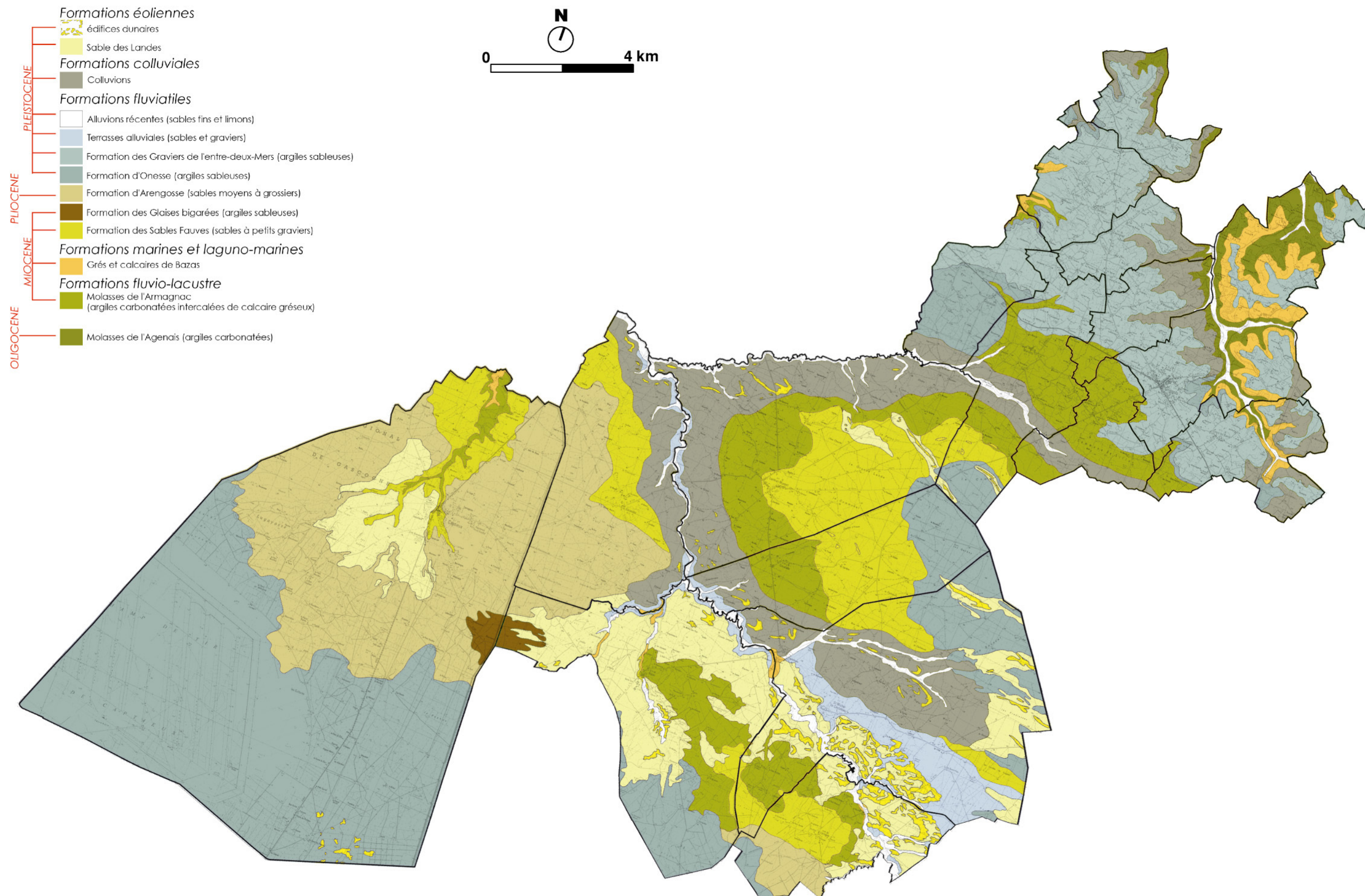
- Au nord de la commune, des argiles sableuses et graviers rouges du Pléistocène inférieur dénommés «Formation des Gravieres de l'Entre-deux-Mers».
- Au centre, des colluvions de versant, alimentant la vallée du Lisos.
- Sur la partie Nord-Est, en position de versant apparaissent des calcaires et des Marnes de l'Aquitainien.
- Au sud du Bourg, quelques formations d'argiles carbonatées dites «Molasse l'Armagnac».



CARTE HYDROGRAPHIQUE ET TOPOGRAPHIQUE



CARTE GÉOLOGIQUE



II-1-1-3. 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 m³/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 m³/h d'une eau à faciès bicarbonaté calcique contenant un léger excès de fer. Celui de Grignols permet un débit de 170 m³/h et produit une eau dure, sulfatée, chlorurée et bicarbonatée calcique. 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.
- **l'aquifère oligocène.** Le réservoir est constitué par des niveaux grésocalcaires marins. Cette nappe captive peut permettre un débit de 60 m³/h. Les caractéristiques chimiques de l'eau sont «bicarbonatée et sulfatée calcique». La protection sommitale molassique assure une bonne qualité bactériologique.

Actuellement, il n'existe pas de captage d'eau pour l'alimentation en eau potable sur la commune ; elle n'est concernée par aucun périmètre de protection.

II-1-1-4. Sol et occupation du sol

(cf. carte page ci-contre : drainage des sols)

• 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.

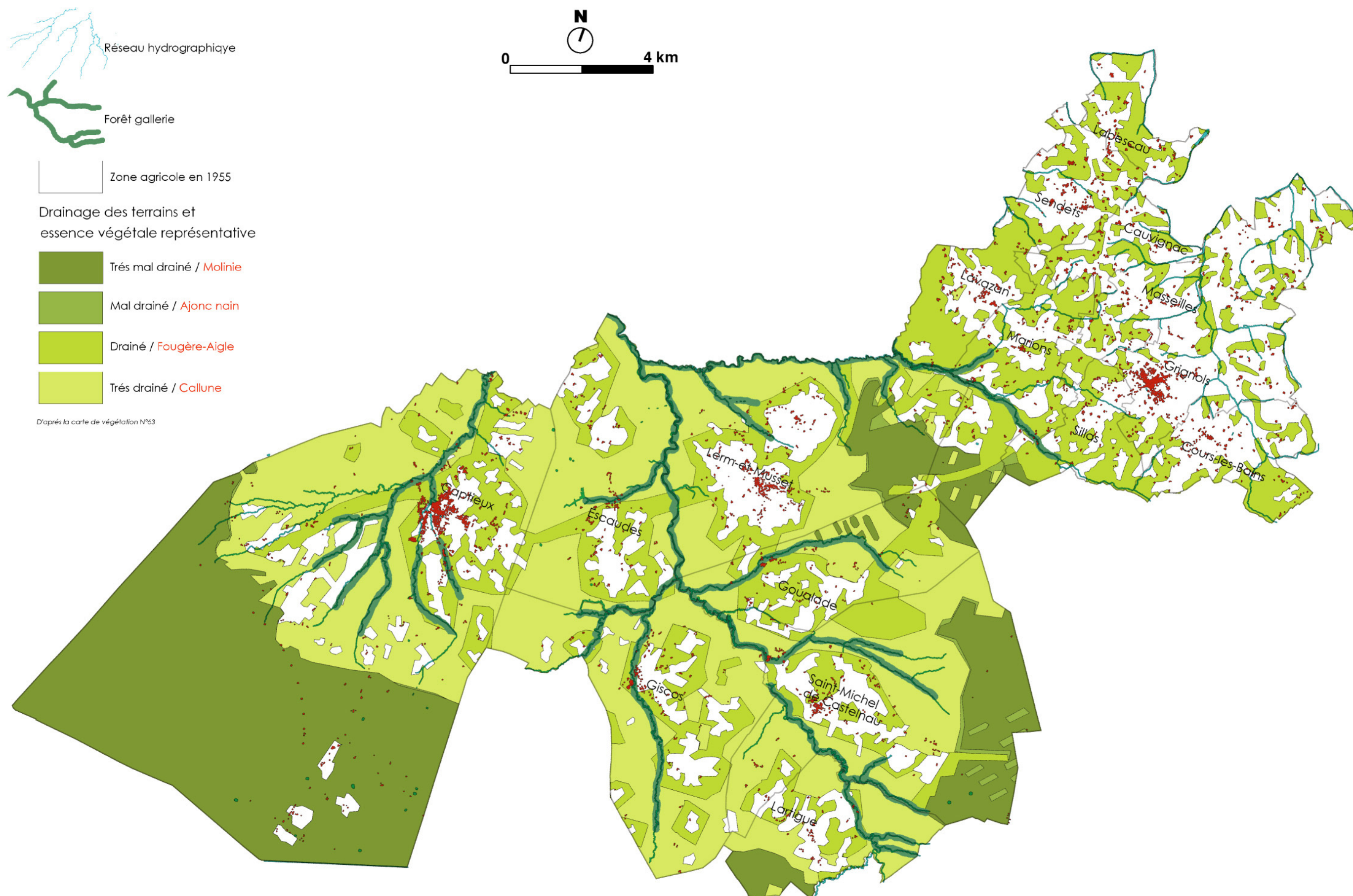
Les sols du Bazadais sont plutôt des sables lessivés plus favorables à la prairie ou des sables drainés propices à la polyculture.

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



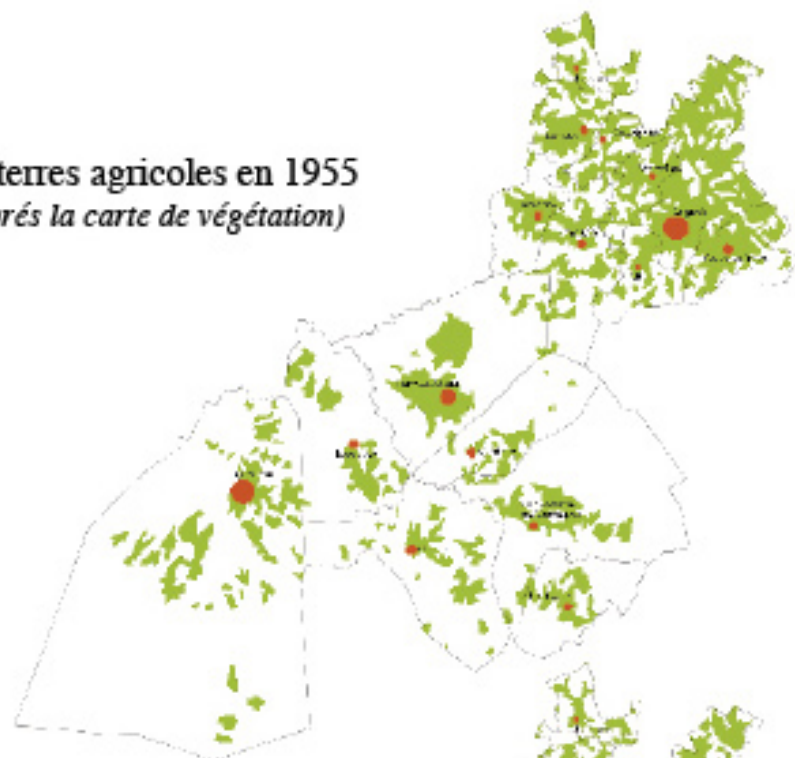
• Agriculture

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.

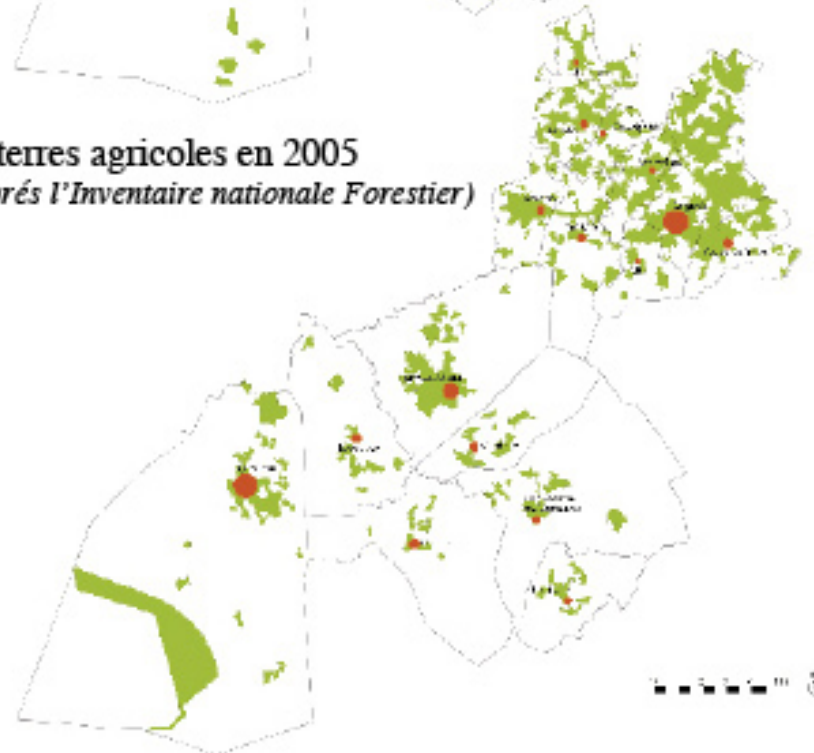
Dans la partie landaise, les espaces agricoles morcellent le couvert forestier pour implanter des céréales (maïs ou tournesol).

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.

Les terres agricoles en 1955
(d'après la carte de végétation)



Les terres agricoles en 2005
(d'après l'Inventaire nationale Forestier)



• 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.

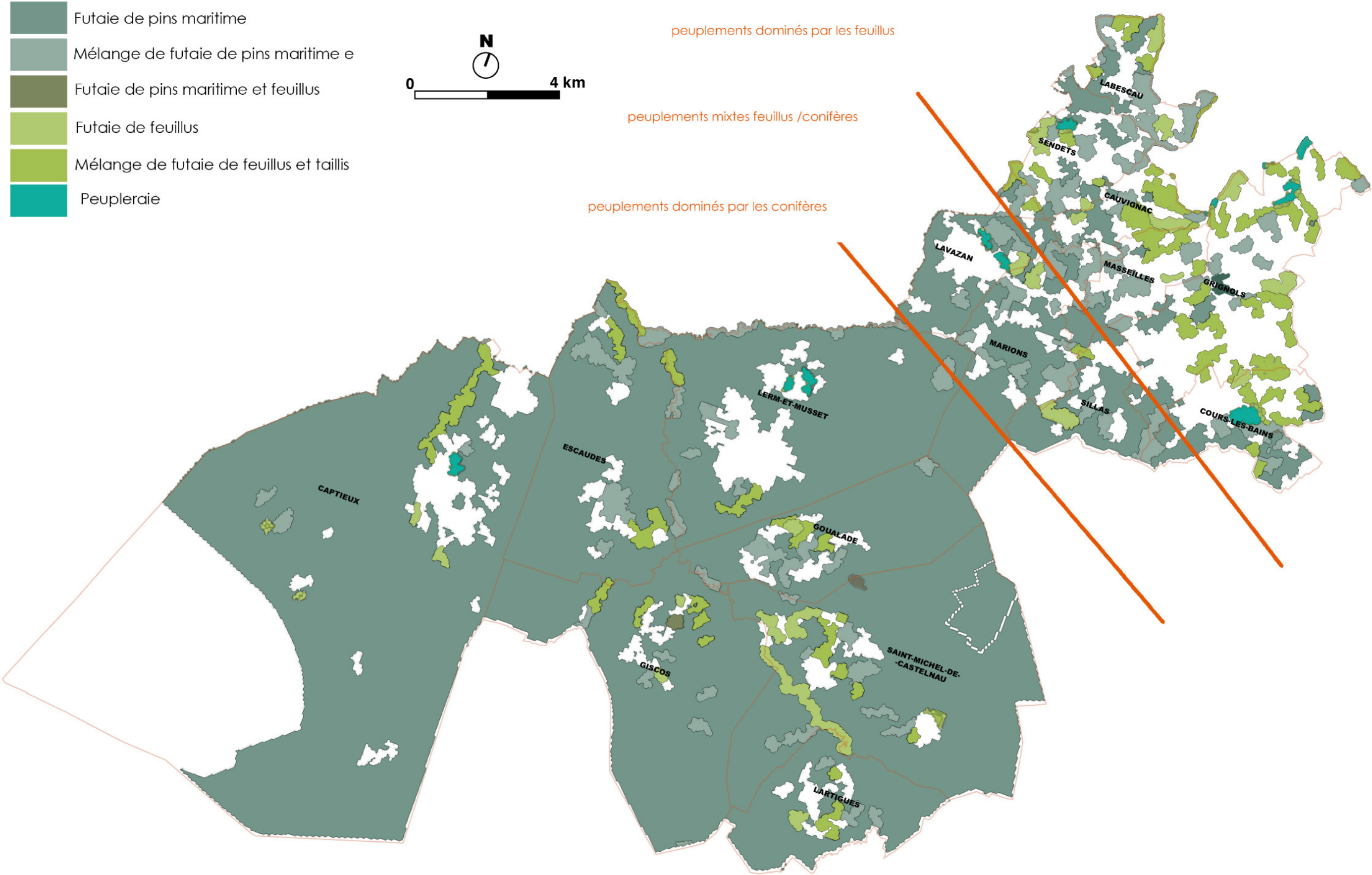
Le long des principaux cours d'eau se développent des forêts-galeries souvent peu accessibles, constituant des habitats diversifiés, et d'une très grande richesse.

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.

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



II-1-1-5. Natura 2000

• **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 prenne 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 Grignols :**

Le territoire de Grignols 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.

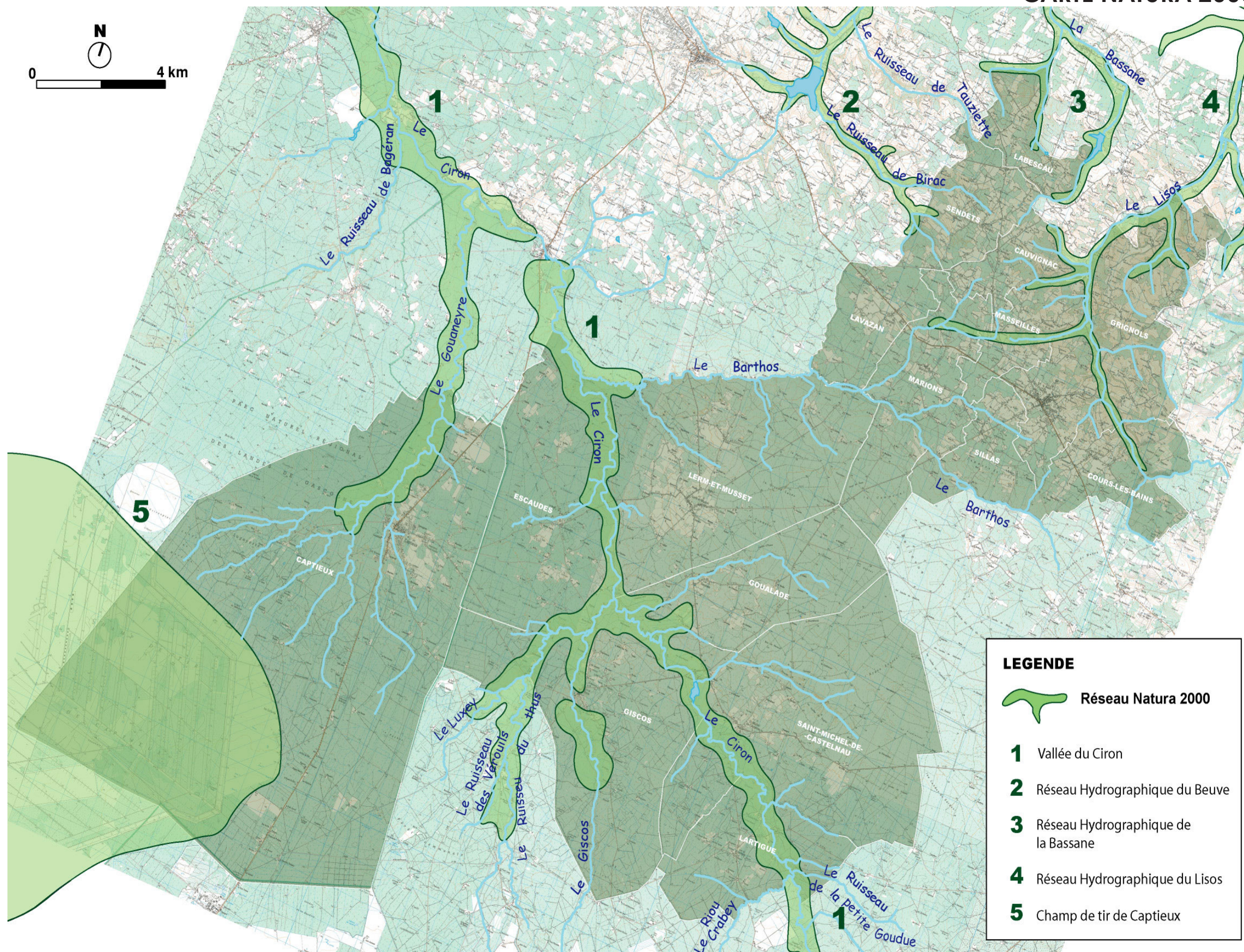
Les informations mises à disposition par la DIREN Aquitaine concernant ce site sont les suivantes :

- 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 :
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ¹
% couv. 45 % SR ² = C
- Espèces végétales et animales présentes

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

¹ **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.
² 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 %)
³ 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



■ **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'humain 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 GRIGNOLS

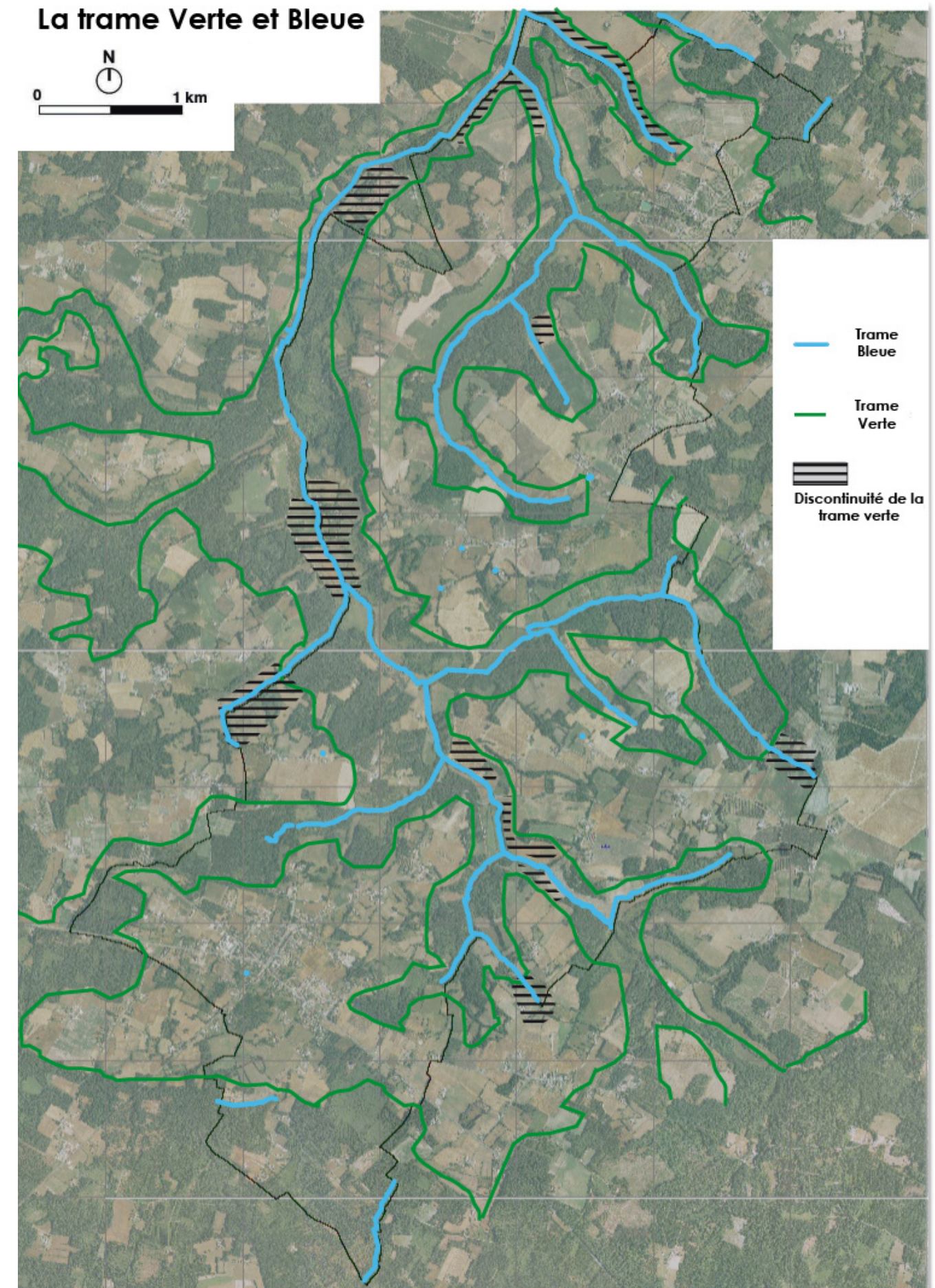
Le territoire de Grignols développe un réseau hydrographique très ramifié qu'accompagne une mosaïque de milieux humides de fonds de vallons, composés de boisements et prairies. Relativement continue et uniquement fragmentée à la faveur parfois de mise en culture maïsicole, cette continuité écologique présente un intérêt patrimonial élevé et s'avère important pour le maintien de la biodiversité en termes de lieux de reproduction, alimentation, repos, nidification,... Les quelques discontinuités remarquables dans la trame verte et bleue de Grignols sont caractérisées par des prairies enherbées voire en culture. Ainsi, compte-tenu du caractère naturel de ces discontinuités, la commune de Grignols n'entamera pas de démarche de restauration des écosystèmes.

On observe un fonctionnement principalement Nord-Sud des écosystèmes. Les boisements de la commune tendent à longer les cours d'eau traversant Grignols, en particulier le Lisos.

Les liaisons entre les différents corridors écologiques sont relativement continues à l'échelle de la commune. Malgré une occupation du sol marquée principalement par l'agriculture et dans une moindre mesure par l'habitat (dans le bourg et dispersé sur les sommets), les corridors écologiques ne sont pas interrompus, notamment grâce aux Espaces Boisés Classés qui accompagnent les différentes zones anthropisées de la commune.

Les fonds de vallon constituent de réels réservoirs de biodiversité, préservés de l'activité humaine. En effet, l'agriculture tout comme les hameaux, sont installés le long des pentes et sur les sommets, délaissant ainsi ces fonds de vallon.

Ces différentes liaisons suivent le cours du Lisos. On observe également des liaisons Est/Ouest le long des affluents du Lisos et de certains boisements de la commune. Il est à noter que la trame verte et bleue de Grignols correspond dans ses grandes lignes au tracé du réseau Natura 2000.



II-1-1-7. Les risques naturels et technologiques

Les risques naturels peuvent donner lieu à un plan de prévention des risques, mais il est indispensable que sur les communes qui ne font pas l'objet d'un plan de prévention des risques l'aléa connu soit pris en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme (article R.123-11b du Code de l'Urbanisme).

La Commune de **GRIGNOLS** est concernée par plusieurs types de risques synthétisés sur le site du Ministère de l'Ecologie et du développement durable et présentés ci-après.

■ LE RISQUE «INCENDIE DE FORÊT»

La Commune de **GRIGNOLS** est identifiée comme concernée par un risque feu de forêt et doit à ce titre intégrer les prescriptions concernant la protection de la forêt contre l'incendie.

Le règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2005 s'organise en trois parties :

⇒ Titre I : Dispositions à caractère général :

Ces dispositions règlent les conditions de vie et d'implantation dans les espaces boisés du département ou leur proximité immédiate.

⇒ Titre II : Dispositions complémentaires applicables dans les communes à dominante forestière :

Ces prescriptions réglementent les activités, l'utilisation des véhicules ainsi que les aménagements effectués dans les communes à dominante forestière.

⇒ Titre III : Mesures exceptionnelles :

Ces mesures limitent les activités dans les espaces exposés lors d'épisodes climatiques particulièrement défavorables et dangereux en termes d'éclosion et de propagation des feux de forêt.

Les principes d'obligations et les prescriptions édictées dans cet arrêté préfectoral s'imposent à tous. Il est rappelé que, conformément à l'article L.2212.2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire de la commune est dépositaire des pouvoirs de police en matière de sécurité publique.

L'ensemble des dispositions contenues dans le titre II de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 s'impose aux communes de la Communauté de Communes de Captieux Grignols.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005, un espace libre, permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées, devra être imposé tous les 500 mètres en moyenne.

Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement «en raquette».

Par ailleurs, il convient de rappeler au titre de l'article (article L.322-3 du Code Forestier) que le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200 mètres de terrains de bois, forêts, landes. Il doit être fait sur 50 mètres aux abords de constructions de toute nature et sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. En zone urbaine, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle.

■ LE RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à l'autre. La politique française de gestion de ce risque s'appuie sur la prévention, information du citoyen, normes de construction, connaissance du risque, surveillance et préparation des secours.

Les décrets sismiques parus en Octobre 2010 sont applicables depuis le 1er Mai 2011 ; la commune de **GRIGNOLS** est classée en zone 1 de très faible sismicité.

■ LE RISQUE «RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES»

La commune de Grignols 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 au nord du territoire.

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

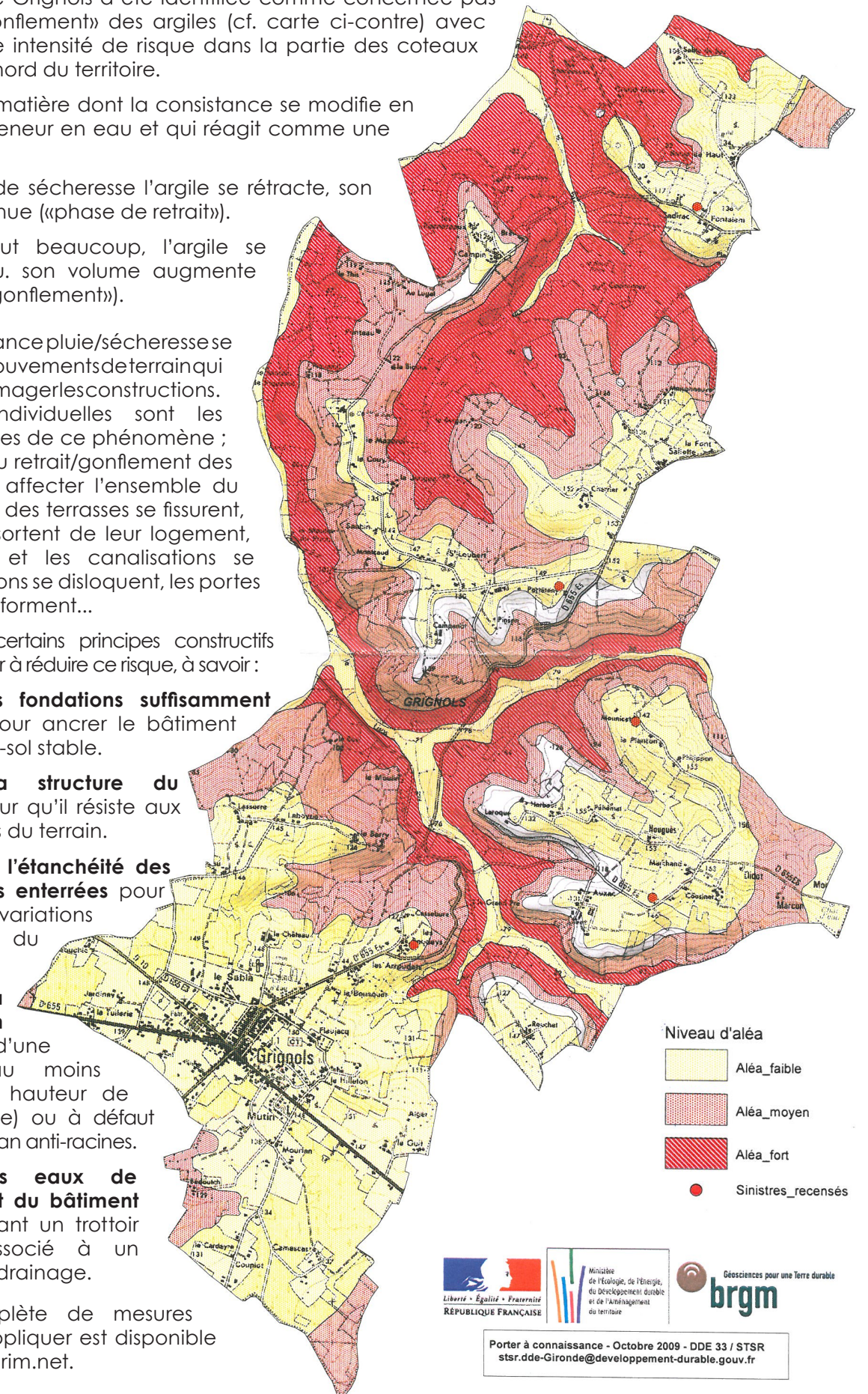
- En période de sécheresse l'argile se rétracte, son volume diminue («phase de retrait»).
- Lorsqu'il pleut beaucoup, l'argile se gorge d'eau, son volume augmente («phase de gonflement»).

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.



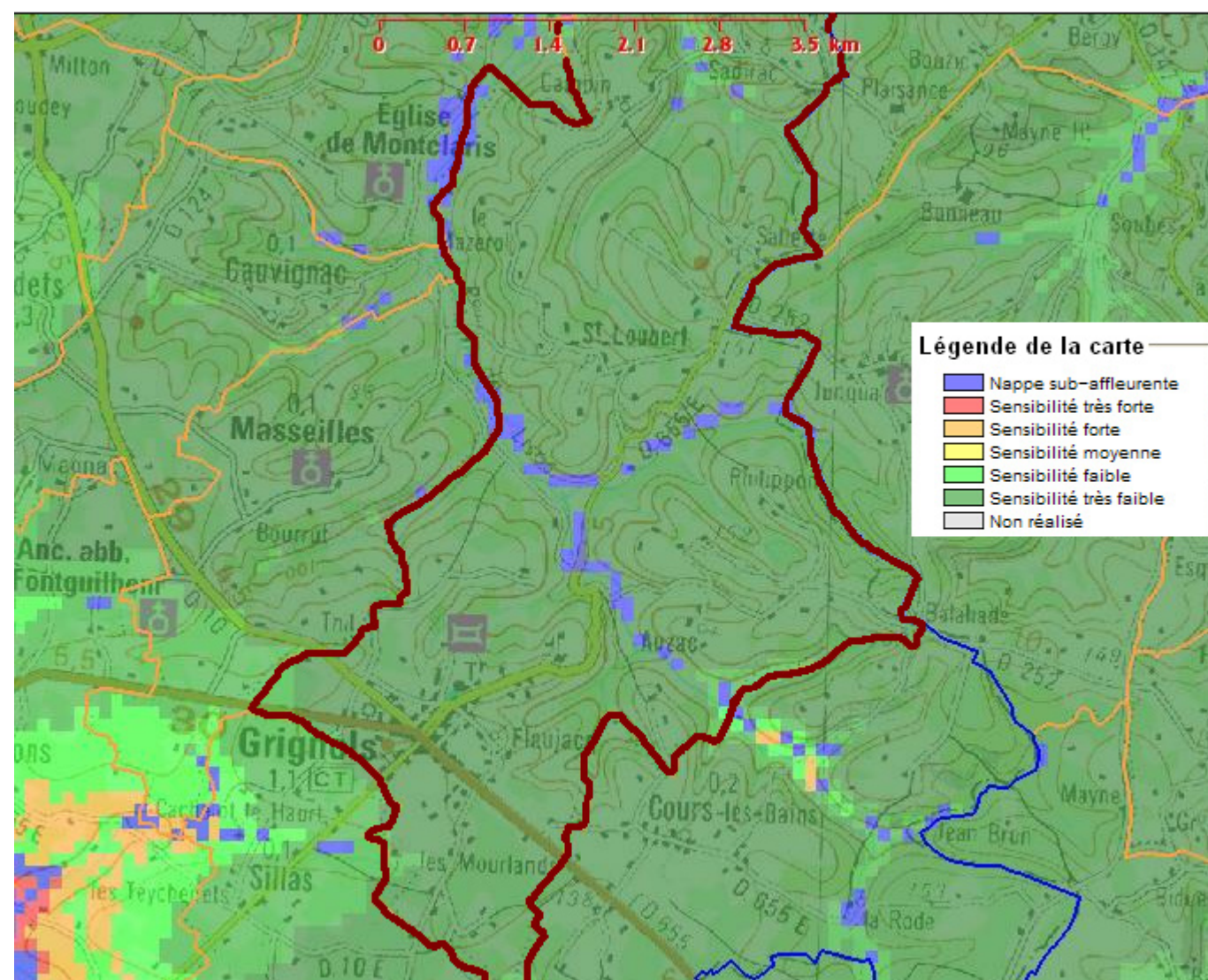
Porter à connaissance - Octobre 2009 - DDE 33 / STSR
stsr.dde-Gironde@developpement-durable.gouv.fr

■ LE RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE PHRÉATIQUE

Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage (période où le niveau d'eau est au plus bas) peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

En ce qui concerne le risque de remontée de nappes, on constate que les espaces bâtis de la commune ont une sensibilité très faible à ce risque. On observe également des nappes sub-affleurentes au passage du Lisos.



■ LE RISQUE INONDATION

La Commune de Grignols n'est soumise à aucun Plan de Prévention du Risque Inondation. Pour autant, 2 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle concernant le risque inondation ont été déclarés en 1999 et 2009.

Ces deux arrêtés correspondent à des tempêtes qui se sont abattues sur l'ensemble du département. La totalité de la commune a ainsi été touchée par cet événement. Une analyse précise des zones impactées n'est donc pas possible.

■ LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, IELs populations avoisinantes et les écosystèmes.

Les risques industriels peuvent se caractériser par :

- l'incendie ;
- l'explosion ;
- les effets induits par la dispersion de substances toxiques ;
- la pollution des écosystèmes.

Une réglementation stricte et des contrôles réguliers sont appliqués sur les établissements pouvant présenter de tels risques. Il est distingué :

- les installations classées soumises à déclaration ;
- les installations classées soumises à autorisation.

Sur le territoire couvert par la Communauté de Communes de Captieux-Grignols, un certain nombre de communes est concerné par des établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation.

Ces installations figurent parmi les installations suivantes :

- Installations classées pour la protection de l'environnement (y compris les carrières en activité),
- Installations classées ou sites industriels présentant une pollution des sols ou des eaux souterraines,
- Exploitation du sous-sol,
- Infrastructures de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures ou de produits chimiques), de distribution de gaz et de transport de production électrique.

La Commune de **GRIGNOLS** est concernée par un établissement en ICPE :

■ **LAOUE** Michel SA - Route de Bazas - 33690 GRIGNOLS

Fabrication de parquets, moulures et lambris

Autorisée par arrêté préfectoral du 11 Octobre 2002 et APC du 6 Novembre 2002

Ce site est soumis à la surveillance des eaux souterraines en application de la circulaire du 3 Avril 1996.

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.

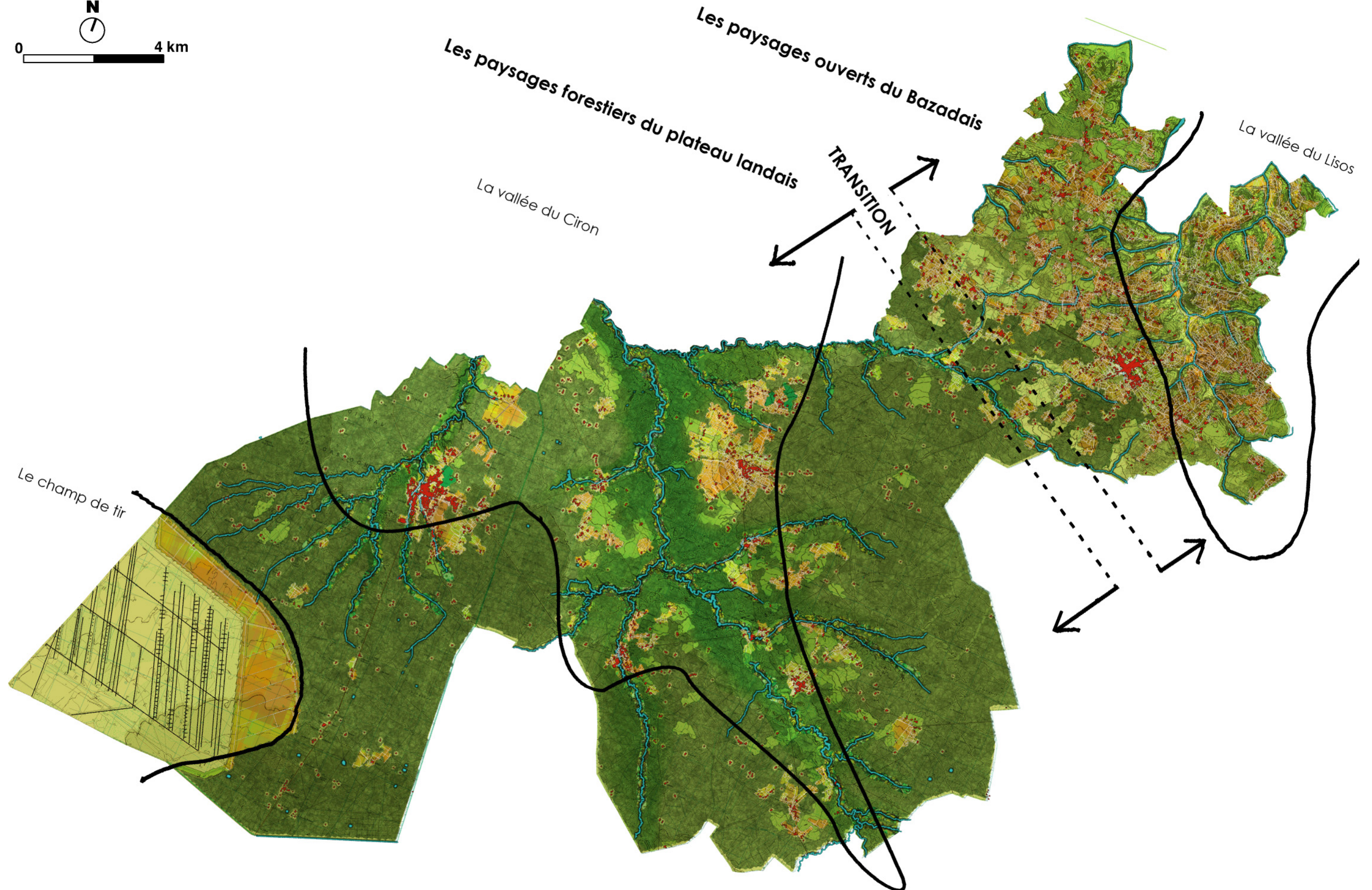
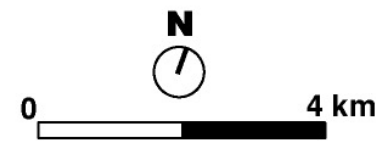
Les parcelles déboisées où subsistent quelques feuillus d'exception (chêne-liège, chêne vert, ...) laissent apparaître le sol sableux mis à nu.

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.



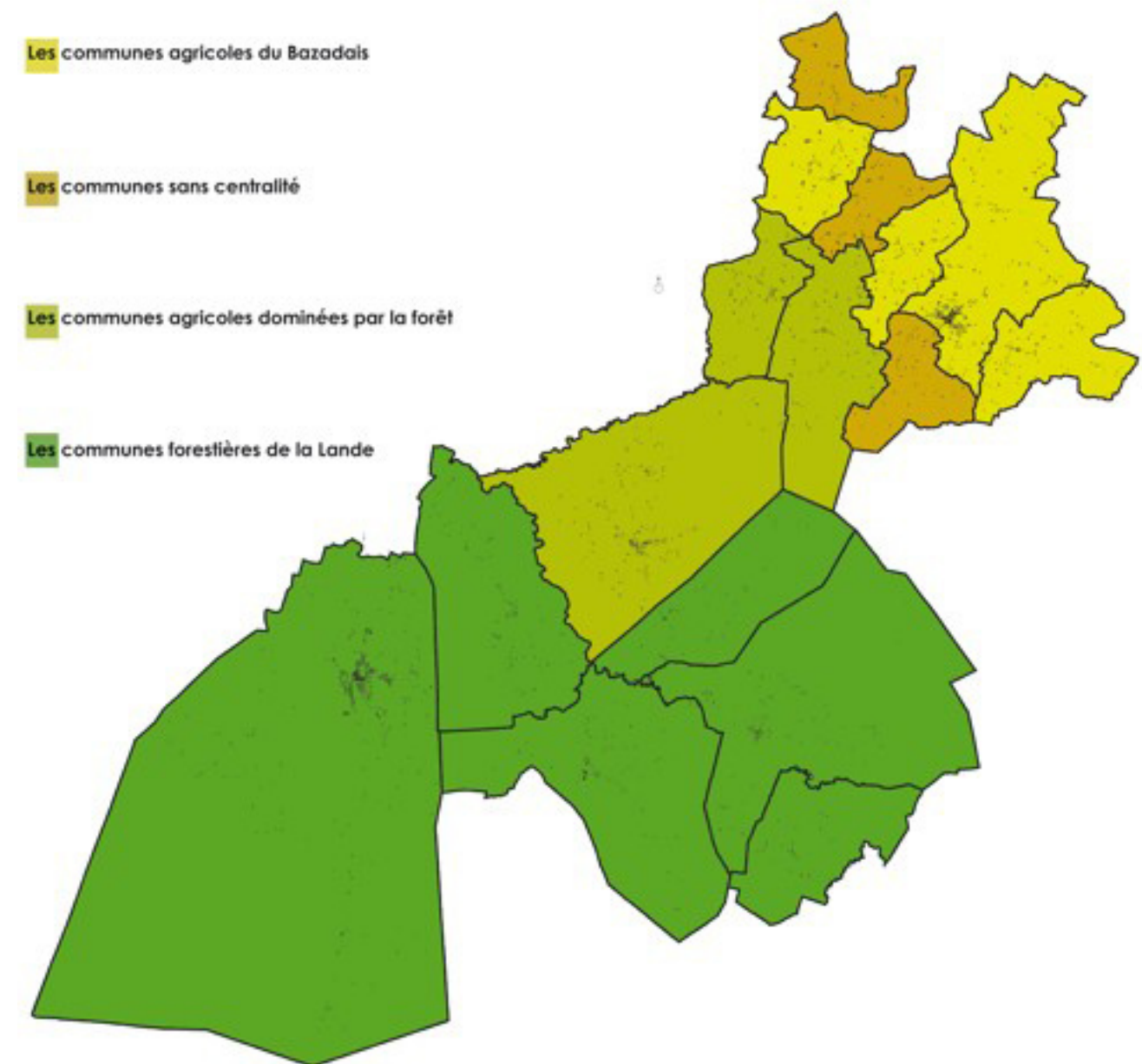
II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes

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).

Le paysage très vallonné de Grignols 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°1 : permet de percevoir la silhouette du Château de Grignols :



⇒ Le point de vue N°2 depuis la voie communale n°15 :



⇒ **Le point de vue n°3 depuis la Voie Communale n°15, après le hameau de Campin :**



⇒ **Le point de vue n°4 donnant sur les coteaux de Sadirac :**



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 de vue par un zonage inconstructible (N), qui participent de l'attractivité de la commune en matière de tourisme vert.

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. 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.

• **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 Grignols). Cherchant de nouvelles terres, des «écarts» se forment et de nouvelles zones agricoles sont ouvertes.

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.

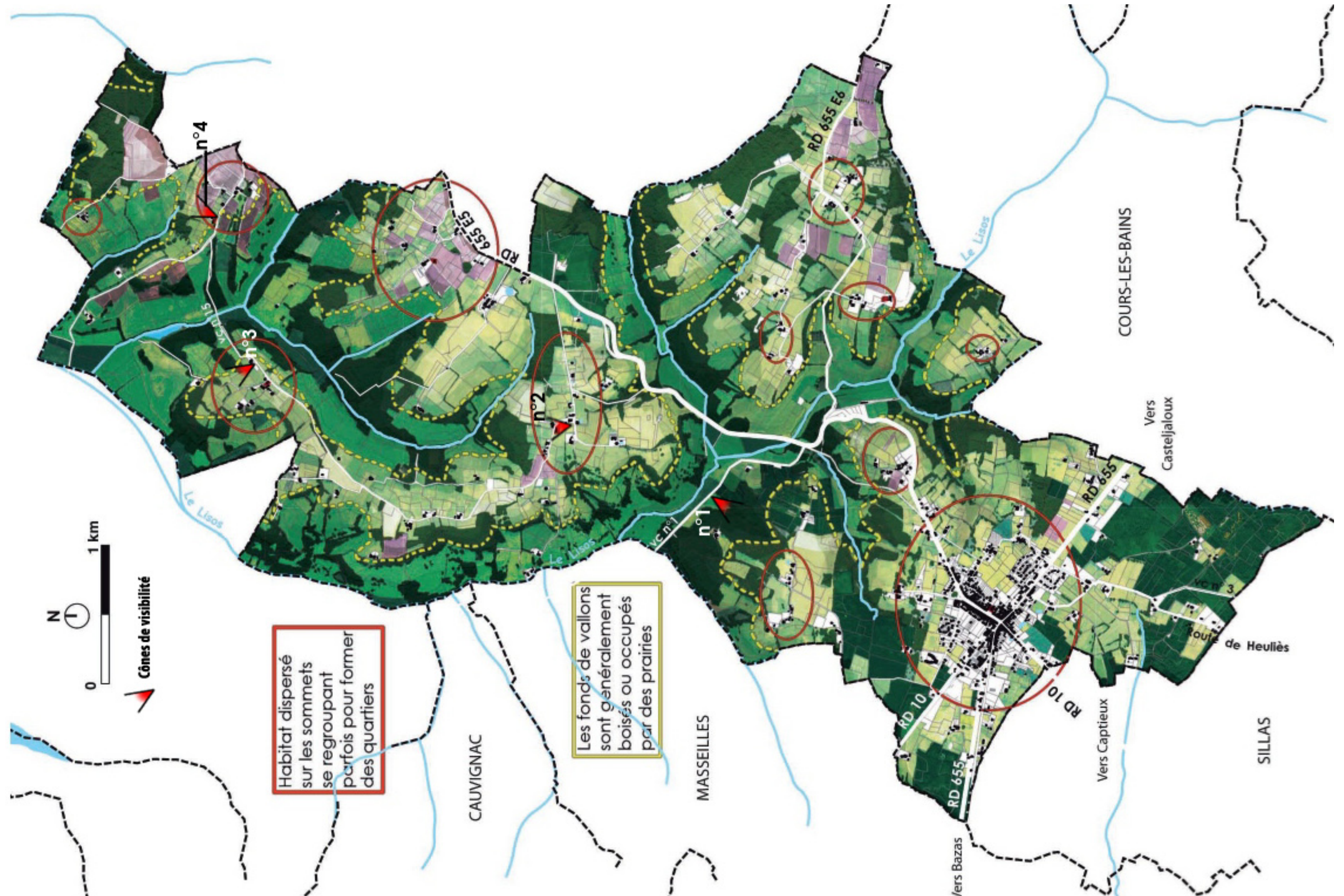
Le développement de l'agriculture s'accompagne de la création de nombreux sièges d'exploitations dispersés au milieu des terres cultivées. Ces exploitations peuvent rester isolées les unes des autres.

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 des bourgs
- Préserver le bâti agricole traditionnel (séchoir à tabac)
- Maintenir les boisements ripicoles en fond de vallon, et en couronne autour des clairières agricoles

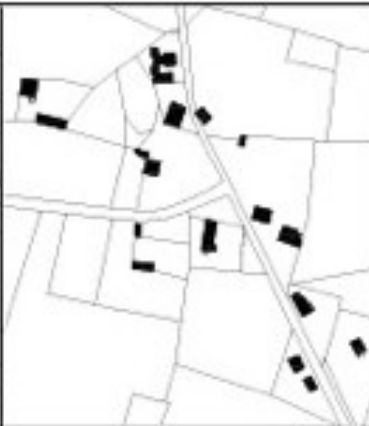
CARTE DES PAYSAGES À L'ÉCHELLE COMMUNALE



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.

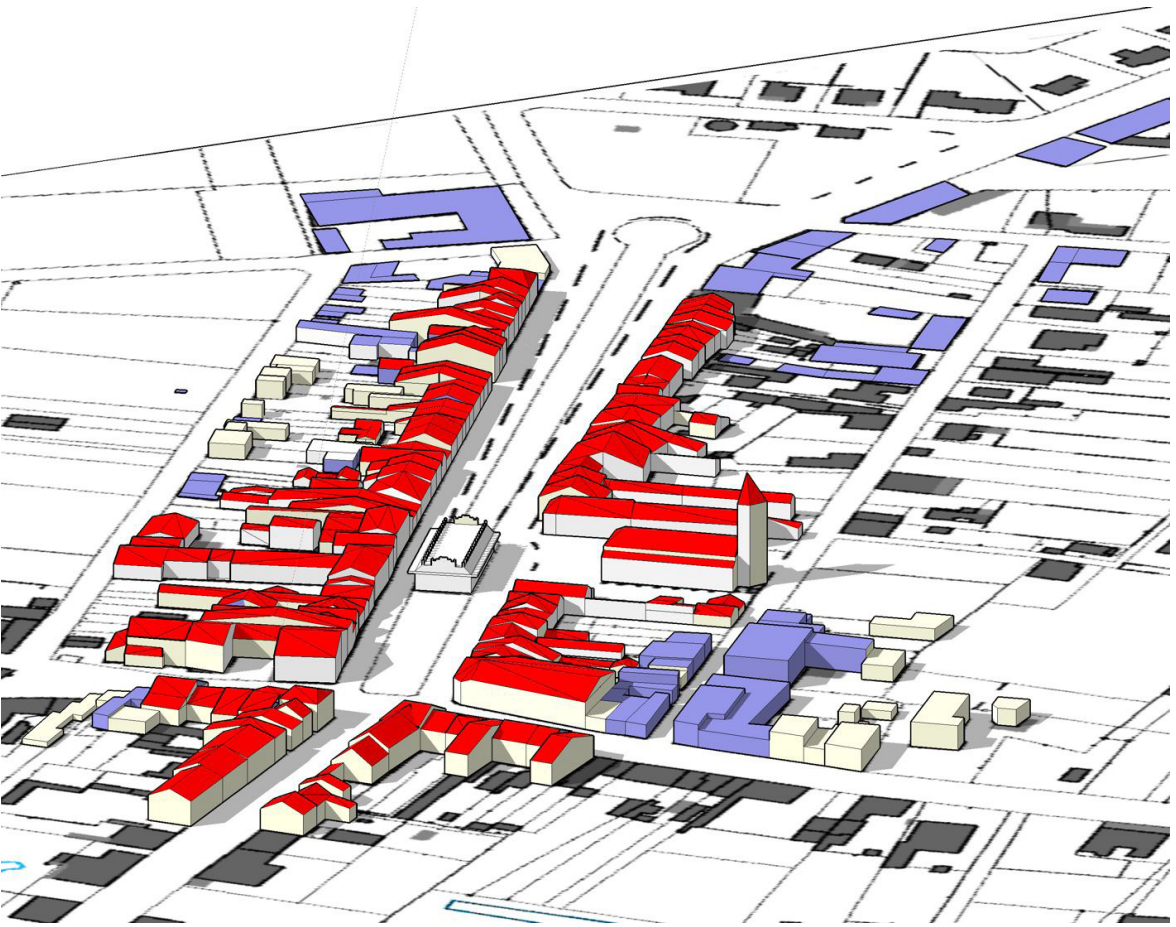
On peut distinguer 4 types de bourgs :

			
bourg-centre	bourg-clocher	bourg-ouvert	bourg non affirmé
Captieux Grignols Lerm-et-Musset	Goualade Sendets Masseilles Cours-les-Bains Marions Lavazan	Lartigues Giscos Escaudes Saint-Michel-de-Castelnau	Sillas Labescau Cauvignac

■ LE BOURG-CENTRE

• Communes concernées

Grignols, Captieux, Lerm-et-Musset.



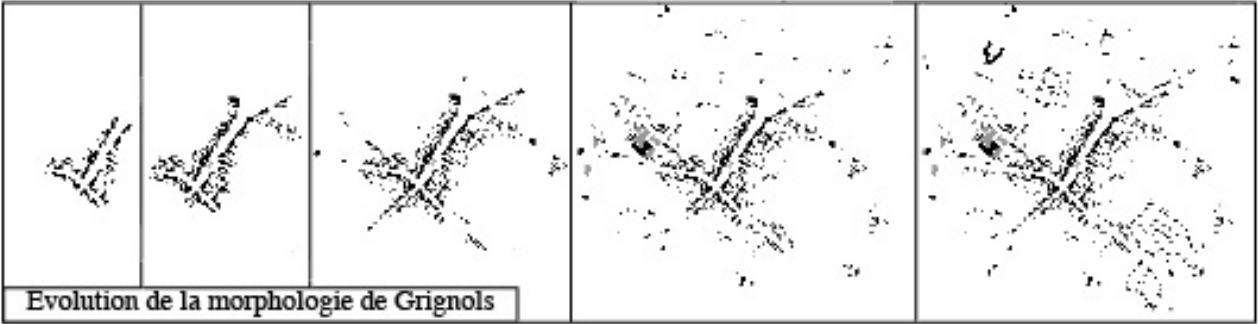
• Caractéristiques spatiales

Le bourg-centre se caractérise par une identité urbaine affirmée. On y trouve une certaine mixité des fonctions urbaines associant habitat, équipements collectifs, espaces publics, des commerces et des services de proximité pour les plus importants.

Le tissu urbain de ces bourgs est relativement dense et présente des séquences bâties implantées en ordre continu (Captieux, Grignols) ou semi-continu (Lerm-et-Musset) et implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce qui leur confère un caractère urbain.

De même, ces bourgs sont caractérisés par la présence d'espaces publics centraux structurés par la trame bâtie.

Le noyau ancien du bourg-centre s'est développé de manière compacte et relativement radioconcentrique en s'adaptant aux contraintes topographiques et hydrographiques (cas de Captieux contraint par la Gouaneyre et ses affluents).



Cependant, on constate que les tendances actuelles de l'urbanisation constituent souvent une rupture avec cette logique et génèrent un développement urbain linéaire qui a tendance à s'étirer le long des principaux axes de communications et être propice à un développement inorganisé.

De même, certaines opérations récentes se sont faites sans respecter la logique ancienne d'organisation du bâti et apparaissent déconnectées de la composition générale et ayant une logique qui leur est propre (voie en impasse, lotissement en raquette, ...).



• Enjeux

- Recomposition, restructuration de la 1ère couronne du bourg en investissant des terrains menacés d'enclavement.
- Composition de la 2ème couronne du bourg en favorisant une morphologie urbaine compacte et radioconcentrique.
- Éviter les développements linéaires qui contribuent à l'étalement urbain et à la banalisation des entrées de bourgs.
- Dans le cadre d'opérations groupées, veiller à produire un parcellaire en accord avec le tissu existant.

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'aliols 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 airial 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.

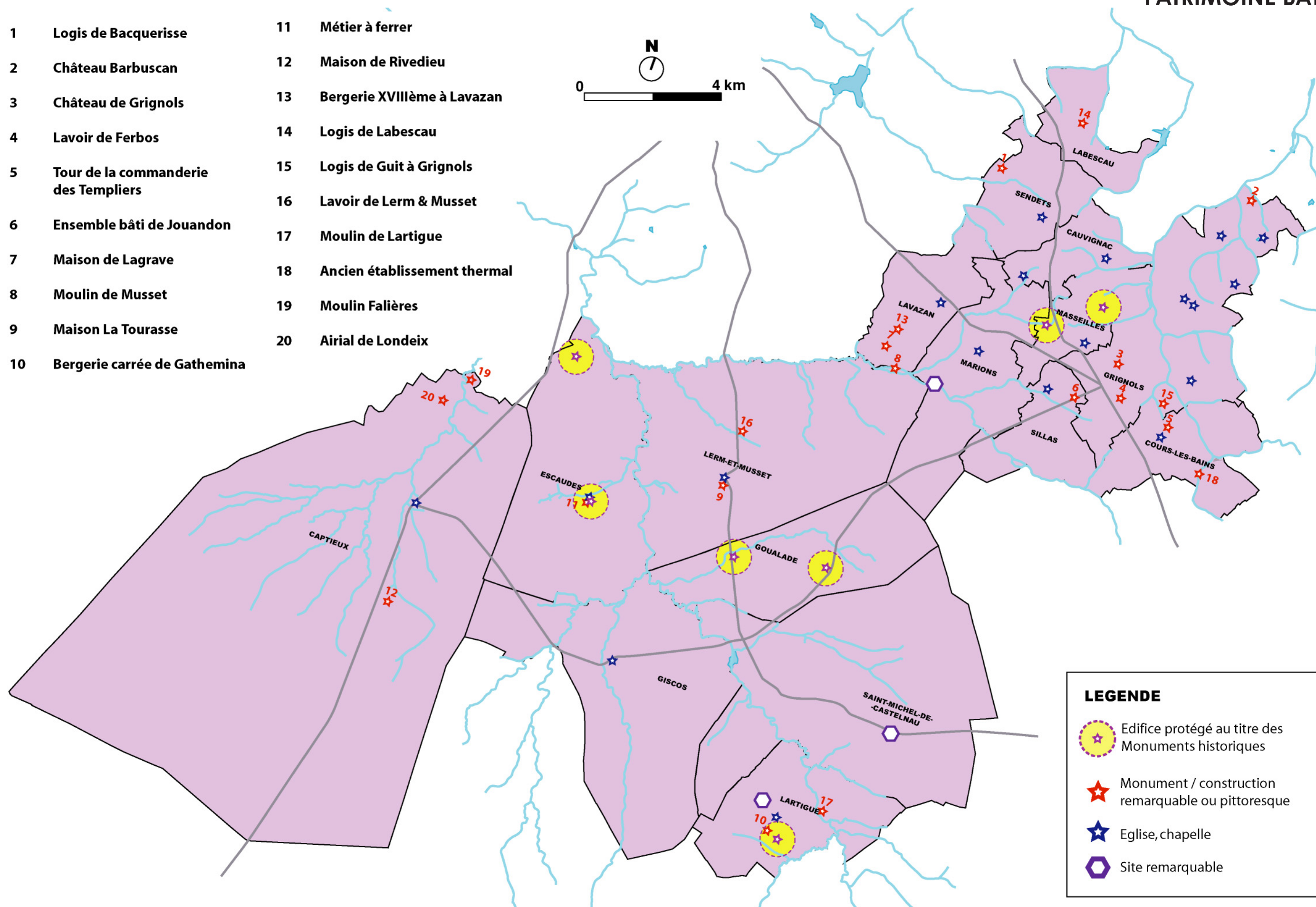
Les constructions traditionnelles rurales ponctuent de façon plus présente le territoire au titre du patrimoine collectif (lavoirs de Grignols, de Musset, puits à balancier à Giscos, Fontaine Saint-Aignan à Cauvignac, métiers à ferrer, four à pain de Grignols, ...) et de nombreuses fermes et dépendances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

- | | | | |
|----|--------------------------------------|----|------------------------------|
| 1 | Logis de Bacquerisse | 11 | Métier à ferrer |
| 2 | Château Barbuscan | 12 | Maison de Rivedieu |
| 3 | Château de Grignols | 13 | Bergerie XVIIIème à Lavazan |
| 4 | Lavoir de Ferbos | 14 | Logis de Labescau |
| 5 | Tour de la commanderie des Templiers | 15 | Logis de Guit à Grignols |
| 6 | Ensemble bâti de Jouandon | 16 | Lavoir de Lerm & Musset |
| 7 | Maison de Lagrave | 17 | Moulin de Lartigue |
| 8 | Moulin de Musset | 18 | Ancien établissement thermal |
| 9 | Maison La Tourasse | 19 | Moulin Falières |
| 10 | Bergerie carrée de Gathemina | 20 | Airial 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



Airial Les Barbes à Lartigue



Bergerie ronde de Cap-de-Bosc à Goulade



Airial 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 Labescrau, 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^e 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^e 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



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 Grignols 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 «ÉQUILBRÉE» 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 Grignols

■ **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 LES ROUTES DÉPARTEMENTALES 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.

- **RECOMPOSER À L'ÉCHELLE DE LA 1ÈRE ET DE LA 2NDE COURONNE DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE, UN MAILLAGE DE VOIES DE BOUCLAGE RADIO-CONCENTRIQUE DESTINÉ À FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DE LA PÉRIPHÉRIE SANS NéCESSAIREMENT REPASSER PAR LE POINT FOCAL DU GIRATOIRE DU MONUMENT AUX MORTS.**
- **PROMOUVOIR UN RÉSEAU DE VOIES HIÉRARCHISÉE, DÉCLINÉ :**
 - EN VOIES DE LIAISON INTER-QUARTIER QUI CONSTITUENT DES AXES STRUCTURANTS À L'ÉCHELLE DES ZONES **AU** À DESSERVIR, CONÇUES DANS UNE LOGIQUE DE BOUCLAGE ET NON DE VOIES EN IMPASSE ;
 - EN VOIE DE DESSERTE LOCALE PERMETTANT L'ACCÈS AUX PARCELLES CONSTRUCTIBLES.

Ces deux orientations visent à promouvoir dans le développement futur une organisation plus rationnelle que ce qui s'est réalisé sur la période récente, à savoir une compilation de lotissements ou de constructions

réalisées isolément qui ont conduit à des quartiers en impasse sans lien avec le reste du tissu urbanisé.

■ **LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- **DONNER LA PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT AU CENTRE-VILLE À L'APPUI D'UN PARTI D'AMÉNAGEMENT BASÉ SUR UNE ENVELOPPE URBAIN :**
 - **CLAIREMENT IDENTIFIÉE DONT LE CONTOUR S'APPUIE SUR DES LIMITES PHYSIQUES ET PAYSAGÈRES COMME LES STRUCTURES BOISÉES ET LES HAIES EXISTANTES ET QUI MÉNAGE ENTRE GRIGNOLS ET SILLAS UNE COUPURE D'URBANISATION ;**
 - **QUI PREND EN COMPTE DES ESPACES SITUÉS DANS LE RAYON DE CENTRALITÉ DE 250 M QUI POURRAIENT PERMETTRE À L'HYPERCENTRE DE GRIGNOLS DE CONFORTER LES USAGES COMMERCIAUX QUI LUI SONT ATTACHÉS ;**
 - **DÉFINIE DANS UN SOUCI DE DÉVELOPPEMENT EN ÉPAISSEUR QUI LIMITE L'ÉTIREMENT LE LONG DES VOIES, ET CHERCHE À ÉTABLIR DES LIAISONS URBAINES ENTRE LES ESPACES À AMÉNAGER.**

Ce principe vise à promouvoir un développement compact et équilibré autour de la centralité historique et en évitant les tendances récentes à l'étirement le long des voies départementales qui tendent à brouiller la lecture des limites traditionnelles «ville/campagne».

Cette enveloppe urbaine vise à circonscrire un périmètre au sein duquel existent encore de grandes capacités de développement à mobiliser avant d'aller chercher une extension au-delà sur les franges agricoles.

Cette orientation tend à répondre au principe de consommation économe du territoire, de limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ; par ailleurs cette enveloppe urbaine circonscrit les espaces les mieux équipés aux services et réseaux publics et par conséquent s'inscrit dans un principe de gestion économe des ressources publiques.

- **PROMOUVOIR UN BOUCLAGE RADIOCONCENTRIQUE À L'OCCASION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES DIFFÉRENTS ESPACES DE DÉVELOPPEMENT. LE DÉSENCLAVEMENT DES TERRAINS SITUÉS DANS UN RAYON DE 250 M (1ÈRE COURONNE), PUIS DANS CELUI DE 500 M (2NDE COURONNE) NÉCESSITE LA CRÉATION DE VOIES DE BOUCLAGE DE FAÇON À REDÉCOUPER LES VASTES ÎLOTS, DANS UN SOUCI DE CONTINUITÉ URBAIN (ÉVITER LES VOIES EN IMPASSE, LES CARREFOURS EN BAÏONNETTE OÙ LES VOIES SONT DÉSAXÉES, ...).**

Cette orientation s'inscrit en complément du principe de fonctionnement urbain justifié précédemment et à terme doit conduire à générer un tissu urbain fluide qui met en liaison les différents quartiers du centre-bourg.

- **PROMOUVOIR UNE DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES, À L'APPUI DU RÈGLEMENT D'URBANISME QUI PERMET UNE MIXITÉ DES MODES D'IMPLANTATION : À L'ALIGNEMENT DES EMPRISES PUBLIQUES ET EN ORDRE CONTINU À L'IMAGE DES ALLÉES St-MICHEL, OU EN RETRAIT ; CE CHOIX PERMET UNE OPTIMISATION DES ESPACES À FORTE CENTRALITÉ ET BÉNÉFICIAINT D'UN MEILLEUR ÉQUIPEMENT EN RÉSEAUX PUBLICS.**

Les bourgs ruraux se sont traditionnellement ordonnés sur la base d'un principe d'économie spatiale car l'espace avait une valeur matérielle et était prioritairement consacrée à la production agricole ; l'objectif du PADD est de retrouver ce principe d'économie spatiale en permettant de réaliser sur des parcelles urbaines des opérations de maisons de ville comparables au mode d'organisation traditionnelle.

- **PROMOUVOIR UNE DIVERSITÉ DES STATUTS D'HABITAT AFIN D'ASSOCIER DANS CHAQUE OPÉRATION DE L'HABITAT LOCATIF (PRIVÉ OU PUBLIC, SOCIAL OU INTERMÉDIAIRE) ET DE L'HABITAT EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ; CETTE MIXITÉ ÉTANT UN VECTEUR DE RAJEUNISSEMENT ET DE SÉDENTARISATION DES JEUNES MÉNAGES ; DANS CET OBJECTIF, LE PROGRAMME DES LOGEMENTS DES ZONES **AU** DEVRA COMPRENDRE AU MOINS 15 % DE LOGEMENTS SOCIAUX.**

Cette orientation s'inscrit dans le principe de mixité sociale prôné par la Loi SRU, mais également en cohérence avec le Schéma Territorial de l'Habitat en cours d'élaboration qui met en exergue les enjeux d'une diversité d'habitat.

Le choix de l'article L.123-1-16 est motivé par la possibilité de produire un parc social spatialement mieux réparti dans le parc total des logements, contrairement à l'article L.23-2-b.

- **A MUTIN EST, EN BORDURE DE LA ROUTE DE CASTELJALOUX, PERMETTRE LA CRÉATION D'UN ESPACE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES D'UNE CAPACITÉ DE 3 HA, AFIN DE PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL, TOUT EN VEILLANT À Y EXCLURE TOUTE IMPLANTATION DE MOYENNE SURFACE ALIMENTAIRE AFIN DE NE PAS CRÉER UNE OFFRE CONCURRENTIELLE AU TISSU MARCHAND DU CENTRE-VILLE.**

L'analyse du tissu économique local et de la demande qui en émane met en lumière des demandes d'implantation de nouvelles activités (cf. § 1.4.4) qui ne peuvent s'exprimer dans des conditions satisfaisantes à moins de 15 km ; la création d'une zone d'activité vise à répondre à cette demande dans le souci d'une organisation cohérente et paysagèrement intégrée et non de façon diffuse et éclatée sur le territoire.

Par ailleurs cette zone n'ayant pas pour vocation à accueillir de moyenne surface de vente alimentaire concurrentielle du tissu marchand du centre-bourg le règlement d'urbanisme conditionne la superficie des commerces autorisés.

- **PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE À L'APPUI :**
 - **DE LA POSSIBILITÉ DE CRÉATION D'UN SITE D'ACCUEIL (AIRE DE CAMPING-CAR, HÉBERGEMENT DE PLEIN-AIR OU RÉSIDENTIEL, ...) SUR L'ANCIENNE AIRE NATURELLE DU CAMPING MUNICIPAL,**
 - **DE LA POSSIBILITÉ DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES SÉCHOIRS À TABAC AFIN DE FACILITER LEUR RÉEMPLOI À DES FINS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE NOTAMMENT,**
 - **D'UN PAYSAGE AGRICOLE ET VALLONNÉ PRÉSERVÉ DU MITAGE.**

La promotion d'un tourisme vert s'inscrit en axe de développement économique du territoire ; à ce titre, Grignols souhaite réutiliser l'ancienne aire de camping municipal en ouvrant la possibilité de réaliser différents types d'hébergement, soit mobiles (tentes, caravanes, ...), soit en dur (constructions, HLL, ...).

- **STOPPER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE RESTE DU TERRITOIRE DANS UN SOUCI DE LIMITATION DU MITAGE, À L'EXCEPTION DU HAMEAU HISTORIQUE DE St-LOUBERT OÙ UNE ZONE CONSTRUCTIBLE DE TAILLE LIMITÉE EST DESTINÉE À CONFORTER LE NOYAU BÂTI.**

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 dans un principe de gestion économe des ressources publiques.

Le choix de permettre à un hameau de se conforter avec quelques constructions supplémentaires répond au souhait de la commune d'apporter d'autres produits habitat que la seule offre foncière que le PLU circonscrit autour du centre-bourg.

Le choix du hameau de St-Loubert s'est opéré à l'issue d'une enquête réseau qui a écarté la possibilité d'une telle démarche sur les autres hameaux de Sadirac ou Campin où les réseaux publics s'avéraient insuffisants.

■ 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 Grignols les principes suivants :

- **LA PROTECTION DU PÉRIMÈTRE NATURA 2000 QUI COUVRE LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DU LISOS, ET DE FAÇON PLUS LARGE TOUTS 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 LIMITOPHES ;**
- **LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, QUI POUR CERTAINES SONT CONCERNÉES PAR UN PROJET DE CLASSEMENT EN ZONE AOC ;**
- **LA PROTECTION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE GRIGNOLAIS, DANS LEQUEL LE VÉGÉTAL, SOUS FORME DE HAIE CHAMPÊTRE, DE BOSQUETS, ... 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 ;**

- **LA PROTECTION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE PASSE ÉGALEMENT PAR CELLE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, QUI CONDUIT À RECENSER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° SUR LE PLAN DE ZONAGE :**

1. le château de Grignols
2. la propriété de Mutin, maison bourgeoise et par arboré
3. la «conserverie» de la place St-Michel
4. une maison début XIX route des Landes
5. une maison début XIX route de Bazas
6. le logis de Guît route de Casteljaloux
7. une maison rurale à St-Loubert
8. un château viticole à Campanot

- **PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT 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, quel que 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.

- **S'APPUYER SUR LES STRUCTURES PAYSAGÈRES EXISTANTES, VOIRE RECONSTITUER, LORS DE LA DÉFINITION DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT APPELÉS À CONFORTER LE CENTRE-BOURG AFIN DE MAINTENIR LA COURONNE NATURELLE ET FORESTIÈRE DANS LAQUELLE S'INSCRIT LE CENTRE-BOURG À CE JOUR.**

Pour cela les boisements existants font l'objet d'un EBC et les zones de développement en limite extérieure (Mutin, Jardiney) font l'objet de plantation à réaliser.

- **ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PROJETÉ À MUTIN EST D'UNE RÉFLEXION EN TERMES D'INSERTION PAYSAGÈRE DANS LE SITE À LA FOIS AU TITRE DE L'ENJEU QUE CONSTITUE SA SITUATION EN ENTRÉE DE VILLE, ET AU TITRE DE SON INTERFACE AVEC LES QUARTIERS DE MUTIN ET HILLETON.**

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) ; Grignols s'inscrit dans cette dynamique avec l'accueil de +22 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, Goulade, Lartigue, Labescan, ...).
- **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, Escandes, ...).
- **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
VERS UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	Marions	1	15
	Masseilles	1	15
	Cauvignac	1	15
	Labescan	1	15
	Lavazan	1 à 2	15 à 30
	Sillas	1 à 2	15 à 20
	Lartigue	1 à 2	15 à 20
	Goulade	1 à 2	15 à 30
VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS SOUTENU	Escandes	1 à 3	15 à 45
	Sendets	2 à 3	30 à 45
	Cours-les-Bains	2 à 3	30 à 45
	St-Michel-de-Castelnau	2 à 3	30 à 45
	Giscos	2 à 3	30 à 45
VERS UN DÉVELOPPEMENT AFFIRMÉ	Lerm-et-Musset	4 à 5	60 à 75
	Captieux	6 à 7	90 à 100
	Grignols	6 à 7	90 à 100
CDC DE CAPTIEUX-GRIGNOLS		33 à 46	arrondi à 500 à 650

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 II-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.
- 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 Grignols et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

Grignols est, avec Captieux, une polarité forte qu'il convient d'affirmer et conforter sur le territoire, au regard de son bon niveau d'équipement et services publics, mais également au regard de son offre en services marchands.

A ce titre, la commune se positionne sur une hypothèse de prolongement de tendance qui, entre 2006 et 2011, s'est établie à l'accueil de 6 à 7 ménages par an.

PC déposé pour 1 logement neuf et/ou de 1 réhabilitation de 1 logement vacant

2006	2007	2008	2009	2010	2011
6	5	6	5	7	7

Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Secteurs	capacité brute superficie (ha)	capacité nette coefficient pondérateur (x 0,25)	10 logements/ha	12 logements/ha
1AU • Mercade • Les Jardins • Le bourg / Flaujacq	0,8 3 6	0,6 2,3 4,5	6 23 45	7 28 54
sous-total 1AU	9,8	7,4	74 logts	89 logts
2AU • Le Caze	1,5	1,1	11	13
sous-total 2AU	1,5	1,1	11 logts	13 logts
TOTAL AU	11,3 ha	8,5 ha	85 logts	102 logts

Le calcul de la capacité d'accueil suit la méthodologie suivante :

- application d'un coefficient pondérateur de 0,25 susceptible de traduire le frein à l'ouverture à l'urbanisation que peuvent représenter les phénomènes de rétention foncière (zone AU des jardins très morcelée) ;
- application d'un ratio de logements à l'hectare variable de 10 à 12 logts/ha ; ce ratio correspond à une densité moyenne d'opération d'aménagement associant une mixité de formes urbaines (petits collectifs, maisons de ville sur petit parcellaire de 300 à 400 m2 et habitat individuel sur plus grand parcellaire) et comprenant une part de 10 % d'espaces verts collectifs.

La capacité d'accueil du PLU après pondération s'élève à 8,5 ha, zones 1 et 2AU confondues ; malgré le caractère non opérationnel des zones 2AU insuffisamment desservies par les réseaux et nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU, la zone 2AU est prise en compte pour répondre aux objectifs de développement à court/moyen terme.

Les zones AU du PLU sont, en fonction d'une densité variable de 10 à 12 logts/ha, en mesure de générer 85 à 102 logements, soit de répondre au prolongement de tendance de l'accueil de 6 à 7 ménages durant les 10 à 15 prochaines années.

III-2-4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle communautaire et à l'échelle de Grignols

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
Cours-les-Bains	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	2 à 3
Grignols	L.123-1-16° - 15 % de logements conventionnés dans les zones AU	13 à 15
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	L.123-1-5-16° - 10 % de logements conventionnés dans les zones AU + 5 logements locatifs communaux en secteur 1AUa	11 à 12
Marions	Amélioration des performances énergétiques du parc des 12 logements communaux	-
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 m2) à côté de la mairie	1 à 2
Captieux	L.123-1-16° - 20 % de logements conventionnés dans les zones 1AU	20 à 25
Escaudes	1 à 2 logements locatifs conventionnés dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment communal	1 à 2
Giscos	1 ER sur un terrain nu au bourg	2 à 3
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	-

Le PLU de Grignols prévoit de réserver 15 % des programmes d'habitat des zones 1AU à la création de logements locatifs sociaux, soit sur la base de la capacité des zones 1AU (hors zone des Jardins) détaillée au paragraphe précédent, 8 à 11 logements.

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 Grignols¹, 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 Grignols :
 - Toutes les zones U et 1AU y compris AUX sont suffisamment desservies à leur périphérie par le réseau AEP pour accueillir de nouvelles constructions. Les secteurs insuffisamment desservis et non prioritaires dans le développement communal ont été classés en zone 2AU.
- A l'échelle du SIAEP de Grignols :
 - En production : le SIAEP de Grignols est actuellement alimenté par 3 forages² sur Cauvignac, qui produisent au total 80 m3/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 1AU des 9 PLU. 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. En tout état de cause, le SIAEP souhaite dès à présent étudier cette hypothèse afin d'anticiper les travaux nécessaires à l'ouverture des zones 2AU.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

- A l'échelle de Grignols :
 - La couverture en poteaux incendie de l'enveloppe bâtie du centre-bourg est satisfaisante. Les zones 1AU étant bien desservies par le réseau AEP à leur périphérie, leur équipement en défense incendie sera réalisable lors de leur ouverture à l'urbanisation. De même, pour la zone AUX route de Casteljaloux desservie en Ø 160. La zone Uc de St-Loubert dispose de 3 poteaux incendie.

■ LES BESOINS EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

Une extension du réseau est à programmer pour desservir la zone U du chemin du Mirail et de la zone AUX (avec poste de refoulement) ; compte tenu du caractère non prioritaire du secteur de Bel Air (de part et d'autre de la RD655 E3), du secteur de Peyrouette et du Bousquet³ qui nécessitent des investissements en matière de desserte EU (création d'un poste de refoulement notamment), il est décidé de les reclasser en zone 2AU.

La future STEP de Grignols est dimensionnée à 2000 EH ; l'ouverture à l'urbanisation de toutes les zones programmées par le PLU (U, 1AU et 2AU) générerait 1926 EH sur la base de 3,5 personnes/logt, soit un équipement suffisamment dimensionné à ce jour.

1 Auquel adhèrent les 9 communes de Grignols, Cours-les-Bains, Sillas, Masseilles, Cauvignac, Sendets, Labescau, Lavazan et Marions.
2 Les 3 forages sont localisés à Cauvignac, aux lieux-dits Berdier (20 m3/h), Lisos (40 m3/h), Ferrière (20 m3/h)
3 qui fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme positif pour la construction d'un logement.

■ LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE

Les écoles communales du canton de Grignols (à l'exception de Labescau) 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 GRIGNOLS

Grignols dispose d'une trame d'équipements suivante ;

- * 1 salle des fêtes avec scène rue des Anciennes Ecoles
- * 1 salle des association route de Casteljaloux (récemment réalisée)
- * 1 bibliothèque avec salle de réunion place de l'Eglise
- * un pôle d'équipements sportifs au château qui regroupe le stade municipal et les tennis et un stade de football rue E. Lassère

Afin de compléter cette offre, le PLU prévoit un emplacement réservé (n°10) au pôle récréatif du Château pour réaliser un équipement sportif et de loisir. L'extension du cimetière est déjà prévue grâce à l'achat de la parcelle 760 située à l'arrière.

■ 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 maîtrise des déplacements

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.

Parallèlement aux services de transport à la demande, la commune est desservie par la ligne de bus n° 511 de TransGironde. Cette ligne relie Grignols à Langon et propose une correspondance avec le TER de Bordeaux. 3 arrêts sont proposés dans la commune, à savoir : la gendarmerie, le centre (au Sud des Allées St-Michel) et le lieu-dit Tuilerie.

Ces différents services de transport en commun permettent proposer une alternative à l'utilisation de la voiture.

Par ailleurs, les zones à urbaniser (AU) prévues dans le projet de PLU se trouvent au sein du bourg. Leur position centrale a pour avantage de limiter les déplacements automobiles vers les pôles d'équipements et de service de la commune et favorise ainsi la pratique piétonne.

Un réseau de cheminements doux est également à mettre en place dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser mais aussi en complément des voies existantes. Ces cheminements doux dans le centre-bourg ont pour vocation de renforcer les liens de proximité au sein du bourg. Mais, au-delà de l'aspect social engendré par cette proximité, la valorisation des cheminements doux implique la commune dans une démarche plus respectueuse de l'environnement. En effet, ces aménagements tendent à réduire l'utilisation de la voiture en centre-ville et limitent ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

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 «intégrée» 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.

Des besoins ont été identifiés pour le secteur de Grignols et se déclinent sur les activités suivantes :

- vente d'outillage pour bricolage et bâtiment avec fourniture de matériaux
- vente et réparation de véhicules électriques
- vente et réparation de matériel de motoculture et de plaisance
- atelier de réparation de matériel forestier

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 GRIGNOLS

Afin de répondre aux besoins précédemment décrits, le PLU prévoit la possibilité de créer une zone d'accueil à vocation économique au lieu-dit Mutin-Est d'une superficie totale de 5,4 ha, qu'il convient de pondérer des surfaces destinées à recevoir les aménagements paysagers, soit une capacité nette de 3 ha.

L'orientation d'aménagement permet de dégager plus ou moins 8 lots, soit la possibilité de répondre dans un court à moyen terme à la demande qui s'exprime.

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, le 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 GRIGNOLS**

Grignols dispose d'une trame commerciale et de services qu'il convient de protéger, conforter et ne pas concurrencer en périphérie du centre-bourg.

Pour cela, les dispositions du règlement d'urbanisme sont compatibles et favorables au développement commercial en zones U et 1AU, à l'exception de la zone 1AU de Jardiney-Sud, où les constructions destinées au commerce sont interdites au regard de son positionnement en entrée de ville, route de Bazas.

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 ; à ce titre, il convient de prendre en compte que les communes de Cauvignac, Cours-les-Bains, Grignols, Masseilles et Sendets sont classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'AOC Bordeaux.

■ **L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE GRIGNOLS**

L'activité agricole, encore très présente sur Grignols et caractérisée par une activité d'élevage diversifiée (volaille, bovin, ...), de pâtures, et de céréaliculture (cf. paragraphe I-4-6) représente un fort enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune. Aucun besoin en matière de changement de destination de bâtiment agricole au titre de l'article R.123-12 n'a été recensé sur Grignols.

Par ailleurs, le projet de PLU prend en compte également les besoins issus du projet de création d'une AOC «Bordeaux / Bordeaux Supérieur» encours de procédure.

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 revêtent pour autant localement une importante fonction de corridor écologique ,
- 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'ÉCHELLE DE GRIGNOLS**

Grignols 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 ruisseau 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 Grignols.

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.

La zone U comprend :

- un secteur Ua qui couvre la partie la plus dense du centre-bourg,
- un secteur Ub qui couvre le tissu urbain pavillonnaire contemporain.

Le PLU comprend également une zone UX qui couvre les espaces où s'est développé un tissu artisanal et industriel au coeur du centre-bourg, et une zone UK qui s'étend sur l'ancien camping municipal.

■ JUSTIFICATIONS DE ZONAGE

• Secteur Ua

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui décline une implantation en ordre continu (les bâtiments sont attenants les uns aux autres) et à l'alignement de l'emprise publique. Cette morphologie se circonscrit entre la place St-Michel au Nord, la rue des Jardins à l'Est, la rue des écoles à l'Ouest, puis couvre une partie des îlots qui se développent en étoile entre la route de Langon, Bazas et Casteljaloux.

• Secteur Ub

La délimitation de la zone urbaine s'appuie sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée, qui limite l'étirement bâti le long des voies et sans épaisseur.

Le choix de retenir une zone U se justifie ainsi :

- à l'Ouest, la limite s'appuie sur la présence des dernières constructions implantées le long de la RD 655^{E3}, à savoir l'EHPAD «le temps de vivre» et son extension qui a fait l'objet d'un PC, et prend en compte les derniers terrains évalués comme raccordables au réseau d'assainissement collectif sans équipement spécifique impliquant un surcoût pour la collectivité (comme une pompe de relevage) ; cette analyse ayant été menée dans le cadre de l'enquête réseaux du 10/12/09.
- à l'Ouest, la RD 655^{E5} dit le chemin de ronde, marque la limite Ouest de l'enveloppe urbaine, aux abords de laquelle ont été pris en compte les constructions déjà réalisées; il est à noter qu'aux abords de cette voie deux projets de lotissements qui ont fait l'objet d'autorisation dont la date de validité est aujourd'hui dépassée, n'ont pas été repris dans le PADD ni dans le zonage au regard du principe de limitation de l'étirement de l'urbanisation et de gestion plus compacte des tissus urbains.
- au Sud, la zone U se limite aux espaces déjà bâtis, et conformément au principe annoncé au PADD de maintenir une limite d'urbanisation avec Sillas, tout le secteur de Plaisir est classé en zone N inconstructible ; l'insuffisance de la desserte en réseaux publics conforte ce choix ;
- au Sud, le long de la RD 10, la zone U marque également une limite alignée avec les dernières constructions afin de stopper la tendance au développement sans épaisseur qui s'est également opéré le long de cet axe ;

- au Sud, l'enveloppe urbaine s'appuie sur la limite physique que constitue la VC n°21 (rue du Miraille), à l'exception des permis de construire et de certificats d'urbanisme délivrés antérieurement au PLU ;
- à l'Est, le long de la route de Flaujacq, l'enveloppe de la zone U s'appuie sur la limite que constitue la Route de Flaujacq ; en vue du confortement du petit quartier de Hilleton un ER n°14 est prévu afin d'améliorer sa desserte. La zone U à la hauteur de Flaujacq Nord s'aligne avec l'arrière du cimetière (la parcelle 760 étant destinée à son extension future) ;
- au Nord, route de Marmande, une limite d'urbanisation a été recherchée au plus près du bâti existant, tout en prenant en compte les terrains communaux acquis par la collectivité afin de conforter le pôle des équipements publics du Château ;
- au Nord, le Château de Grignols a été classé en zone urbaine au regard des potentialités de développement à vocation touristique qui s'attachent à ce lieu emblématique. Il revêt de nombreuses possibilités de diversification en terme d'hôtellerie, d'accueil de groupes (congrès, séminaires, ...) qui justifie d'y attacher un règlement de zone urbaine, nonobstant une attention particulière à sa qualité architecturale au titre de la Loi Paysage ;
- au Nord, la limite de la zone urbaine épouse les dernières constructions réalisées et définit une limite claire à l'arrière de la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) et la Maison de Retraite.

• Zone UX

La zone UX couvre les espaces où se sont implantées des activités économiques autour de la scierie qui, à l'origine «aux portes» du bourg, se sont retrouvées progressivement enclavées dans un tissu d'habitat.

L'objectif du classement UX est de permettre à ce tissu économique d'évoluer à la faveur d'un règlement adapté aux besoins des bâtiments artisanaux et industriels et de se conforter au Sud de la route de Bazas.

• Zone UK

La Communauté de Communes de Captieux-Grignols souhaite promouvoir un développement économique à l'appui d'une activité de tourisme vert pour laquelle le territoire présente de nombreux atouts (typicité des villages, vastes espaces naturels et agricoles, paysage ruraux préservés, ...).

Afin de favoriser les possibilités d'hébergement localement, la commune de Grignols souhaite permettre la reconversion de l'ancien camping municipal fermé depuis une quinzaine d'année. Pour cela, une zone UK a été définie sur les terrains de l'ancien camping situé au lieu-dit Mutin-Sud sur laquelle il sera possible de réaliser une opération d'hébergement touristique de plein-air ou en dur. Cette localisation offre un certain nombre d'atouts, à savoir une proximité de vis-à-vis des Allées St-Michel où se concentrent les commerces et les services marchands, un environnement boisé de qualité et une accessibilité aisée depuis la route de Casteljaloux. Afin de conserver au site son caractère rural et naturel, il conviendra que l'aménagement de la zone d'activité AUX de Mutin-Est située en vis-à-vis se réalise dans une approche soucieuse de son intégration paysagère ; c'est la raison pour laquelle des plantations à réaliser sur une largeur de 25 en bordure de la route de Casteljaloux son préconisées.

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.

Le PLU prévoit :

- des zones 1AU qui, au regard de leur satisfaisante desserte en réseaux publics étudiée dans l'enquête réseaux de décembre 2009, pourront s'ouvrir à l'urbanisation à l'approbation du PLU ;
- des zones 2AU qui, malgré leur pertinence urbaine, nécessitent des investissements publics pour assurer une desserte suffisante en réseaux ; compte tenu du caractère non prioritaire de leur ouverture à l'urbanisation, ces travaux d'équipement sont renvoyés à une échéance différée. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera subordonnée à une modification du PLU.

La définition des zones AU s'inscrit dans l'objectif de «travailler» dans un espace de centre-bourg compact et ramassé ; elles résultent toutes d'espaces interstitiels du développement contemporain et demeurent des opportunités de confortement du centre-bourg, avant de chercher à se développer au-delà de l'enveloppe définie par le PADD.

■ JUSTIFICATIONS DE ZONAGE

- **La zone 1AU de Flaujacq**
- Cet espace correspond à un vaste îlot qui s'est progressivement enclavé par une urbanisation qui s'est opérée le long de la route de Flaujacq. Compte tenu de l'étendue de cet espace (6 ha) ces terrains ont été classés en zone 1AU afin d'y promouvoir un schéma d'organisation d'ensemble garant de la mise en oeuvre des principes de continuité urbaine.
- **La zone 1AU des Jardins**
- La zone des Jardins, comme l'indique son nom, correspond à un ensemble de terrains situés en fond de jardins, fréquemment utilisés en potager, mais aussi souvent en friche. L'enclavement de ces terrains ne permettant pas d'assurer leur constructibilité dans de bonnes conditions de desserte, la collectivité s'engage dans le cadre de l'emplacement réservé n°8 à réaliser une voie interne. Cette desserte intérieure du coeur d'îlot permettra de rendre constructibles les fonds de jardins actuellement inaccessibles et en friche, et qui bénéficient d'une localisation centrale par rapport au coeur de village.
- Compte tenu de la configuration du parcellaire parfaitement rythmé pour dégager à chaque propriétaire un lot s'il le souhaite, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra se réaliser sans nécessiter le recours à un aménageur/lotisseur. De ce fait, la collectivité a fait le choix de ne pas soumettre la zone 1AU des Jardins à la règle des 15 % de logements locatifs sociaux.
- **La zone 1AU de Mercade**

Cet espace s'avère aujourd'hui totalement enclavé au bout du chemin de Mercade à l'arrière de la résidence du Sabla réalisée par Gironde Habitat en 1975.

Afin de promouvoir sur cette enclave une opération conçue dans sa globalité, ce terrain a été classé en zone AU, avec pour objectif sa mise en lien avec le reste du tissu, à savoir une liaison avec le nord via l'ER n°3 et une liaison avec le pôle des équipements publics du Château via l'ER n°3 également.

- **La zone 1AU de Hilleton**

Dans le quadrant Est de l'enveloppe urbaine du bourg, les terrains qui se retrouvent entre la route de Flaujacq et la zone AUX de Mutin sont classés en zone 1AU afin de ne pas laisser d'espaces résiduels en bord de voie ; bien que ce classement, à la demande des Services de l'État dans le cadre de la consultation des Services ne permettent pas d'y organiser un développement plus structuré que ce qui s'y opère actuellement, au regard entre autre du manque de profondeur de l'espace à aménager, cela peut permettre de mettre en oeuvre des mesures d'accompagnement en matière de politique de l'habitat (application de l'article L123-1-16°). Ce classement va également permettre de conforter le petit hameau de Hilleton.

- **La zone 2AU de Caze**

Cet espace situé entre la RD 10 et la VC n°21 constitue également un fort enjeu en terme d'organisation du quadrant Sud-Est du village. L'ouverture à son urbanisation, bien que programmée dans une échéance à long terme, permettra de réaliser un bouclage entre les voies rayonnantes, qui aujourd'hui sans mise en relation, conduisent à enclaver de vastes îlots.

Dans cette perspective la commune a procédé à la création de deux emplacements réservés (n°5 et n°6) qui permettront l'amorce de ce bouclage qui sera réalisé lors de l'aménagement de la zone. Aujourd'hui cette zone étant insuffisamment desservie par les réseaux publics à sa périphérie, il est procédé à un classement en zone 2AU.

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

La commune a souhaité retenir un principe de «potentialité agronomique», à savoir une terre bénéficiant de divers atouts pour une mise en culture (qualité pédologique, exposition, topographie, ...), sans pour autant être exploitée à ce jour, plutôt que de ne retenir que les terres actuellement mises en culture.

En effet, certaines terres font aujourd'hui l'objet d'une mise en jachère, voire en friche, du fait d'une conjoncture économique difficile, mais constituent pour autant un patrimoine à préserver pour les générations futures.

L'ensemble des terres classées en zone A, exploitées ou pas, constitue également une «assiette» la plus large possible pour permettre l'installation de jeunes exploitants.

Par ailleurs, bien que le projet de classement AOC ne soit pas encore finalisé, les zones potentielles d'implantation d'un vignoble, communiquées par l'INAO, ont fait l'objet d'un classement en zone A.

La zone A comprend un secteur Ah dans lequel ont été classées toutes les constructions non-agricoles mais insérées en zone A ; cette disposition est conforme à l'article L.123-1-5 14° alinéa, qui autorise des constructions à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

Cette condition est assurée par les dispositions suivantes :

- Les secteurs Ah sont délimités au plus près du bâti existant, afin que les seules occupations et utilisations autorisées (à savoir extension et construction d'une annexe desservant une habitation existante - articles A2-1 et 2-2) se réalisent dans un périmètre ramassé et par conséquent moins consommateur d'espace agricole et vecteur de mitage que ne le serait un périmètre élargi ;
- Les surfaces autorisées en extension sont limitées à + 50 % de la surface de plancher existant et 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- La construction de l'annexe est conditionnée à la desserte d'une habitation existante et à une localisation à proximité immédiate de celle-ci.

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, de façon ancienne (habitat rural dispersé) ou de façon récente (développement pavillonnaire en milieu rural) ; l'objectif du zonage inconstructible est aussi de limiter le 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 porté à la connaissance de la commune dans le cadre du dossier départemental des risques majeurs.

Ont donc été classés en zone N et en secteurs Ns et Nh :

- l'ensemble du réseau hydrographique du bassin versant du Lisos et ses petits affluents (ruisseau de Camain, de Salette, ...) recensé en Natura 2000, ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large, dans le cadre d'un secteur Ns ; le périmètre retenu pour le secteur Ns est celui du site Natura 2000 communiqué sur le site de la DREAL, en attendant un périmètre plus précis circonscrit sur la base du diagnostic du DOCOB non encore établi ;
- les masses boisées qui ponctuent le territoire et qui, malgré un caractère très découpé, constituent des continuités biologiques, toutes en lien les unes avec les autres (les bois de Friestre au Nord, de Bernos, de la Grande Pièce, de Giron, au Poulet, au Verdon, à Rouchet, puis en partie Sud au Piat, à Coupot, à Tittau, ...) ; cet ensemble est constructif de la TVB identifiée dans le cadre du paragraphe II-1-1-6 . La TVB.

- les espaces forestiers qui constituent un écrin boisé aux espaces bâtis et participent de leur qualité d'environnement proche, soit d'Est en Ouest :

- * le bois de la Tuilerie et Chaouchic qui, outre le maintien d'un environnement naturel aux futurs quartiers de Jardiney, permet de maintenir une coupure d'urbanisation avec la commune riveraine de Masseilles, et promouvoir une image d'entrée de ville par la route de Bazas, de qualité ;
- * le bois de Sabla maintient également, pour le quadrant Nord du village, une lisière naturelle qui permet de définir une limite claire perceptible par la RD 655 E5 ;
- * les bois du Château et des Arroudets au Nord-Est complètent également le contexte forestier dans lequel s'insère le village et concourent à la qualité paysagère des abords du Château de Grignols ;
- * le bois de Hilleton constitue quant à lui un espace naturel qui permet de maintenir à l'Est un environnement naturel malgré l'ouverture à l'urbanisation projetée de la zone d'activité de Mutin ;

- le reste des espaces ruraux qui n'ont pas une valeur agronomique forte, ni une vocation urbaine, mais qui supportent un habitat diffus qu'il ne convient pas de continuer à développer ; pour autant, le règlement d'urbanisme permet leur évolutivité dans le cadre d'un secteur Nh conformément à l'article L.123-1-5 14° alinéa, dans lesquels «des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et milieux naturels et paysages».

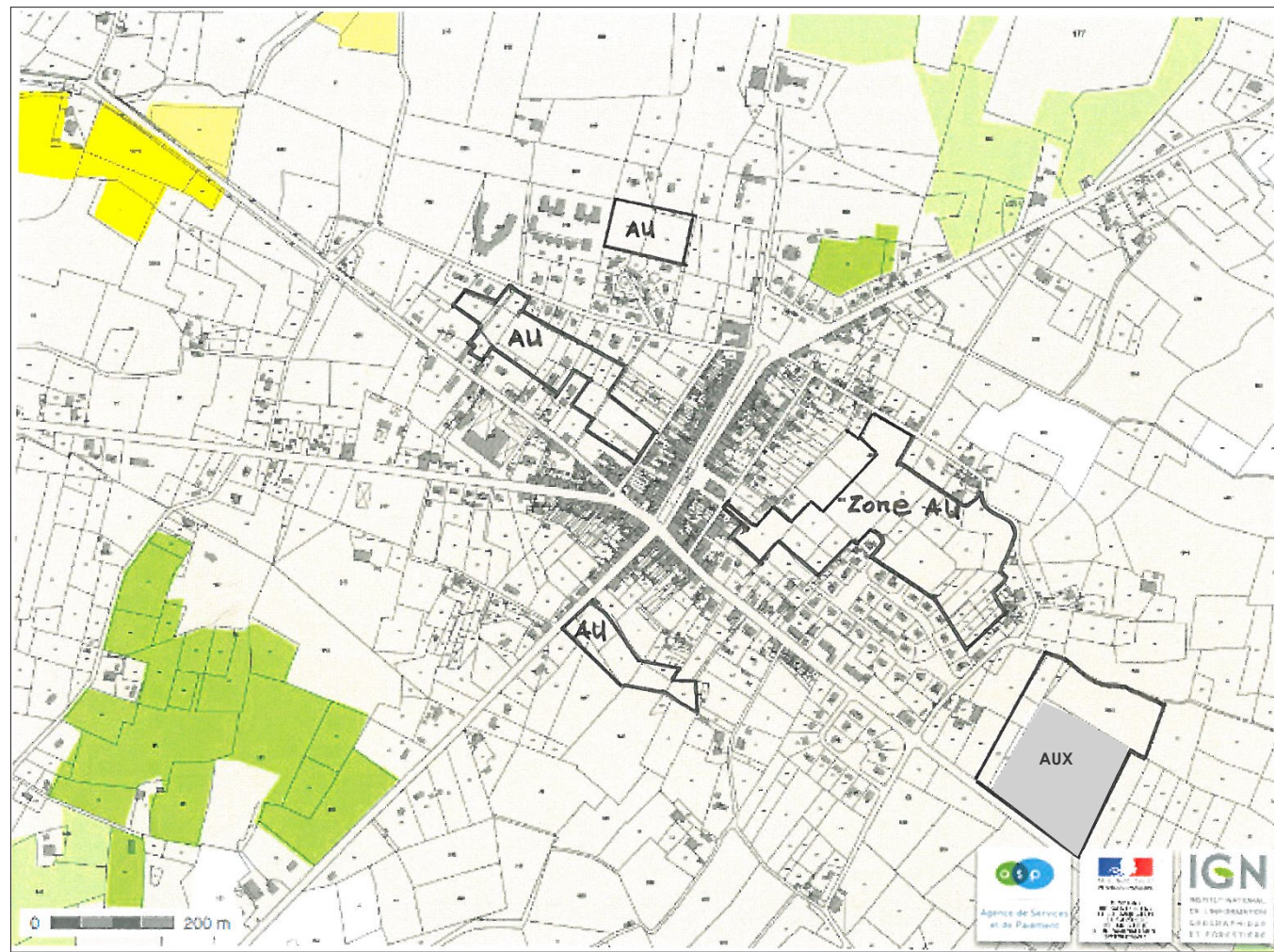
Cette condition est assurée par les dispositions suivantes :

- Les secteurs Nh sont délimités au plus près du bâti existant, afin que les seules occupations et utilisations autorisées (à savoir extension et construction d'une annexe desservant une habitation existante - articles N2-1 et 2-2) se réalisent dans un périmètre ramassé et par conséquent moins consommateur d'espace et vecteur de mitage que ne le serait un périmètre élargi ;
- Les surfaces autorisées en extension sont limitées à + 50 % de la surface de plancher existant et 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- La construction de l'annexe est conditionnée à la desserte d'une habitation existante et à une localisation à proximité immédiate de celle-ci.

III-3-5. Justification de la délimitation des zones U et AU au regard des enjeux agricoles

RÉFÉRENTIEL PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RPG 2009)
Zones de cultures déclarées par les exploitants en 2009

Source : Ministère de l'Agriculture, de l'agro-alimentaire et de la Forêt



La totalité des espaces urbains du centre-bourg, ainsi que les dents creuses classées en zone AU en vue d'assurer de bonnes conditions d'organisation, porte sur des espaces non agricoles, comme l'indique la carte ci-contre du Référentiel Parcellaire Graphique (RPG) 2009 qui identifie les zones de culture déclarées par les exploitants.



■ LES ZONES U

La délimitation des zones U couvre les tissus urbains déjà bâtis, avec :

- un secteur Ua sur la partie dense du centre-bourg, constituée d'une morphologie urbaine homogène dominée par une implantation en ordre continu,
- un secteur Ub sur les tissus pavillonnaires contemporains.

En matière de consommation d'espace agricole, les zones U de la commune ne concernent pas les terrains agricoles. La zone se limite à l'enveloppe définie par le bâti existant. En effet, la délimitation de la zone s'appuie sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée.

■ LA ZONE 1AU DE FLAUJACQ

Cet espace correspond à un vaste îlot qui s'est progressivement enclavé par une urbanisation qui s'est opérée le long de la route de Flaujacq. Compte tenu de l'étendu de cet espace (8ha) ces terrains ont été classés en zone 1 AU afin d'y promouvoir un schéma d'organisation d'ensemble garant de la mise en œuvre des principes de continuité urbaine.

En matière d'occupation du sol, cette zone n'a actuellement aucun usage agricole , elle est constituée de terrains en friche comme en témoignent les photos ci-dessous. Aucune parcelle n'est recensée au RPG 2009.

De plus, cette zone est cernée par la route de Flaujacq au Nord, le bourg à l'Est et par le lotissement de Mutin dans sa partie Sud, elle s'avère par conséquent totalement enclavée ; tout développement d'une activité agricole sur ce lieu s'avérerait fortement problématique.

On ne peut à ce titre considérer que le prolongement de l'ouverture à l'urbanisation de cet espace déjà engagé dans la production de lotissements communaux, relève d'une consommation de l'espace agricole.



■ LA ZONE 1AU DES JARDINS

La « zone des jardins » correspond à un ensemble de terrains situés en fond de jardins, fréquemment utilisés en potager mais aussi souvent en friche.



L'enclavement de ces terrains ne permettant pas d'assurer leur constructibilité dans de bonnes conditions de desserte, la collectivité a procédé à un classement en zone AU et s'engage dans le cadre de l'emplacement réservé n°8 à réaliser une voie interne. Cette desserte intérieure du cœur d'îlot permettra de rendre constructibles les fonds de jardins actuellement inaccessibles et en friche, et qui bénéficient d'une localisation centrale par rapport au cœur du village.

La configuration du parcellaire est parfaitement rythmée pour dégager un lot à chaque propriétaire s'il le souhaite.

En matière d'occupation du sol, la zone des jardins correspond actuellement à des friches ou des potagers privés. L'enclavement des terrains ne permet pas d'y pratiquer une activité agricole cohérente. De plus, aucune activité agricole n'est déclarée au RPG 2009 sur ces parcelles.

■ LA ZONE 1AU DE MERCADE

Cet espace s'avère aujourd'hui totalement enclavé au bout du chemin de Mercade à l'arrière de la résidence du Sabla. Ce terrain a été classé en zone AU afin de promouvoir sur cette enclave une opération conçue dans sa globalité, avec pour objectif sa mise en lien avec le reste du tissu, à savoir une liaison avec le nord et une liaison avec le pôle d'équipements publics du Château.

En d'occupation du sol, on constate que l'activité agricole de la zone est inexistante du fait de sa position enclavée ; le RPG 2009 n'y recense aucune parcelle agricole. Cette zone se trouve en continuité du bâti.



■ LA ZONE 2AU LE CAZE / PRIAT

Cet espace constitue un fort enjeu en termes d'organisation du quadrant Sud-Est du village. L'ouverture à son urbanisation, bien que programmée dans une échéance à long terme, permettra de réaliser un bouclage entre les voies rayonnantes (RD 10 et VC n°21), qui aujourd'hui sans mise en relation conduisent à enclaver de vastes îlots.

Dans cette perspective, la commune a procédé à la création de deux emplacements réservés qui permettront l'amorce de ce bouclage qui sera réalisé lors de l'aménagement de la zone. Aujourd'hui cette zone est insuffisamment desservie par les réseaux publics à sa périphérie.

En matière d'occupation et d'utilisation des sols, la zone 2 AU du Caze correspond à une zone boisée de peupliers. On constate donc qu'il n'y a aucune exploitation agricole sur cette parcelle.



■ LA ZONE AUX DE MUTIN-EST

Soucieuse de dégager un espace de développement économique local destiné à répondre à de multiples demandes d'implantation qui ne peuvent être satisfaites sur la zone communautaire de l'Ecopôle située à Captieux, la CDC de Captieux-Grignols a retenu le principe de créer une zone d'activité à Grignols ; après de multiples investigations, le site de Mutin-Est a été retenu pour ce projet au regard des critères suivants :

- une localisation péri-centrale au bourg à même d'y favoriser une synergie fonctionnelle, tout en veillant à pallier tout conflit d'usage avec l'habitat ;
- la possibilité d'établir entre le site et les lieux de vie villageoise des liaisons douces compte tenu de la proximité géographique,
- une accessibilité aisée par la RD 655 vecteur d'un fonctionnement étroit avec Casteljalous,
- des dispositions paysagères à même d'accompagner l'insertion urbaine et paysagère des lieux dans le secteur sensible de l'entrée de bourg.

Le Référentiel Parcellaire Graphique 2009 indique pour la zone de Mutin-Est une déclaration de « surfaces gelées sans production ».

En effet cet ensemble parcellaire qui correspond à une unité de propriété (propriété du Château Noguès sur les coteaux de Grignols), est sans production depuis 2005, date à laquelle les derniers pieds de vigne ont été arrachés; depuis, le statut de jachère a été reconduit chaque année au regard de la piètre qualité agronomique des sols aux autres cultures que viticoles, notamment céréalières ; ces terrains de grave sableuse sur alios étant soit asséchants, soit très humides quand il pleut.

Dans le cadre du travail préparatoire à la délimitation d'une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Bordeaux »/« Bordeaux Supérieur » qui s'est tenu en mai 2012 à Auros, l'INAO a entériné la proposition de sortir ces terrains du périmètre protégé.

III-3-6. Les emplacements réservés

Le zonage définit un certain nombre d'emplacements réservés destinés à améliorer le dimensionnement de chemins existants dans la perspective de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs à leur abords (ER n°1 élargissement du chemin de Peyroulette, n°4 élargissement du chemin de Mercade, n°12 élargissement du chemin de la route du Mirail, n°7 élargissement du chemin des Jardins, n°2 à travers la zone économique UX, n°14 création d'une aire de retournement à Hilleton).

Le gabarit de 12 m a été retenu afin de permettre l'aménagement de part et d'autres d'une chaussée de 6 m, d'accotements comprenant trottoirs, réseaux publics, et fossés ; seule le chemin des Jardins est à 10 m afin de lui conserver son ambiance urbaine avec une chaussée à 5 m.

Le zonage décline ensuite des ER destinés à créer des voies nouvelles de desserte des zones à urbaniser:

- n°3 entre la rue du Château et la VC n°2 ;
- n°8 et n°9 à travers la zone 1AU des Jardins afin de désenclaver les terrains traversés et créer un bouclage entre la RD 655 et la RD 655 E5.

Certains ER ont juste été établis pour assurer la réalisation de certains débouchés de voies futures et éviter de rendre impossible leur réalisation future si ces amorces étaient un jour bâties, à savoir les ER n°11 à Flaujacq, et n°5 et n°6 au Caze. L'ER n°10 est destiné à la réalisation d'un équipement sportif et de loisirs au pôle des équipements publics du Château.

L'ER n°13 qui s'étend sur une parcelle dont le bâti a été démoli depuis plusieurs années est destiné à créer un stationnement aux abords de la salle des fêtes et des allées St-Michel où se tient un marché de plein air de façon hebdomadaire.

III-3-7. Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°

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



1 - Château de Grignols



2 - Propriété de Mutin maison bourgeoise et son parc



3 - Conserverie de Grignols



4 - Maison début XX^e



5 - Maison début XX^{ème} d'inspiration néo-basque et sa dépendance



6 - Logis du Guît



7 - Maison rurale à St-Loubert

8 - Château viticole à Campanot

Parallèlement aux éléments relevant du patrimoine bâti, le PLU identifie également des éléments de paysage relevant du patrimoine végétal ; à ce titre, les dispositions de l'article L.1231-5-7° s'appliquent sur :

- le parc de la Propriété de Mutin (n°2) et de celle de la Conserverie (n°3) ;
- sur une haie champêtre développée en zone AU de Flaujacq le long de la Route de Flaujacq au niveau du lavoir ; cette haie constitue une trace de ruralité qu'il convient de maintenir à l'occasion de l'urbanisation de la zone, mais également un élément de la trame verte et bleue au départ de la source captée au Lavoir de Ferbos ;



- un double-alignement de feuillus Chemin de la Miraille, particulièrement marquant et remarquable dans le paysage rural du quartier.



Compte tenu du caractère intra-urbain de ces éléments de paysage, le choix a été fait d'un classement au titre de la Loi Paysage plus simple dans son application et sa gestion d'une disposition au titre d'Espace Boisé Classé à protéger.

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, ...) en secteur Ub
- maintenir la morphologie traditionnelle du village en secteur Ua
- traduire les enjeux de préservation du patrimoine bâti

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 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, être raccordées à l'assainissement collectif en centre-ville, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en l'absence de desserte par l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

• Article 5 : superficie minimale des terrains

- Compte tenu de la desserte en assainissement collectif des secteurs Ua et Ub, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

- En secteur Ua, il est imposé une implantation des constructions à l'alignement de l'emprise publique afin de maintenir la morphologie bâtie du secteur ancien du village, composé de maisons de ville alignées et en ordre continu ; cette disposition s'applique sur toute la hauteur du bâtiment afin de préserver la cohérence de l'épannelage de la rue.
- En secteur Ub où le tissu bâti présente déjà une diversité de modes d'implantations, le choix est laissé entre une implantation à l'alignement et un recul de 3 m minimum. La valeur de 3 m permet de gérer éventuellement 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**

- La possibilité d'une implantation en limite séparative répond à l'objectif d'optimiser l'utilisation des sols dans les zones urbaines où les terrains peuvent être de petite taille ; toutefois, 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**

- L'emprise au sol n'est pas réglementée en secteurs Ua et Ub afin de permettre une optimisation des espaces les mieux équipés.
- 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 fixée à 12 m au faîtage en secteur Ua correspond aux hauteurs actuellement observées pour les maisons de ville.
- La hauteur maximale des constructions fixée à 9 m au faîtage en secteur Ub s'avère légèrement supérieure aux constructions observées fréquemment à caractère pavillonnaire, mais doit permettre de réaliser des opérations d'habitat dans une optique de mixité des formes urbaines, associant habitat individuel, habitat semi-collectif, voire collectif.

• **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^e / XIX^e 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 faîtage 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 «5^{ème} façade» ; il en est de même des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques ;
- les façades, dont les couvertures 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 secteurs Ub et Uc 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 de règlement autorise de 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 réglemente 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 tout en évitant la démultiplication anarchique des modes de traitement :

- les murs de 1,50 m maximum
- les murs bahuts surmontés d'une grille
- les haies végétales

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 (8 bâtiments justifiés au § III-3-6)

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

- Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement des véhicules que l'urbanisation future va générer, il est exigé de créer 1 emplacement par logement.
- L'habitat est la seule catégorie de constructions pour laquelle il est exigé de prévoir un espace de stationnement ; afin de ne pas constituer un frein au développement économique (lié au commerce, bureau, artisanat, ...), le stationnement des véhicules n'est pas réglementé.

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

- Des éléments de paysage ont été identifiés dans les zones urbaines comme méritant une protection particulière. Cette disposition est rappelée dans l'article 13.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

III-4-2. La zone UX

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

⇒ Favoriser le développement économique dans des conditions d'exercice satisfaisantes, tout en respectant une réglementation respectueuse de son environnement.

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

– L'article UX1 interdit les constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage, les constructions à usage agricole, l'exploitation du sous-sol et le camping/caravaning, au regard du fait que ces activités ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone réservée au développement économique.

• Article 2 : occupation du sol soumises à conditions particulières

– Les constructions à usage d'habitation incompatibles avec un contexte industriel ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires au gardiennage des activités existantes dans la zone.

• Article 3 : accès et voirie

– Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur des accès supérieurs à 3,50 m ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité.

• 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, être raccordées à l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

• Article 5 : superficie minimale des terrains

– Aucun enjeu ne nécessite de réglementer cet article en zone UX.

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

– Un retrait de 5 m est exigé en zone UX au regard du fait que les volumes et les hauteurs constructibles sont importants ; ce recul permet de gérer un prospect acceptable vis-à-vis de l'espace public. Par ailleurs, ce recul permet également de gérer le stationnement nécessaire dans le cadre des activités industrielles, commerciales et artisanales.

– Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

- pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul inférieur à 5 m ; afin de ne pas imposer un recul de 5 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, ...)

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

- Pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et le recul est obligatoirement d'au moins 5 m en zone UX, pouvant être porté à plus dans le cas d'une installation classée.
- Le PLU prévoit une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, poste de relevage, ...).

• Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et Article 9 : emprise au sol

– Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

• Article 10 : hauteur des constructions

– Les enjeux en terme de densité bâtie étant réduits, seule la hauteur est limitée à 12 m de façon à permettre, à l'avenir la construction de bâtiments susceptibles d'être de hauteur élevée (constructions à usage d'activités artisanales, superstructures, ...).

• Article 11 : aspect extérieur des constructions

– La zone UX étant une zone bâtie sans grand soin ni harmonie architecturale, aucune règle particulière ne s'attache à l'aspect extérieur des constructions destinées aux activités économiques.

• Article 12 : stationnement des véhicules

– Des modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont prévus sur la base de ratio de surface en fonction de la nature de l'activité (bureaux, commerces, services, ...) et sur le phénomène de foisonnement entre les activités :

* commerces : 60 % de la surface de vente doit être affectée au stationnement ; pour une surface moyenne de 100 m² à 200 m² (le plus probable dans le contexte de Grignols) cela équivaut à 60 m² à 120 m², soit 2 à 4 places sur la base d'environ 25 m² par place de stationnement ;

* bureaux : 100 % de la SHON ; le ratio est plus élevé que pour les commerces car on considère que la superficie des bureaux est proportionnelle au nombre de salariés ; pour 100 m² de bureaux cela nécessite l'aménagement de 5 places pouvant servir au stationnement des employés et de la clientèle ;

* artisanat, industrie : 40 % de la SHON ; ces activités nécessitant de plus grandes surfaces de production que les catégories précédentes, les besoins sont pondérés à 40 % de la SHON, soit pour un atelier de taille moyenne de 500 m² une surface de 200 m² affectée au stationnement, soit 8 places généralement exclusivement utilisées par les employés, les artisans et activités industrielles recevant peu de public ;

* entrepôts : cette activité ne génère pas de grand besoins en stationnement puisqu'ils sont principalement destinés au stockage ; de 300 à 900 m² d'entrepôt seule 1 place est exigée majorée toutes les tranches de 500 m² supplémentaires.

• Article 13 : espaces libres et plantations

– Les règles édictées à l'article 13 ont pour objectif de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces de stationnement soit plantés, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations.

• Article 14 : COS

– Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

III-4-3. La zone UK

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

⇒ Permettre la réalisation d'une opération d'hébergement touristique, soit en hébergement de plein-air (camping, caravanage), soit en Habitation Légère de Loisir (HLL), soit en dur (PRL, Village Vacances, ...) ainsi que les constructions à usage commercial liées à ces activités.

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

– Au regard de l'objectif poursuivi par la zone UK, toutes autres constructions que celles destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce sont interdites.

• Article 2 : occupation du sol soumises à conditions particulières

– Seules les constructions nécessaires à la réalisation de l'objectif précédemment exposées sont admises.

– Les constructions à usage d'habitation y sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes car leur présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le site.

• Article 3 : accès et voirie

– Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, la largeur des accès est réglementé à 3,50 m minimum.

• 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, être raccordées à l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

• Article 5 : superficie minimale des terrains

– Aucun enjeu ne nécessite de réglementer cet article en zone UK.

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

– L'application de l'amendement Dupont aux abords de la RD 655 conduit à imposer un recul de 75 m des constructions ; ce recul permet de gérer in espace tampon entre l'infrastructure et le lieu d'hébergement.

– Vis-à-vis de l'autre voie qui longe la zone UK, un recul de 5 m est également imposé afin de maintenir l'ambiance forestière qui s'y développe et qui confère au lieu toute sa qualité de lieu de villégiature.

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

– Afin de pouvoir maintenir une végétalisation des pourtours de la zone d'hébergement en vue d'une bonne intégration paysagère dans le site, un recul de 3 m minimum est requis vis-à-vis des limites séparatives.

– Les 3 dérogations se justifient par les mêmes motifs qu'en zone urbaine.

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

– Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

• Article 9 : emprise au sol

– Afin de conserver un caractère aéré et naturel aux lieux, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

• Article 10 : hauteur des constructions

– Afin de pouvoir réaliser des bâtiments d'hébergement type PRL ou Village Vacances, la hauteur des constructions est fixée à 9 m au faîtage.

• Article 11 : aspect extérieur des constructions

– Quelques dispositions réglementaires visent à encadrer l'aspect des constructions nouvelles susceptibles de s'implanter sur la zone, notamment celui des HLL ; compte tenu du caractère boisé et naturel des lieux, la commune souhaite y voir se développer des HLL en bois, à l'exclusion de HLL en PVC, de piètre qualité visuelle et posant des problèmes de recyclage de ce matériau à l'issue de son utilisation.

– Les clôtures sont également un facteur d'intégration paysagère de l'opération dans la mesure où elles sont traitées de façon végétalisées comme le règlement d'urbanisme l'exige.

• Article 12 : stationnement des véhicules

– La zone UK est également concernée par obligation de prévoir un stationnement suffisamment dimensionné, sur la base d'une place de stationnement par emplacement ou unité d'hébergement, compte tenu du fait que chaque usager viendra probablement en voiture, peu de desserte en transport en commun desservant la commune.

• Article 13 : espaces libres et plantations

– L'objectif de l'article 13 est de conserver au maximum l'ambiance naturelle et forestière du site, lors de la réalisation des constructions nouvelles et de l'aménagement des espaces destinés au stationnement.

• Article 14 : COS

– Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

III-4-4. La zone 1AU

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

- ⇒ Répondre aux objectifs de diversité de l'habitat mis en exergue par le STH.
- ⇒ Favoriser la mixité des formes urbaines (pavillonnaire, maison de ville, collectif, ...) au sein de ces nouveaux espaces de développement.
- ⇒ Traduire les orientations d'aménagement.

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du projet de PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement et les constructions isolées, ne sont pas autorisées.
- Afin d'éviter toute incompatibilité avec le milieu urbain, toutes constructions à usage agricole ou industriel sont interdites.
- La justification des articles 1.4 à 1.6 est la même que celle développée en zone U.

• Article 2 : occupation du sol soumises à conditions particulières

- Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (point de passage ...).
- Afin de traduire les objectifs de mixité de l'habitat dégagés dans le cadre du Schéma Territorial de l'Habitat, la recevabilité des opérations d'aménagement est conditionnée à l'affectation de 15 % minimum du programme des logements à des logements locatifs sociaux.
- Compte tenu du rythme régulier du parcellaire de la zone 1AU des Jardins qui, à l'occasion de la réalisation par la commune d'une voie de desserte interne (via l'ER n°8), ne nécessitera pas le recours à un aménageur/lotisseur, il n'y sera pas appliqué la servitude des 15 % de logements locatifs sociaux ; chaque propriétaire pourra, à l'issue de l'aménagement communal, bénéficier d'un lot situé au fond du jardin, mais desservi par une voie publique.

• Article 3 : accès et voirie

- Les différentes règles de cet article sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et accès qui seront créées dans les zones à urbaniser. Par ailleurs, afin de promouvoir une organisation cohérente avec le contexte dans lequel ces zones s'insèrent, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et justifiés dans les orientations d'aménagement (document n°3 du dossier de PLU) afin de garantir un schéma d'organisation cohérent.

• 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, être raccordées à l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

• Article 5 : superficie minimale des terrains

- La taille minimum des terrains n'est pas réglementée de façon à optimiser le développement des zones les mieux équipées en réseaux publics.

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

- Afin de favoriser le développement d'une forme urbaine dense et mixte en zones 1AU, un choix est laissé entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.
- L'implantation sur les limites séparatives est autorisée de façon à optimiser les espaces constructibles. ; toutefois, si l'implantation doit se réaliser en retrait, une distance de 3 m est exigée afin de ne pas laisser entre les constructions et la limite séparative des espaces inaccessibles et difficiles d'entretien.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

• Article 9 : emprise au sol

- L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de permettre une optimisation des espaces les mieux équipés.
- 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 autorisée à 9 m au faîtage afin de pouvoir accueillir des programmes mixtes d'habitat pouvant associer pavillonnaire mais également habitat collectif.

• Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Les règles édictées dans les zones AU découlent de ce qui a été défini dans les zones urbaines et se fondent sur le même objectif, avec toutefois un corps de règles plus souple afin de permettre à certaines opérations d'inspiration contemporaine de s'exprimer sur ces nouveaux espaces de développement, ainsi que l'utilisation de dispositions bioclimatiques au titre du développement durable dans l'habitat.
- La réglementation des clôtures s'appuie également sur un objectif d'harmonisation visuelle et paysagère, en préconisant l'usage de solutions simples (haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique ou d'un mur traditionnel en pierre sur limite d'emprise publique).

• Article 12 : stationnement des véhicules

- Le stationnement ne devant pas être totalement reporté sur l'espace public, les opérations d'aménagement devront prévoir des places de stationnement dès la conception du projet à raison de 1 place/logement et de ratios de stationnement par type d'activités.

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

- Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces privés et les espaces de stationnement soient plantés.
- Toujours dans l'objectif de promouvoir des espaces habités végétalisés, il est rappelé que 10 % d'espaces verts sont exigés dans toute opération à usage d'habitation et que les dispositions déclinées dans les Orientations d'Aménagement peuvent être comptabilisées à ce titre afin de ne pas grever excessivement l'équilibre économique de cette opération.
- L'objectif de végétalisation des espaces bâtis s'inscrit dans une démarche bioclimatique qui permet de tempérer les températures en période de forte chaleur.
- Il est rappelé qu'un certain nombre d'arbres remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage seront à protéger dans le cadre de l'opération d'aménagement de la zone ou à mettre en valeur afin de préserver le patrimoine paysager de la commune et participer au préverdissement du futur quartier.

- **Article 14 : COS**

- Compte tenu de l'objectif de densité recherché dans les zones AU, le COS n'est pas réglementé.

III-4-5. La zone AUX

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

⇒ **Favoriser le développement économique dans de bonnes conditions d'organisation et d'insertion paysagère dans le contexte sensible d'entrée de village**

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

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

- L'article 1 interdit les constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage, les constructions à usage agricole ainsi que l'exploitation du sous-sol et le camping / caravanning, au regard du fait que ces activités ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone réservée au développement économique.
- Concernant l'interdiction de constructions destinées au commerce, elle renvoie aux mêmes justifications que celles exposées précédemment en zone 1AU, à savoir éviter l'implantation d'une moyenne surface de vente en concurrence avec les commerces des allées St-Michel ; toutefois, les commerces de détail tels que déclinés au chapitre II-2-7 n'étant pas exclus, l'article 2 soumet à condition de superficie (-400 m²) les commerces autorisés.

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

- Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (point de passage, bande paysagère).
- Compte tenu de la forte sensibilité paysagère, des dispositions visant à une bonne intégration visuelle des constructions sont exigées, à savoir une bande de 25 m de plantations à réaliser en bordure de la RD 655.
- Afin d'éviter de développer de l'habitat en zone AUX sous couvert de logements de fonction par ailleurs autorisés, cette occupation est conditionnée à être incluse dans le bâtiment d'activités et par là même exclu la dérive du «pavillon de fonction» en zone artisanale.

- **Article 3 : accès et voirie**

- Les différentes règles de cet article sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et accès qui seront créées ; pour cela, les accès directs sur la RD 655 sont interdits au titre du statut de voie à grande circulation mais également dans un souci de bonne organisation de la desserte de la zone et de meilleur traitement paysager de l'accès ; une emprise de 12 m est également exigée au regard du gabarit des véhicules appelés à circuler.

- **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, être raccordées à l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

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

- La taille minimum des terrains n'est pas réglementée de façon à optimiser le développement des zones les mieux équipées en réseaux publics.

- **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
 - L'article 6.1 rappelle qu'un recul de 75 m s'applique aux abords de la RD 655 au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. La collectivité ne souhaite pas déroger à ce recul.
 - Par rapport aux autres voies internes et aux limites séparatives, un recul de 5 m est exigé au regard des volumes bâtis possiblement de fort gabarit.
 - Un même recul vis-à-vis des fossés est exigé afin de favoriser la collecte des eaux pluviales via ce réseau à ciel ouvert en complément de celui qui desservira les voies.
- **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
 - Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.
- **Article 9 : emprise au sol**
 - L'emprise au sol est portée à 60 % afin d'y optimiser l'occupation du sol compte tenu des difficultés à trouver des terrains destinés au développement économique.
- **Article 10 : hauteur des constructions**
 - Une hauteur de 12 m est autorisée au titre des volumes bâtis de grand gabarit nécessaires au développement économique.
- **Article 11 : aspect extérieur des constructions**
 - Les règles déclinées à l'article 11 visent à produire une image architecturale à la fois soucieuse d'une cohérence avec la proximité du centre-bourg, tout en permettant une expression relativement contemporaine (éviter l'historicisme et la reproduction à l'identique du bâti girondin XIX). Pour cela, on rappelle que les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
 - Concernant les toitures, on autorise les toitures-terrasses mais uniquement si elles sont masquées par un acrotère ; de façon à intégrer visuellement les dispositifs de toit parfois disgracieux (bloc de ventilation, climatiseurs, ...). L'emploi de divers matériaux de couverture est admis à l'exclusion des bacs métalliques non peints qui renvoient à une image plus industrielle que celle du commerce de proximité qui est recherchée.
 - Concernant les épidermes, dans un souci de cohérence architecturale, le choix des matériaux utilisés et apparents est limité à trois par construction ; sachant qu'une palette assez large est autorisée.
 - En ce qui concerne l'utilisation du bardage métallique, l'alternance de couleur qui pourrait conduire à un aspect bigarré est interdite.
 - Enfin, le choix des couleurs reste assez large avec une restriction sur le blanc en grande surface dont l'impact dans le grand paysage, notamment est jugé trop marquant.
- **Article 12 : stationnement des véhicules**
 - Le stationnement ne devant pas être totalement reporté sur l'espace public, les opérations d'aménagement devront prévoir des places de stationnement dès la conception du projet à raison de 1 place/logement et de ratios de stationnement par type d'activités qui renvoient aux mêmes justifications qu'en zone UX.
- **Article 13 : espaces libres et plantations**
 - Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces libres et les espaces de stationnement soient plantés, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations afin de favoriser leur insertion.
 - Par ailleurs, l'article 13 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser), qui sont justifiées au chapitre III-5.
- **Article 14 : COS**
 - Aucun enjeu de limitation de la densité ne nécessite de réglementer le COS.

III-4-6. 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.

• 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-4-7. 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.
- ⇒ Permettre une certaine évolutivité (extension, changement de destination, création d'une annexe au logement, ...) du bâti non agricole mais inséré en zone A, afin de ne pas porter atteinte à la valeur des biens, tout en ne portant pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

■ 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

- Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones agricoles et préexistantes au PLU, il est prévu en secteur Ah 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 surface de plancher 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 surface de plancher totale admise est limitée à 250 m².*
- Les annexes à l'habitation (garage, dépendance, local de rangement, local lié à une activité de loisir) entrent également dans le champ des autorisés en secteur Ah 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 et AU 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.

• 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 ; les règles de sécurité relative à la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales sont rappelées.

• 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

- 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.
- L'article 6.1 vise cet objectif de sécurité et de façon plus stricte encore du fait du caractère hors zone agglomérée aux abords des routes départementales où la vitesse des véhicules est élevée ; le recul des bâtiments varie en fonction de la catégorie de classement de la voie et de la nature de la construction (habitation ou autre) ; 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 12 m au faitage.
- 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

- Compte tenu de la faible constructibilité des 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.

- 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**

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

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

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie la réglementation du COS en zone agricole.

III-4-8. 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.**
- ⇒ **Assurer les conditions favorables à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire en secteur Ns.**

■ 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 constructions nouvelles sont interdites en zone N sauf celles liées à l'évolutivité des constructions existantes en secteur Nh (articles 2-1 à 2-5) et des constructions destinées à un intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, ...).
- Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu en secteur Nh 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 surface de plancher 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 surface de plancher totale admise est limitée à 250 m2.*
- Les annexes à l'habitation (garage, dépendance, local de rangement, local lié à une activité de loisir) entrent également dans le champ des autorisés en secteur Nh 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 et AU 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.
- Afin d'assurer les meilleures conditions de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000, toute occupation et utilisation du sol sont interdites, sauf celles destinées à la gestion du site et qui sont en outre présentées dans le DOCOB.

- **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**

- L'article 6 rappelle les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose 75 m de recul vis-à-vis de la RD 10 et de la RD 655 au regard de son classement en voie à grande circulation.
- Vis-à-vis des voies départementales où le trafic routier peut revêtir un caractère nuisant (vitesse des véhicules, bruit de la circulation, ...), un recul variable en fonction de la catégorie de la voie et de la nature de la construction 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 du village de Grignols ; la justification est motivée par les mêmes arguments qu'en secteur Ub.
- 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**

- Il est rappelé certaines dispositions relatives à la protection d'éléments végétaux, à savoir celles liées aux Espaces Boisés Classés à Protéger et celles liées à la Loi Paysage.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie la réglementation du COS en zone naturelle.

III-5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les principes déclinés dans les Orientations d'Aménagement ont pour objectif de palier les dysfonctionnements observés dans la partie diagnostic urbain (manque de bouclage radio-concentrique permettant des déplacements de la périphérie à la périphérie mettant les différents quartiers en lien entre eux, opérations réalisées en impasse, pauvreté des aménagements paysagers, ...).

⇒ **Les principes mis en oeuvre par le Orientations d'Aménagement visent les objectifs suivants :**

- Permettre et organiser le développement des espaces interstitiels situés dans un périmètre de proximité (500 m) vis-à-vis du centre-ville, qui se sont progressivement enclavés au sein du tissu urbanisé ;
- Recomposer un maillage radio-concentrique à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, en veillant à la continuité des déplacements interquartier ;
- Promouvoir une mixité des formes urbaines (habitat individuel, habitat en ordre continu, habitat collectif, ...) et une mixité des statuts d'habitat (accession libre, aidée, locatif public conventionné, ...).
- Permettre un développement économique déconnecté du tissu urbain constitué afin de ne pas reconduire les conflits d'usage qui s'opèrent aux abords du pôle d'activité des scieries Route de Bazas.

⇒ **Les principes de déplacements déclinés répondent aux justifications suivantes :**

- Créer une liaison interquartier entre la Rue du Château et la VC n°2 permettant de désenclaver le secteur de Mercade, tout en prenant en compte la servitude liée au passage d'une canalisation de gaz et l'unité foncière de la Maison de Retraite et la MAS qui disposent chacune d'un parc au Nord de leur emprise bâtie.
- Créer une voie structurante Nord/Sud et Est/Ouest sur la zone de Flaujacq permettant de mettre en lien la Route de Casteljalous et la Route de Flaujacq.
- Créer une voie de desserte de la zone des jardins constituée d'arrière de jardins, à l'appui d'une voie publique projetée par la commune dans le cadre de l'ER n°8 et 9, et d'un élargissement du Chemin des Jardins (ER n°7), afin de désenclaver et rendre constructible des terrains aujourd'hui inaccessibles.

⇒ **Les principes de mise en valeur paysagère ci-après répondent aux justifications suivantes :**

- Préservation des boisements qui se développent en écrin autour du centre-ville (bois du Sabla, bois de Flaujacq, bois de Chaouchic, ...) et qui peuvent constituer des espaces tampon entre les espaces bâtis (bois de Hilleton).
- Création d'espaces paysagers destinés à accompagner visuellement le développement urbain, notamment en bordure de la RD 655 (zone AUX de Mutin-Est).

III-6. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

III-6-1. 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 Paroupian,
- 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-6-2. 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 **GRIGNOLS** et qui se limitent à un rythme moyen d'accueil de 6 à 7 nouveaux ménages par an à l'échéance des 10 à 15 prochaines années (cf. § IV-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 **GRIGNOLS**, il répond de façon mesurée et proportionnée à cet objectif, en inscrivant dans le règlement d'urbanisme la création d'une part de 20 % de logements conventionnés dans les programmes d'habitat en zone 1AU.

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-6-3. Le SDAGE Adour et les SAGE

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 Capioux-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**

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.

■ ARTICULATION AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le SDAGE est un document de planification ayant pour objet la mise en oeuvre des grands principes de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992. Il fixe pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2010-015 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	Articulation 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 généraux de développement à l'écart du réseau hydrographique
> gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	> limiter au maximum les développements des activités implantées, antérieurement au PLU, à proximité des milieux aquatiques
> assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	> protection de forêt-galerie (rôle écologique) > protection au niveau écologique et paysager, des boisements ripicoles le long des cours d'eau, de la forêt de production
> maîtrise 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 > promouvoir le développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif et procéder au choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols > limitation de l'imperméabilisation des sols > 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

■ ARTICULATION AVEC LE SAGE NAPPES PROFONDES

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde environ 310 millions de m³/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 Communauté 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 Communauté Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la 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 le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour 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.

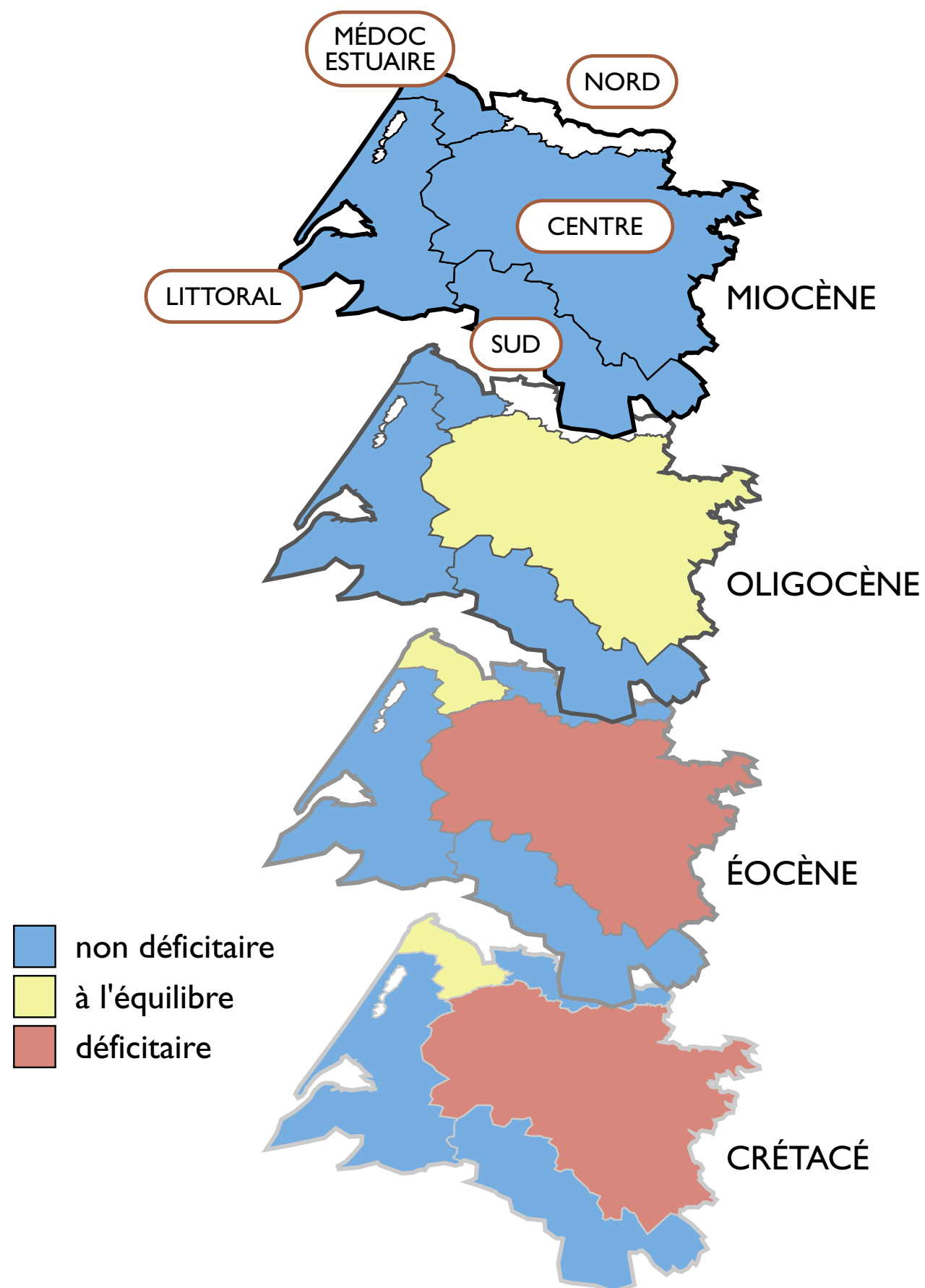
Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres 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 Miocène Sud 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 de Grignols qui gère la production d'eau potable 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.

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 est essentiellement composé du ruisseau du Lisos et de ses petites tributaires qui drainent les coteaux nord du territoire.

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 se situe à l'écart du réseau hydrographique du Lisos, à l'exception du hameau de St-Loubert qui se situe en point haut par rapport au Lisos. Compte tenu du recours à l'assainissement autonome sur la commune et à l'aptitude des sols qualifiée de peu favorable par le Schéma Directeur d'Assainissement sur ce secteur, 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 présentent ce secteur, à savoir 5 à 6 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.
- Le reste de l'urbanisation projetée autour du centre-bourg, et par conséquent à l'écart du Lisos, sera raccordé à l'assainissement collectif, et les effluents traités renvoyés dans un réseau hydrographique pérenne sur la commune de Sillas plus au Sud.
- Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées ; face à ce risque, le centre-bourg est couvert par un réseau de collecte des eaux pluviales qui permet d'assurer leur traitement avant rejet dans le milieu naturel ; les futures zones AU feront également l'objet d'une desserte par ce réseau lors de leur ouverture à l'urbanisation. Concernant les autres secteurs diffus de la commune, non desservis par un réseaux d'EP, 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 assurée 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, ...).

IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines

La nature géologique des sols indique la présence de formations argilo-calcaires à argilo-sableuses présentant une faible perméabilité, fréquemment inférieure à 6 mm/h.

Quant à l'hydrogéologie du secteur, elle indique que les deux principaux aquifères sont de 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 souterraine sont au même titre que pour les eaux de surface, liées aux risques de rejets polluants d'activités projetées par le document d'urbanisme, vis-à-vis de ce risque ont peur noter que :

- L'urbanisation actuelle et projetée en continuité est et sera raccordée à l'assainissement collectif, y compris la zone artisanale potentiellement plus polluante que les zones résidentielles ;
- L'urbanisation projetée à St-Loubert, 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 et le possible entraînement de particules vers des milieux souterrains est pallié par la présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, réorienté vers des dispositifs de traitement.

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 inondation par ruissellement des eaux pluviales à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation.

Le Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en novembre 2005 par la S^{té} NCA conclu, au titre de la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales de la commune de Grignols est actuellement assurée par un réseau de fossés qui collecte et assure le transport des eaux de ruissellement dans les écarts et par un réseau d'eau pluviale dans le bourg. Le fonctionnement actuel peut être qualifié de satisfaisant. Il n'existe pas de problème particulier d'eaux pluviales sur la commune. Cependant, dans une étude de zonage d'assainissement, il convient de distinguer deux zones :

- **Zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en cas de besoin le traitement des eaux pluviales :**

Les secteurs à habitat aggloméré provoquent une imperméabilisation des surfaces telle que les eaux pluviales se concentrent et peuvent provoquer des nuisances par fortes pluies (inondation des cours, des caves...). Il convient donc de collecter ces eaux et de les évacuer, soit vers des cours d'eau lorsque cela est possible, soit vers des ouvrages d'infiltration (fossés, bassins,...). Compte tenu du caractère rural de la commune, le traitement des eaux de pluie n'est pas nécessaire. La zone où la collecte est nécessaire (et même déjà partiellement assurée) est le secteur du Bourg. Cette collecte peut être assurée par un réseau d'eau pluviale enterré avec avaloirs mais aussi par un fossé lorsque cela est possible.

- **Zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols :**

Il s'agit des zones à habitat très aggloméré ou bien des secteurs fortement imperméabilisés de surface importante tels que des parkings ou des zones commerciales où l'infiltration des eaux naturelles est limitée et où de fortes précipitations provoquent des ruissellements importants. Des mesures doivent être prises pour limiter cette imperméabilisation et assurer l'évacuation des eaux météoriques. Compte tenu de la nature des terrains et de la configuration de l'habitat de

Grignols, aucun secteur n'est concerné par cette zone. Il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour autant, lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, il conviendra de mettre en oeuvre des dispositifs à-même de répondre à cet enjeu et résorber sur le terrain d'assiette des constructions les eaux pluviales générées par les constructions neuves comme l'exige l'article 4 du règlement.

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. Le risque gonflement des argiles

Le territoire de **GRIGNOLS** a été identifié comme concerné par le phénomène «retrait / gonflement des argiles» (cf. paragraphe II-1-1-7), et une cartographie de l'aléa a été communiquée à la commune.

Il ressort que les zones constructibles projetées dans le cadre du PLU se situent en zone d'aléa faible et ne constituent pas à ce titre un facteur d'aggravation d'exposition à ce risque.

IV-1-6. Mesures compensatoires

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 des ruisseaux 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⁽¹⁾.

¹ Une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m²/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.

Afin de pallier cet effet, les principes de développement du PLU ont été guidés par le choix d'une localisation en continuité du village, 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.

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.

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 respectueuse du bâti ancien traditionnel du centre-bourg et des hameaux, le règlement d'urbanisme dresse un certain nombre de prescriptions dans le cadre de l'article 11 : respect du rythme parcellaire, respect de la composition des façades, de la proportion des baies et des huisseries, des couleurs des enduits et des couvertures (« 5^{ème} façade »).

L'article 13 est également une modalité à-même d'assurer une bonne insertion paysagère des plantations, tant 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 Grignols 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 GES¹, pour cela :

- les zones à urbaniser destinées à accueillir les nouveaux résidents ont été localisées dans un rayon de proximité de 500 à 700 m par rapport à l'hypercentre où se concentrent les fonctions urbaines (services publics, commerces, services marchands, ...). Cette échelle de proximité favorise les déplacements doux (piéton, cycle) qui peuvent alors offrir une alternative aux déplacements automobiles source de CO2 ;
- la couronne boisée développée à 180° au Nord du village 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 CO2², la masse boisée participe à réduire la production de CO2. Une autre fonction biologique liée au climat est assurée par ces masses boisées développées autour du bourg : 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, comme l'article 13 l'exige aux zones U et AU, 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, ...).

1 Gaz à Effet de Serre
2 1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO2

IV-5. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

BILAN DES SUPERFICIES DES ZONES DÉFINIES DANS LE PROJET DE PLU :

Zones		Superficie (ha)	%
U	Ua	10,3	0,45%
	Ub	73,9	3,24%
	Uc	3,5	0,15%
	Uk	4,2	0,18%
	Ux	5,6	0,25%
AU	1AU	12,2	0,53%
	2AU	1,9	0,08%
	AUx	6,1	0,27%
Sous-total zones U/AU		117,7	5,16%
A		777,9	34,07%
N		1 387,4	60,77%
TOTAL		2 283	100%

Les zones naturelles occupent la majorité du territoire de Grignols, elles représentent en effet plus de 60 % de l'espace communal.

Malgré un relatif ralentissement de l'activité agricole, la commune a souhaité classer en zone A près de 778 ha de terres dont l'usage agricole est dans certains cas avéré, et parfois en désuétude, mais susceptibles de susciter l'installation de jeunes exploitants, car encore attachés à d'anciens chef-lieux d'exploitation.

Concernant les zones réservées au développement urbain (zones AU de Flaujacq, des Jardins, de Mercade, Le Caze/Priat), celles-ci s'inscrivent dans un périmètre de centralité autour du bourg que la commune souhaite conforter plutôt que de promouvoir un développement de hameaux excentrés ; ces zones de développement ne revêtent plus aujourd'hui de vocation agricole si cela a été le cas au siècle dernier (anciennes prairies). Il ne peut, à ce titre, être considéré que leur ouverture à l'urbanisation équivaut à une consommation d'espace agricole, qui s'élève par ailleurs en dehors du bourg à un potentiel de plusieurs centaines d'hectares pour répondre à d' éventuelles installations.

Concernant le cas des terrains de Mutin-Est, réservés pour une vocation économique (AUX), leur piètre qualité agronomique (grave sableuse sur alios, soit asséchante, soit très humide quand il pleut, ...)en statut de jachère depuis 2005, conduisent la Commune dans la hiérarchisation des enjeux, à placer les nécessités du développement économique en position dominante par rapport à celle de maintenir en cet endroit une vocation agricole abandonnée depuis 8 ans.

Il est toutefois à noter que l'exploitant de ces terres (château Noguès) projette de réaffecter les droits de plantation attachés à ces parcelles à des terrains de son domaine de plus grandes potentialités sur les coteaux de Grignols.

A ces différents titres, on peut considérer que l'impact du projet de PLU sur l'agriculture n'est pas notable.