

COMMUNE DE LAVAZAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
du 21/06/2011.....

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du ...4/05/2012..... au ...8/06/2012.....

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le23/10/2012.....

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

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

Email :
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

I. BILAN DE LA SITUATION EXISTANTE 3

I-1 INTRODUCTION.....	4
I-1-1. Le contexte de la démarche.....	4
I-1-2. Éléments de cadrage du territoire	4
I-2 DÉMOGRAPHIE	5
I-2-1. Le territoire communautaire : une faible densité démographique.....	5
I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique.....	5
I-2-3. Le cas de LAVAZAN	6
I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire	7
I-2-5. Le cas de LAVAZAN	8
I-2-6. Le territoire communautaire : un vieillissement démographique qui se stabilise.....	8
I-2-7. Le cas de LAVAZAN : vers l'équilibre intergénérationnel.....	8
I-3 L'HABITAT.....	9
I-3-1. Une composition homogène sur le territoire communautaire.....	9
I-3-2. Le cas de LAVAZAN	9
I-3-3. Une faible part de logements locatifs.....	10
I-3-4. Un parc locatif communal de 65 logements réparti sur 12 communes.....	10
I-3-5. Un parc locatif social modeste, en vente et non-renouvelé.....	11
I-3-6. Une demande locative soutenue	11
I-3-7. Le Schéma Territorial de l'Habitat (STH)	12
I-4 ÉCONOMIE	12
I-4-1. Une population active plus restreinte et moins mobile	12
I-4-2. Le cas de LAVAZAN	12
I-4-3. Caractéristiques du tissu économique local	13
I-4.3.1 Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente.....	13
I-4.3.2 Un secteur industriel dominé par les industries du bois et du papier	13
I-4.3.3 Un artisanat du bâtiment largement implanté et diversifié.....	13
I-4.3.4 Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée.....	13
I-4.3.5 Le cas de LAVAZAN.....	13
I-4-4. Les perspectives de développement économique	14
I-4-5. Une agriculture en mutation	15
I-4-6. Le cas de la commune de LAVAZAN	16
I-4-7. Une filière bois au cœur de l'économie locale	16
I-5 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS	18
I-5-1. Des équipements scolaires en capacité	18
I-5-2. Des équipements et services collectifs bipolarisés	19
I-5.2.1 En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des enfants.....	19
I-5.2.2 En matière d'équipement sociaux destinés à l'accueil des personnes âgées.....	19
I-5.2.3 En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des personnes handicapées..	19
I-5.2.4 Les équipements publics sur la commune de LAVAZAN.....	20

I-5-3. Des réseaux publics en capacité mais à optimiser	20
I-5.3.1 Eau potable	20
I-5.3.2 Assainissement collectif	21
I-5.3.3 Assainissement autonome.....	21
I-5.3.4 La défense contre l'incendie de l'habitat.....	22

I-6 LES TENDANCES DE L'URBANISATION	24
I-6-1. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 2004 à l'échelle communautaire	24
I-6-2. Un développement essentiellement réalisé hors lotissement.....	25
I-6-3. Un développement diffus et polarisé vers les routes.....	26

I-7 ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	28
I-7-1. A l'échelle du territoire communautaire	28
I-7.1.1 L'armature du réseau des voies	28
I-7.1.2 Le réseau des voies départementales qui desservent le territoire communal	28
I-7.1.3 La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire.....	28
I-7-2. Les logiques historiques du développement communal.....	30

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 33

II-1 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	34
II-1-1. Présentation physique générale	34
II-1.1.1 Topographie	34
II-1.1.2 Géologie	36
II-1.1.3 Pédologie.....	39
II-1.1.5 Hydrogéologie	42
II-1.1.6 Le réseau hydrographique	43
II-1-2. Les milieux et habitats naturels.....	46
II-1.2.1 Dynamique des milieux naturels.....	46
II-1.2.2 Natura 2000.....	50
II-1.2.3 Les autres habitats et espèces en présence.....	52
II-2 LES PAYSAGES	54
II-2-1. Les paysages ouverts du Bazadais.....	54
II-2-2. Les paysages forestiers du plateau landais	54
II-2.2.1 Le massif forestier	54
II-2.2.2 Les clairières habitées	56
II-2.2.3 La forêt-galerie.....	56
II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes.....	57
II-2.3.1 Les communes de transition entre le grignolais et le plateau landais.....	58
II-2-4. Le paysage à l'échelle des bourgs	60
II-3 PATRIMOINE	62
II-3-1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments historiques.....	62
II-3-2. Le patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques.....	63
II-3-3. Le patrimoine bâti à LAVAZAN.....	63

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 71

III-1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE.....	72
III-1-1. Le préambule communautaire.....	72
III-1-2. Les grandes orientations du PADD de LAVAZAN.....	73
III-1.2.1 L'organisation du développement urbain.....	73
III-1.2.2 La prise en compte de la biodiversité de l'agriculture et des paysages.....	74
III-2 UN PROJET QUI RÉPOND AUX BESOINS IDENTIFIÉS.....	75
III-2-1. Perspectives démographiques communautaires.....	75
III-2-2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire.....	76
III-2-3. Les besoins en logements pour LAVAZAN et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU.....	76
III-2-4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle communautaire et à l'échelle de LAVAZAN.....	76
III-2-5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics.....	77
III-2.5.1 Les besoins en matière d'eau potable.....	77
III-2.5.2 Les besoins en matière de défense incendie.....	77
III-2.5.3 Les besoins en matière scolaire.....	77
III-2.5.4 Les besoins en matière d'équipement public sur LAVAZAN.....	77
III-2.5.5 Les besoins en matière d'équipements et de services sociaux.....	77
III-2-6. Les besoins en matière de déplacement.....	78
III-2-7. Les besoins en matière de développement économique.....	78
III-2.7.1 Le développement économique à l'échelle communautaire.....	78
III-2.7.2 Le développement économique à l'échelle de LAVAZAN.....	78
III-2-8. Les besoins en matière de commerce.....	78
III-2.8.1 L'activité commerciale à l'échelle communautaire.....	78
III-2.8.2 L'activité commerciale à l'échelle de LAVAZAN.....	79
III-2-9. Les besoins en matière d'agriculture.....	79
III-2.9.1 L'activité agricole à l'échelle communautaire.....	79
III-2.9.2 L'activité agricole à l'échelle de LAVAZAN.....	79
III-2-10. Les besoins en matière de protection de l'environnement.....	79
III-2.10.1 A l'échelle communautaire.....	79
III-2.10.2 A l'échelle de LAVAZAN.....	79
III-3 JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	80
III-3-1. Les zones urbaines (zone U du PLU).....	80
III-3-2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU).....	80
III-3-3. Les zones agricoles (zones A du PLU).....	81
III-3-4. Les zones naturelles (zones N du PLU).....	81
III-3-5. Les emplacements réservés (ER).....	82
III-3-6. Les Espaces Boisés Classés à protéger (EBC).....	82
III-3-7. Les Espaces Boisés Classés à Créer.....	82
III-3-8. Les éléments de paysage protégés au titre de la loi Paysage.....	83
III-4 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME.....	84
III-4-1. La zone urbaine.....	84
III-4-2. La zone UX.....	86
III-4-3. La zone 1AU.....	87
III-4-4. La zone agricole.....	89

III-4-5. La zone naturelle.....	90
III-5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	92
III-5-1. Le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE.....	92
III-5.1.1 Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne.....	92
III-5.1.2 Compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes.....	93
III-5.1.3 Compatibilité avec le SAGE Ciron.....	94
III-5-2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	94
III-5.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes Captieux-Grignols.....	95
III-5-3. Le SCOT Sud-Gironde.....	96

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 97

IV-1 INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES.....	98
IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface.....	98
IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines.....	99
IV-1-3. Les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales.....	99
IV-1-4. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs.....	99
IV-1-5. Les risques d'aggravation du déficit de la ressource en eau potable.....	99
IV-1-6. Mesures compensatoires vis-à-vis des eaux de surface et des eaux souterraines... 99	99
IV-2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES.....	100
IV-2-1. Risque de réduction de la biodiversité.....	100
IV-2-2. Risque feu de forêt.....	100
IV-3 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES.....	100
IV-3-1. Le paysage agricole et naturel.....	100
IV-3-2. Les paysages urbains.....	100
IV-4 INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR.....	101
IV-5 INCIDENCES DE L'INSTABILITE DES SOLS.....	101

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 LAVAZAN, au titre d'un arrêté du projet avant le 1er juillet 2012 et d'une approbation avant le 1er juillet 2013, opte pour une application du Code de l'Urbanisme antérieur à la Loi Grenelle 2.

RAPPEL

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

Le rapport de présentation :

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

I. BILAN DE LA SITUATION EXISTANTE

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 **LAVAZAN** 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.

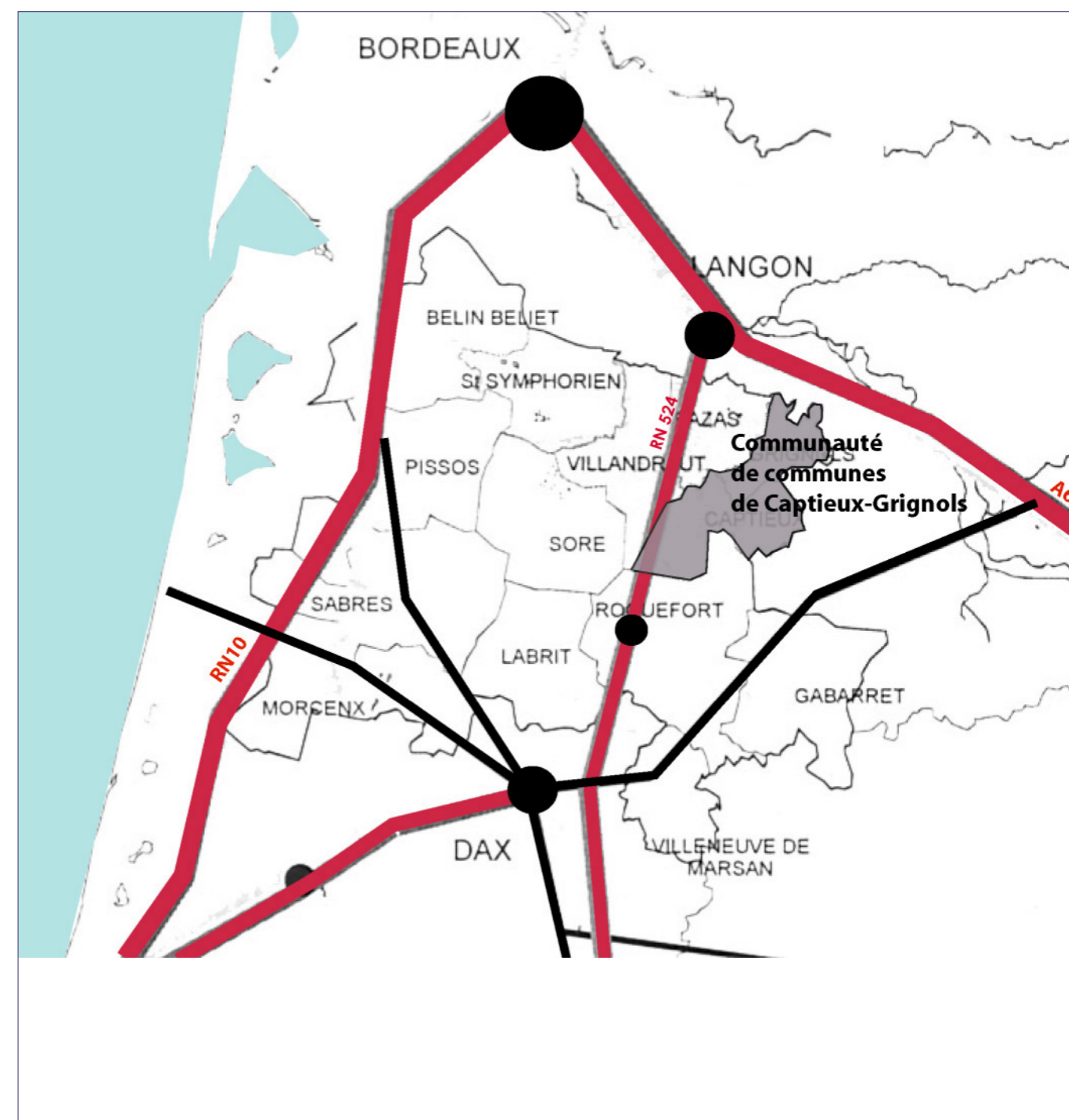
Bien que situé au cœur de l'Aquitaine, identifié de façon géo-référencée par l'I.G.N. sur la commune voisine de Bernos-Beaulac, ce secteur apparaît en marge des grandes infrastructures régionales, qu'elles soient autoroutière, ferroviaire ou fluviale. Seule la RN 524 entre Langon et Pau constitue un 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 Captieux^[1] à 20 hab./km² pour celui de Grignols^[2].

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 LAVAZAN avec 9 km² et 228 habitants à l'enquête de recensement INSEE de 2008, présente une densité de 24 hab./km².

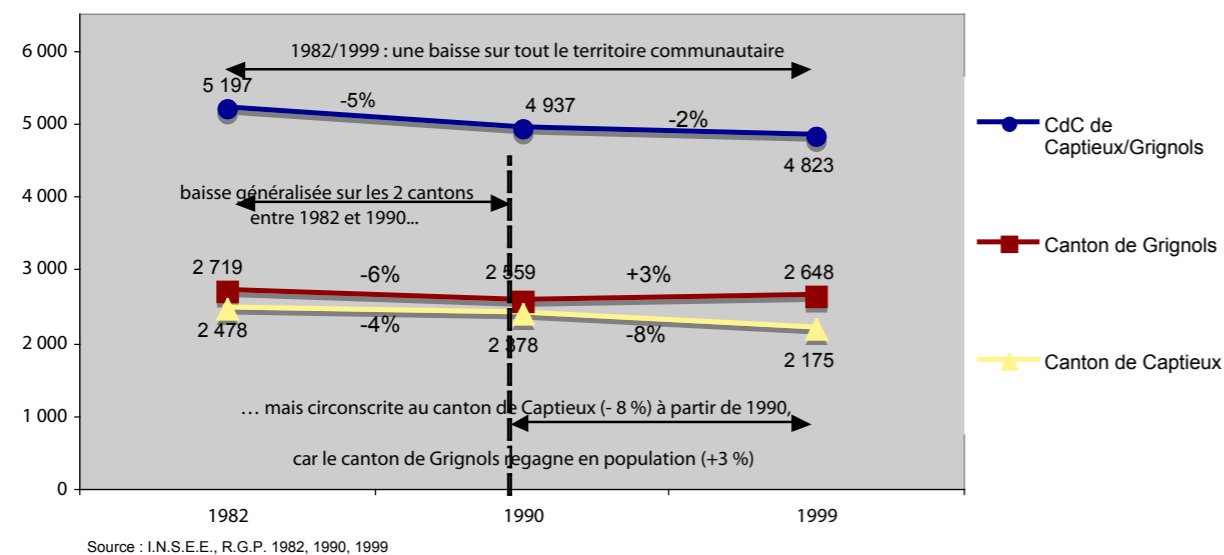
I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique

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 %).

Evolution démographique 1982-1999



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	1080	+22
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	181	+10
GOUALADE	77	81	+4
LARTIGUE	41	55	+14
SAINT-MICHEL-DE-CASTELNAU	216	233	+17
TOTAL	4 823	4 755	+ 148

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

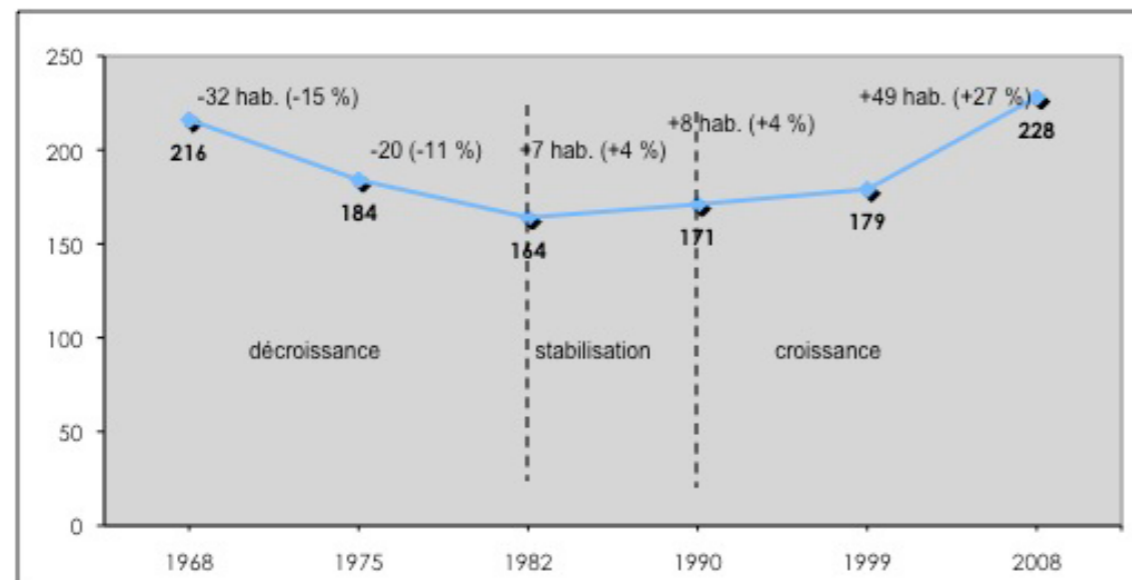
Par ailleurs, on constate une croissance démographique plus soutenue à l'Est (+48 hab. à Cours-les-Bains, +37 hab. à Sendets, +49 hab. à **LAVAZAN**) comparativement aux communes forestières (+10 hab. à Giscos, +14 hab. à Lartigue, +4 hab. à Goualade) qui sont par ailleurs de taille démographique plus modeste.

I-2-3. Le cas de LAVAZAN

L'observation de l'évolution de la courbe démographique de **LAVAZAN** est révélatrice de la mutation sociologique qui s'est opérée au cours des 40 dernières années sur les petites communes du grignolais :

- Entre 1968 (216 habitants) et 1982 (164 habitants), la commune subit les effets d'un exode rural ; l'activité agricole en crise et le manque d'emploi localement conduit de nombreux habitants à quitter la commune ;
- Entre 1982 et 1990, ce phénomène se stabilise à + ou - 170 habitants ;
- Après 1990, la commune confirme cette stabilisation démographique avec l'amorce d'un regain de croissance sous l'effet d'un prix de foncier plus accessible que sur les pôles d'emploi autrefois attractifs de Langon et Bazas ; le rythme de croissance depuis 2000 enregistre un des taux les plus élevés du secteur, à savoir +20 %, et retrouve en 2007 le chiffre de la population de 1968, à savoir 216 habitants.

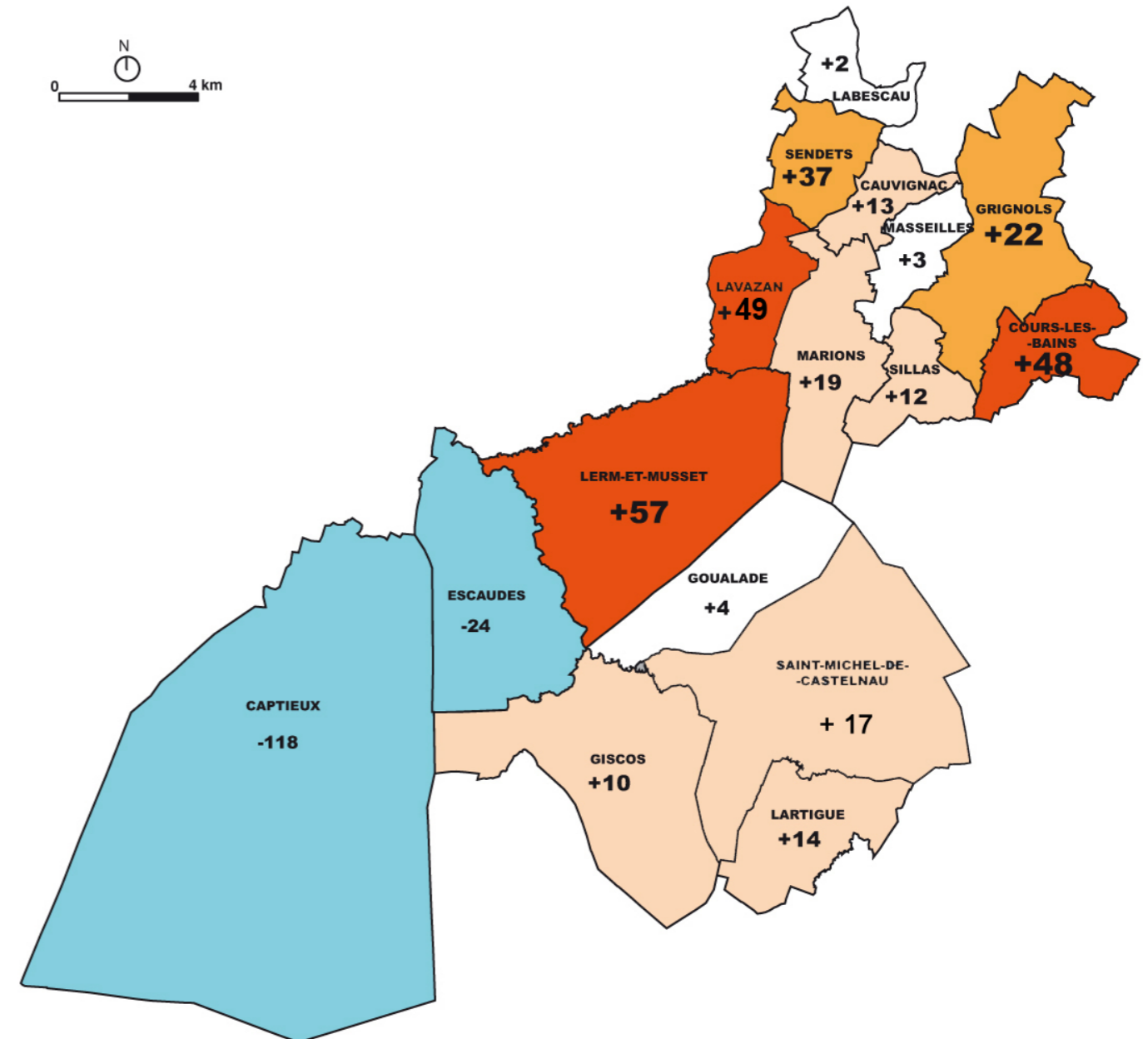
Evolution de la population



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999 ; enquête de recensement 2008

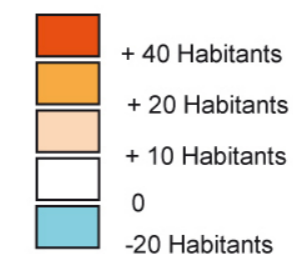
Préambule méthodologique : l'analyse des données statistiques sur **LAVAZAN** s'appuie alternativement sur le recensement de la population 2007 et le chiffre de la population légale 2008 entré en vigueur le 01/01/2011 ; la source 2007 qui indiquait 216 habitants sera utilisée dans le cadre des analyses thématiques (population - emploi - logement) parallèlement à la source 2008 qui ne donne qu'une information brute sur la population totale réévaluée à 228 habitants.

DÉMOGRAPHIE 1999-2008 : UNE REPRISE GÉNÉRALISÉE



LEGENDE

En valeur absolue



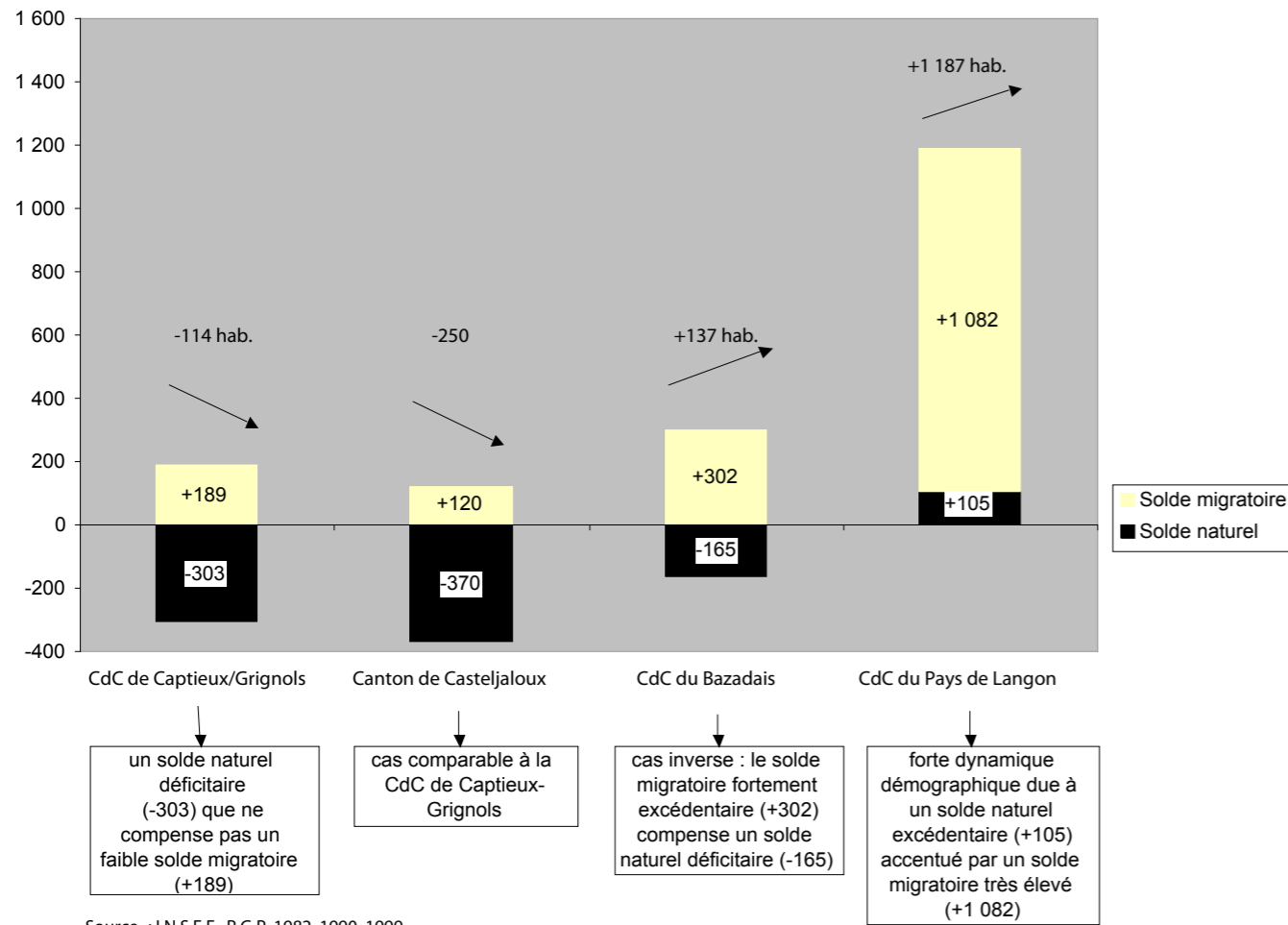
Source : INSEE, enquêtes de recensement 2005, 2006, 2007, 2008

I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel^[1] déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire^[2]

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.

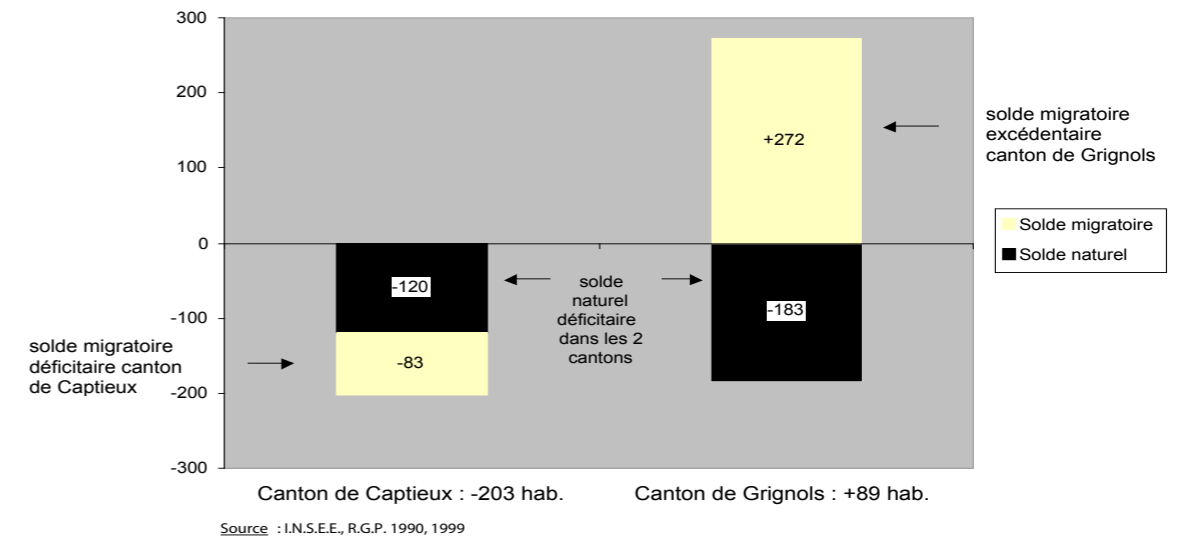
1 Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

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.).

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

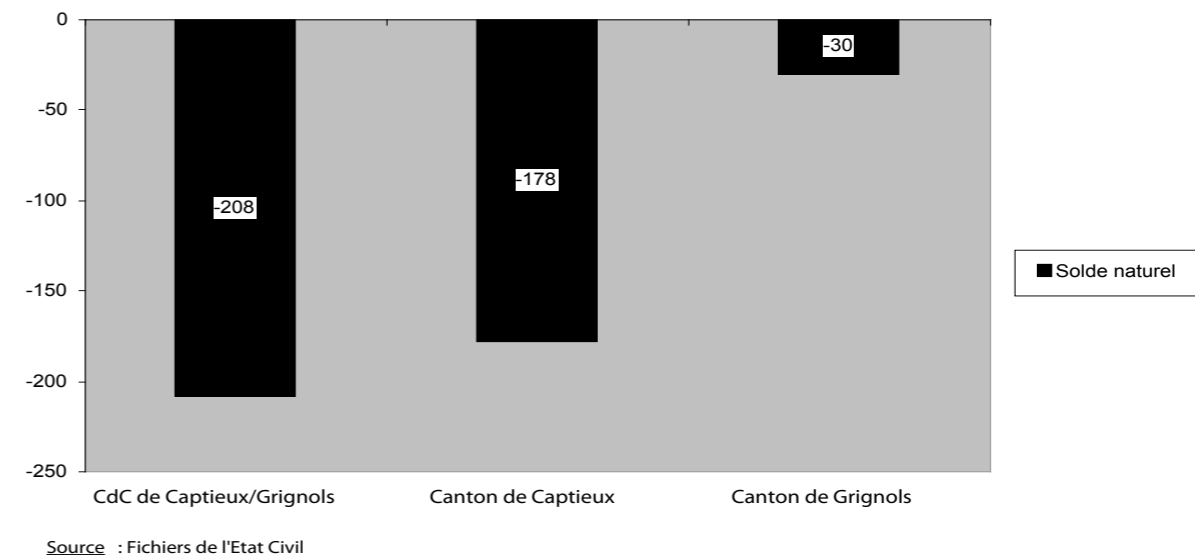


Cet accueil soutenu de +272 habitants a permis au Canton de Grignols de compenser un solde naturel déficitaire de -183 habitants, et par conséquent enregistrer un gain total de population de +89 habitants.

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

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

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

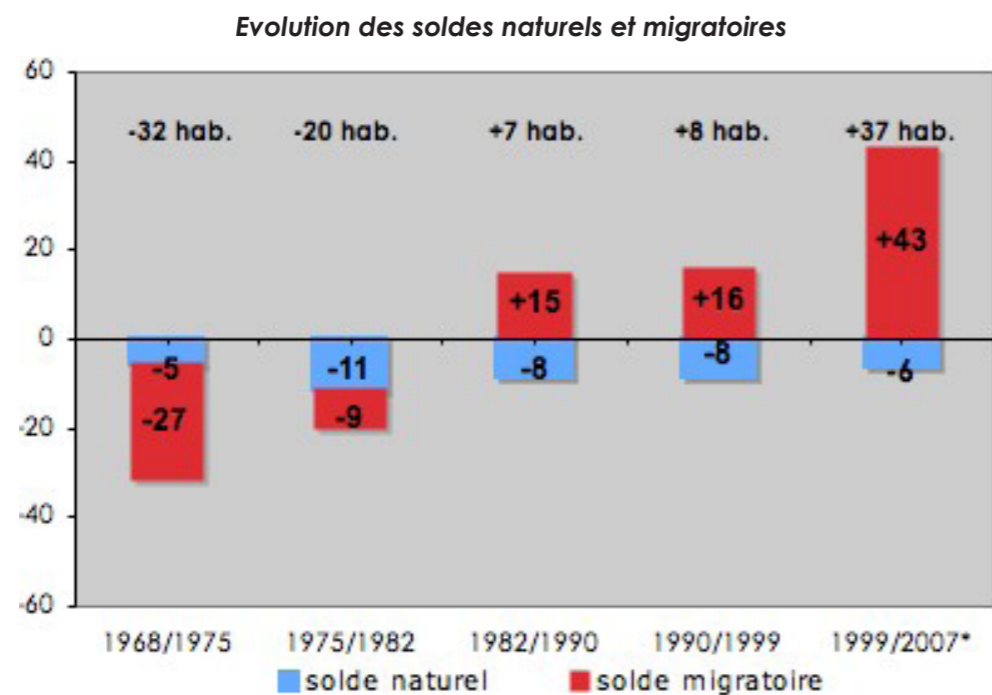


LAVAZAN s'inscrit pleinement dans cette dynamique de rééquilibrage du solde naturel sur le canton de Grignols comme l'indique le paragraphe suivant.

I-2-5. Le cas de LAVAZAN

L'évolution des soldes naturels et migratoires depuis 1968 indique pour **LAVAZAN** :

- que le solde naturel est régulièrement déficitaire depuis 1968, compris entre -5 habitants et -10 habitants ; paradoxalement, ce nombre de décès supérieur à celui des naissances n'est pas pour autant indicateur de vieillissement démographique comme l'indique le § I-2-7. En effet, on compte un nombre de -20 ans important sur la commune, mais qui n'y sont pas forcément nés car les ménages qui viennent s'installer sont plutôt des familles déjà constituées, comptant des enfants nés ailleurs au cours du parcours résidentiel de leurs parents.
- 1982 marque clairement le retour d'une croissance par accueil de nouvelles populations qui, pour **LAVAZAN**, constitue donc un phénomène de longue antériorité contrairement à beaucoup d'autres communes du grignolais.
- si ce phénomène de solde migratoire excédentaire a été régulier depuis 1982 (+15 habitants entre 1982 et 1990, +16 habitants entre 1990 et 1999), il amorce une forte accélération avec +43 habitants entre 1999 et 2007, et largement à même de compenser le solde naturel déficitaire de -6 habitants.



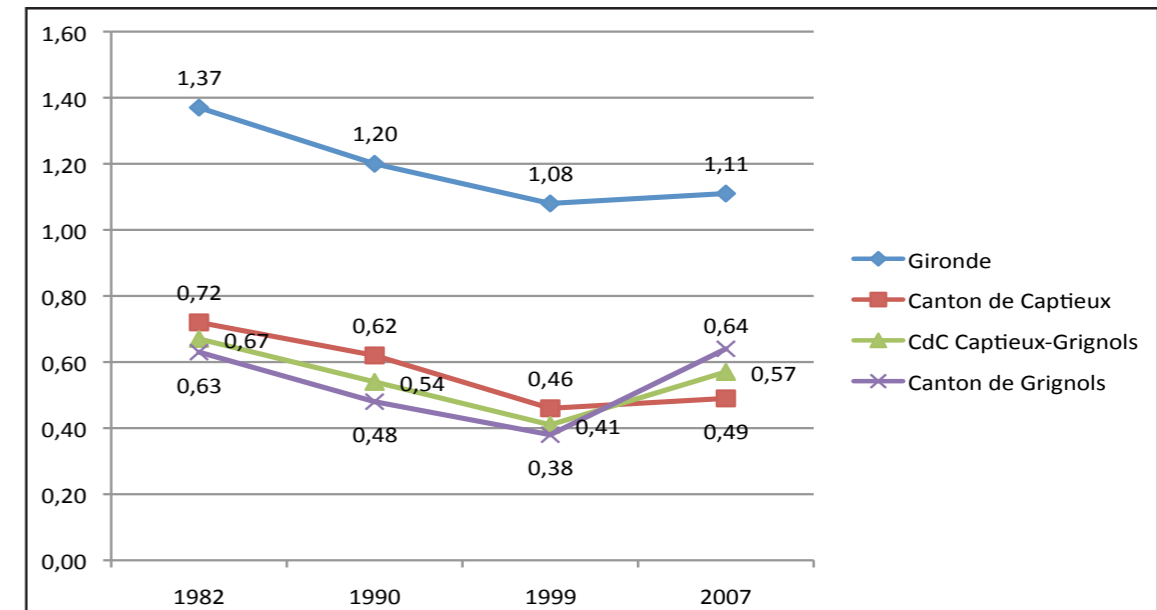
Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

*Hypothèse sur la base du fichier d'état civil et du résultat de l'enquête 2007 qui donne +37 habitants

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.

Evolution des indices de jeunesse



Source INSEE 1982, 1990, 1999, 2007

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

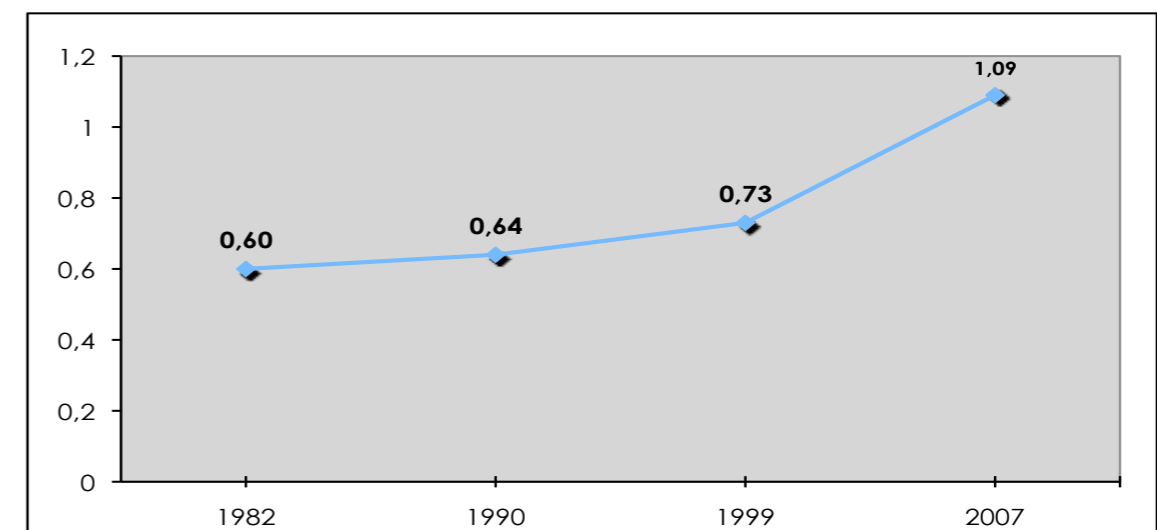
Ce phénomène s'est opéré à la faveur de la croissance démographique observée sur la même période et de façon plus affirmée sur le Canton de Grignols (qui passe de 0,38 à 0,64) que sur celui de Captieux (qui passe de 0,46 à 0,49) au regard d'une dynamique démographique plus soutenue.

I-2-7. Le cas de LAVAZAN : vers l'équilibre intergénérationnel

LAVAZAN est certainement la seule commune de tout le territoire communautaire à avoir enregistré une évolution croissante de son indice de jeunesse.

Cette remarquable vitalité est liée à l'excédent régulier de son solde migratoire depuis 1982, qui a permis d'alimenter l'équilibre intergénérationnel. La classe d'âge des -20 ans (59 habitants) arrive en 2007 à atteindre in contingent supérieur à celle de +60 ans (54 habitants).

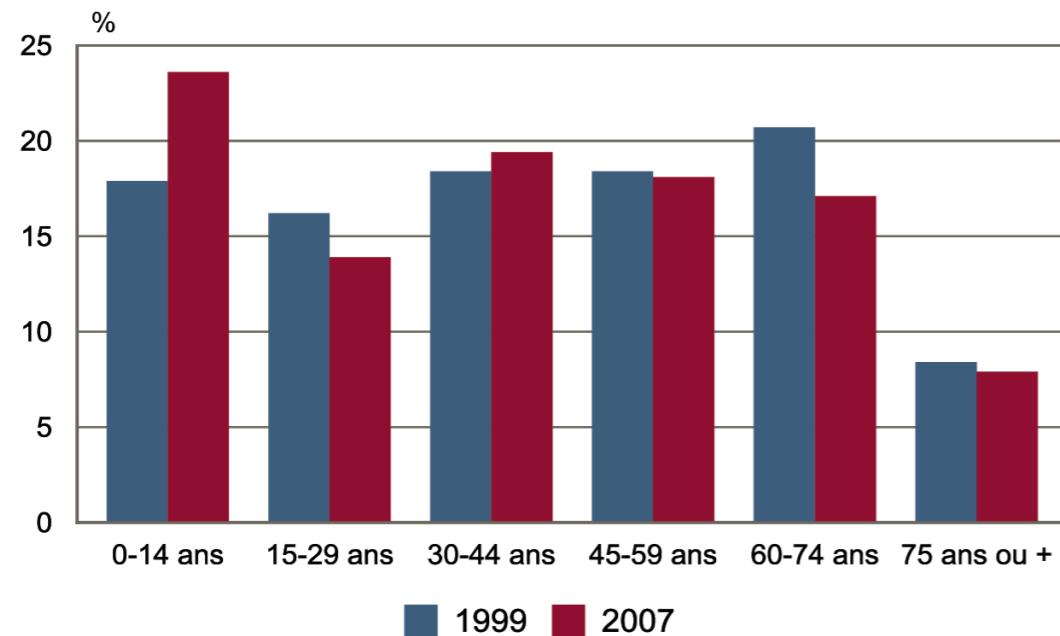
Evolution de l'indice de jeunesse



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

L'enquête de recensement de 2007 permet d'observer que les dernières évolutions démographiques ont joué en faveur d'une amélioration de l'équilibre intergénérationnel.

Population par tranche d'âge en 1999 et 2007



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

En effet, on constate que :

- La part des -20 ans a globalement progressé, surtout dans la classe d'âge des 0-14 ans attestant l'arrivée de familles avec très jeunes enfants
- La part des +60 ans a significativement baissé surtout dans la classe d'âge des 60-74 ans

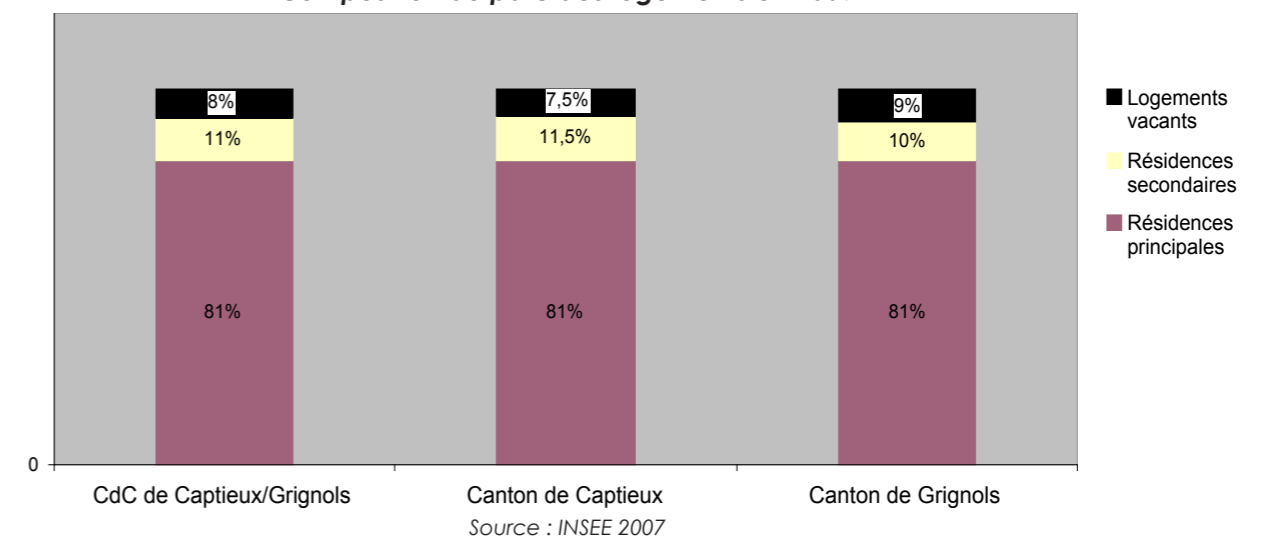
I-3 L'HABITAT

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 2007, à quelques unités près, le même sur les deux cantons (à savoir 143 et 126 logements) et que cette modeste vocation de villégiature a peu évolué car elle était tout fait comparable en 1999 (137 et 139 résidences secondaires) ;
- une part de logements vacants (8 %) légèrement plus marquée que sur les autres territoires de référence (± 6 %).

Composition du parc des logements en 2007

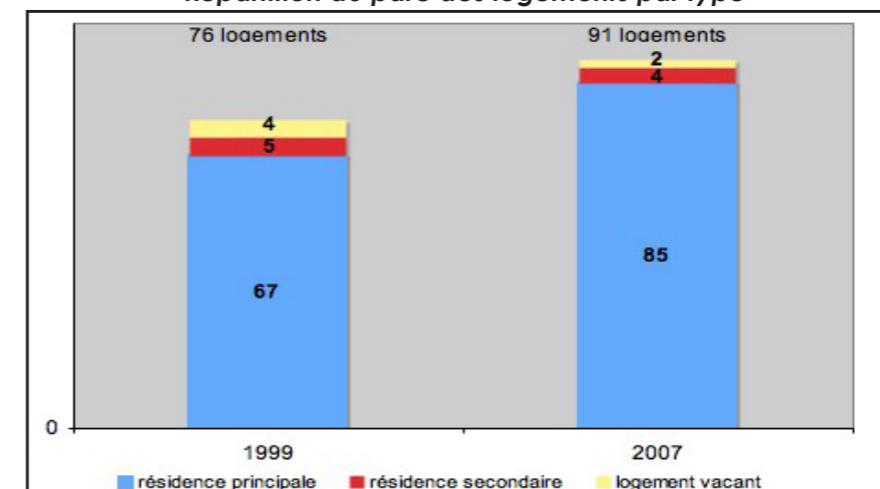


I-3-2. Le cas de LAVAZAN

Le nombre total de logements a progressé de + 15 logements au regard d'un rythme de construction de +13 PC ; la structure du parc est restée assez stable avec :

- Une majorité de résidences principales (85) qui ont été le vecteur de la croissance immobilière sur la commune ;
- Un nombre de résidences secondaires stable (4 à 5 logements) et mineur ;
- Un nombre de logements vacants qui se résorbe à 2 logements ; cette faiblesse du phénomène de vacance résulte d'un marché immobilier sur lequel l'habitat ancien est relativement recherché et restauré.

Répartition du parc des logements par type



Source : INSEE, RGP 1999, 2007

I-3-3. 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 LAVAZAN, une part de logements locatifs qui se situait en 2007 à 33 %, soit une valeur bien supérieure à la moyenne cantonale de 26 % et liée à la création d'une opération privée de 6 maisons locatives à côté de la mairie, à laquelle s'ajoutent de nombreuses réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles, à des fins locatives ; les 4 logements communaux viennent alimenter ce parc locatif.

I-3-4. Un parc locatif communal de 65 logements réparti sur 12 communes

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

On peut donc retenir de ce parc que :

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

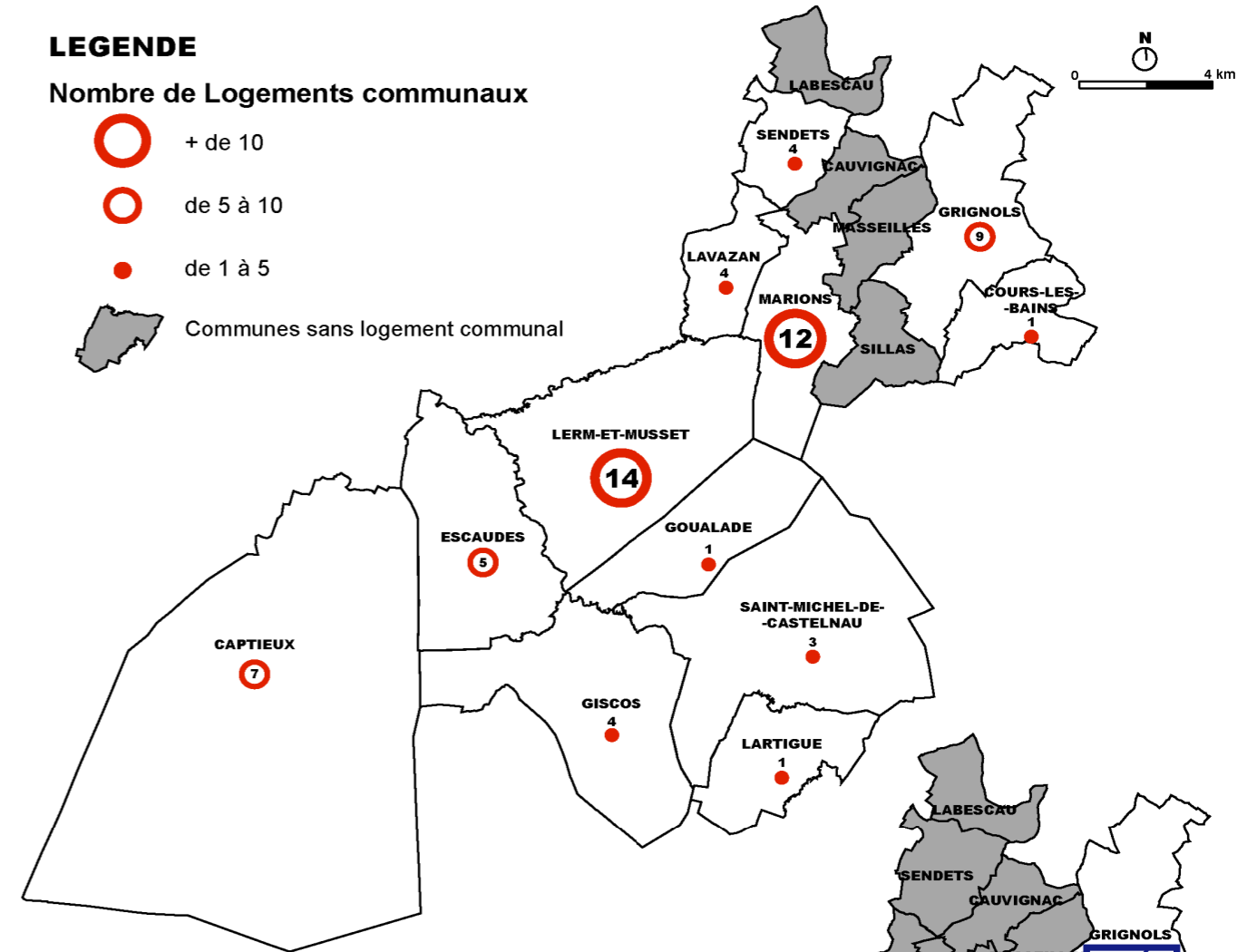
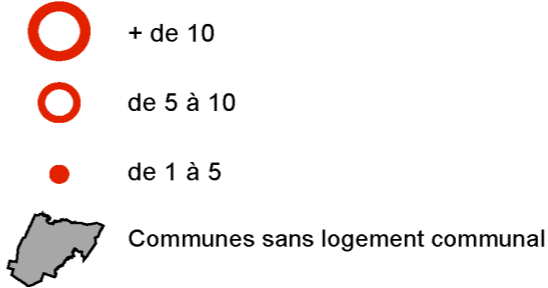
La commune de LAVAZAN compte 4 logements locatifs communaux :

- 3 logements dans l'ancien presbytère ;
- 1 logement dans les anciennes écoles.

RÉPARTITION DU PARC PUBLIC EN 2007

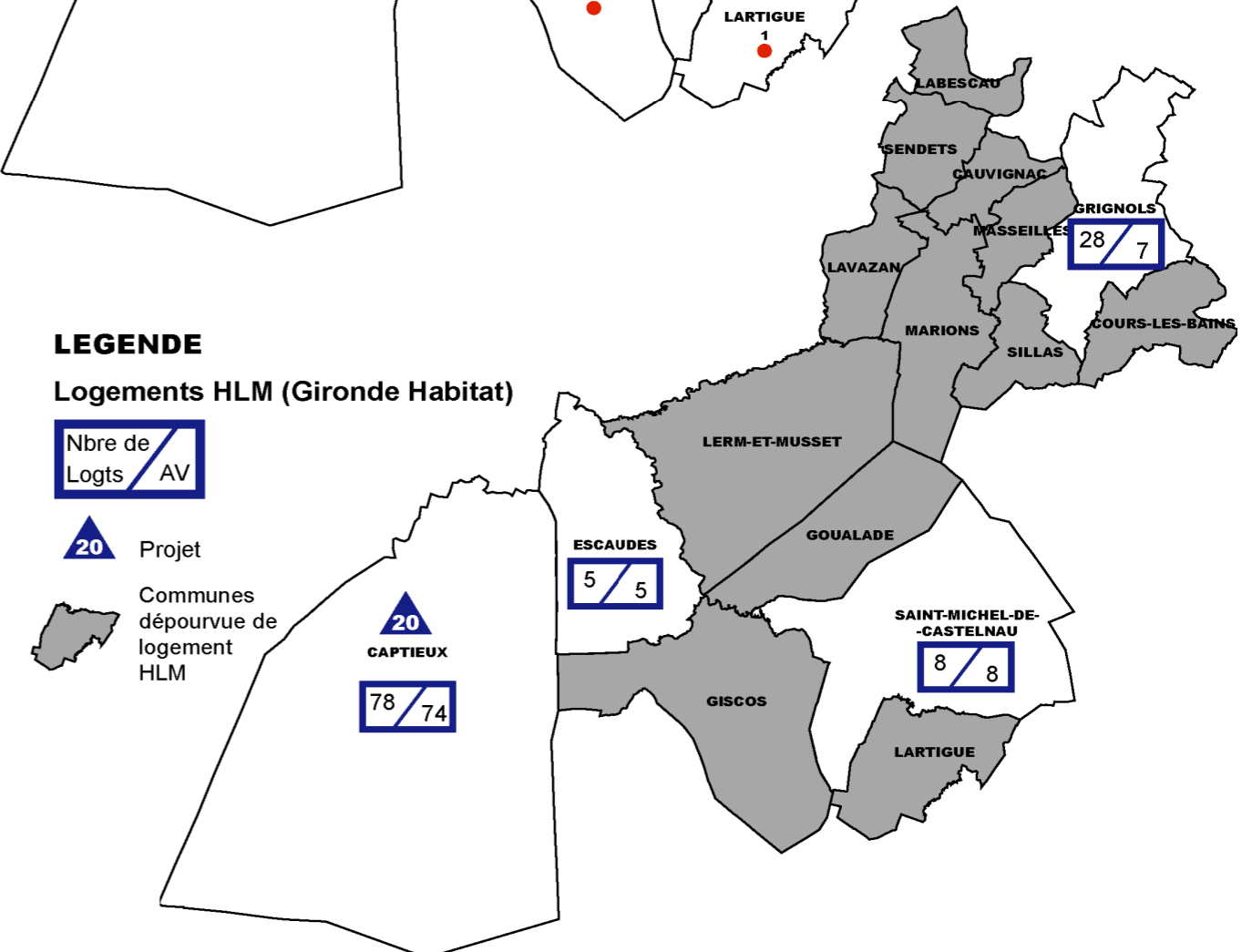
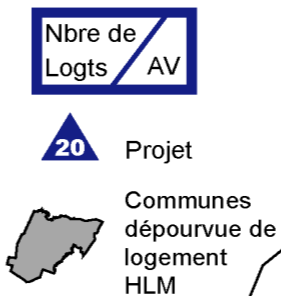
LEGENDE

Nombre de Logements communaux



LEGENDE

Logements HLM (Gironde Habitat)



I-3-5. Un parc locatif social modeste, en vente et non-renouvelé

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

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

Commune	Nbre de logements	Individuels	Collectifs	Types					Date	En vente	Logts vendus au 31/09/07
				T1	T2	T3	T4	T5			
Escaudes											
Les 3 Chênes	5	5	0	0	0	0	5	0	1983	5	0
St-Michel-de-Castelnaud											
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	44

Source : Gironde Habitat

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

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

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

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

I-3-6. 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-Castelnaud, 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-3-7. Le Schéma Territorial de l'Habitat (STH)

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

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

Face à ce constat, plusieurs orientations se dégagent :

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

En vue de répondre à ces enjeux, la CDC de CAPTIEUX-GRIGNOLS a arrêté un programme d'actions articulé autour de 4 axes :

1. Le développement mesuré et la régulation de l'habitat
2. Maintenir la diversité de l'offre d'habitat
3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique
4. Optimiser l'offre foncière au service de l'habitat

Ces actions sont développées en § III-5-2 Le PLH.

La mise en oeuvre de ce programme et de son suivi seront assurés par une coordination et une animation à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne et en partenariat avec la CDC DE CAPTIEUX-GRIGNOLS.

Le territoire communautaire est donc couvert par un Programme Local de l'Habitat qui se compose :

- du Schéma Territorial de l'Habitat (STH) à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne (Diagnostic de juillet 2009 et Orientations de décembre 2009)
- du Cahier de Territoire (Programme d'Actions de novembre 2009)

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat et permettre la mise en oeuvre des objectifs qui y sont définis.

Cette compatibilité est justifiée au § III-5-2-1 LE PLH DE LA CDC DE CAPTIEUX-GRIGNOLS.

I-4 ÉCONOMIE

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

Le taux d'activité^[1] enregistré sur le territoire communautaire en 2007 indiquait des valeurs légèrement plus faibles, notamment sur le canton de Grignols (45 %), 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 (52 %) – la moyenne départementale se situant à 55 %.

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

Les 2093 actifs recensés en 2007 présentaient les caractéristiques suivantes :

- une part d'actifs stables^[2] nettement plus affirmée sur le canton de Captieux (47 %) – signe d'une certaine «autonomie économique» – que sur celui de Grignols (28,5 %) ;
- 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 LAVAZAN

L'enquête de recensement de 2007 permet de constater que l'évolution du nombre d'actifs entre 1999 (71 actifs) et 2007 (80 actifs) a été plus faible (+12 %) que celle de la population totale (+20 %).

Compte tenu que dans le même temps la part des retraités est restée stable (25 % en 1999 contre 24 % en 2007), cette observation confirme que la forte croissance 1999/2007 a été portée par une population jeune non encore en âge actif.

On constate que le nombre d'actifs sans emploi a doublé entre 1999 (5 actifs) et 2007 (10 actifs), ce qui conduit le taux de chômage de 7 % à 12,5 %, à un niveau légèrement plus élevé que la moyenne communautaires de 10,9 %.

Parmi les actifs ayant un emploi en 2007, on constate un taux d'actifs migrants^[3] (73 %) supérieur au taux moyen communautaire (63 %) ; cette situation est possiblement liée à 2 facteurs :

- une localisation géographique relativement proche et directe vis-à-vis des 2 pôles d'emploi que sont Bazas et Langon via la RD 655 et la RD 10
- un net déclin de l'emploi agricole sur **LAVAZAN**, réservoir traditionnel d'actifs stables^[4]

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

3 Actif habitant la commune et travaillant hors commune

4 Actif ayant son emploi sur sa commune de résidence

I-4-3. Caractéristiques du tissu économique local

Les éléments suivants permettent de caractériser le tissu économique local :

I-4.3.1 Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente

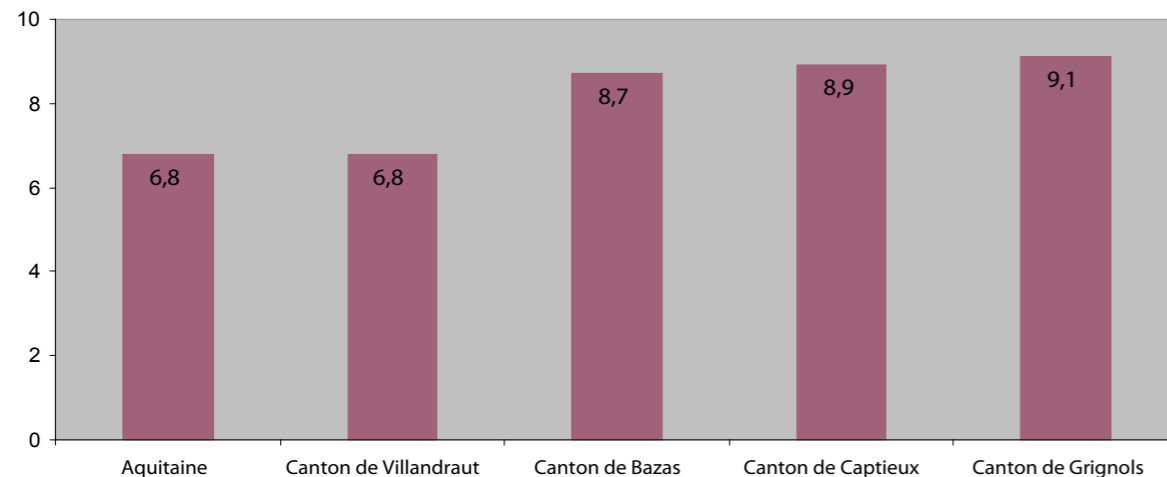
L'analyse des fichiers SIREN fournis par l'I.N.S.E.E. laisse apparaître un nombre d'entreprises sur le territoire communautaire, plus modeste que d'autres secteurs proches :

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

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

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

Nombre d'entreprises pour 100 habitants



Source : INSEE, fichier Sirene 2007

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) ;
- Lerm-et-Musset : Scierie de Lerm (6 emplois) ;
- Captieux : 2 scieries : Scierie Castagné Frères et Etablissement Garbaye ;
- Saint-Michel-de-Castelnau : Papeteries du Ciron Groupe EXAFORM (40 emplois) ;
- Lavazan : SA Mourlan (40 emplois).

La société SA MOURLAN constitue un des gros employeurs locaux. Elle est implantée en bordure de la RD 655, à 250 m à l'est du centre-bourg ; elle fait l'objet d'un recensement au titre d'Installation Classée Pour l'Environnement.

I-4.3.3 Un artisanat du bâtiment largement implanté et diversifié

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

I-4.3.4 Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée

(cf. carte page suivante)

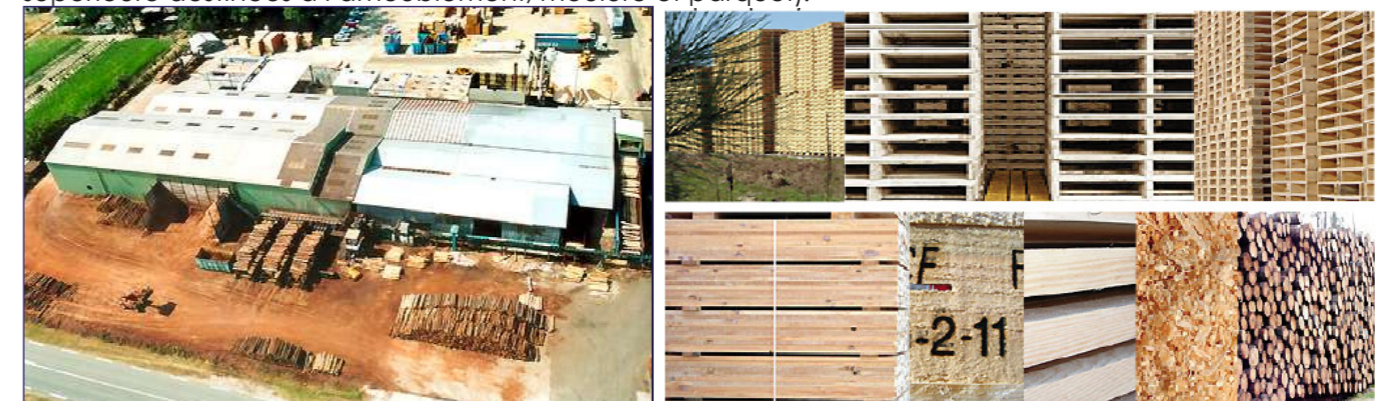
Seuls les 2 chefs-lieux de canton présentent un tissu marchand de commerces et de services complet et diversifié, 9 communes(1) sur 16 sont démunies de tout service et commerce de première nécessité ; une couverture par des commerçants itinérants (boulangerie, épicerie, boucherie) y assure toutefois 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.

I-4.3.5 Le cas de LAVAZAN

Le tissu économique de **LAVAZAN** se compose essentiellement d'un secteur agricole (cf. § I-4.4), de quelques artisans :

- 1 entreprise de nettoyage, SNEB, qui compte 3 salariés
- 2 électriciens
- 1 pépiniériste
- 1 casse agricole de pièces détachées de matériel agricole

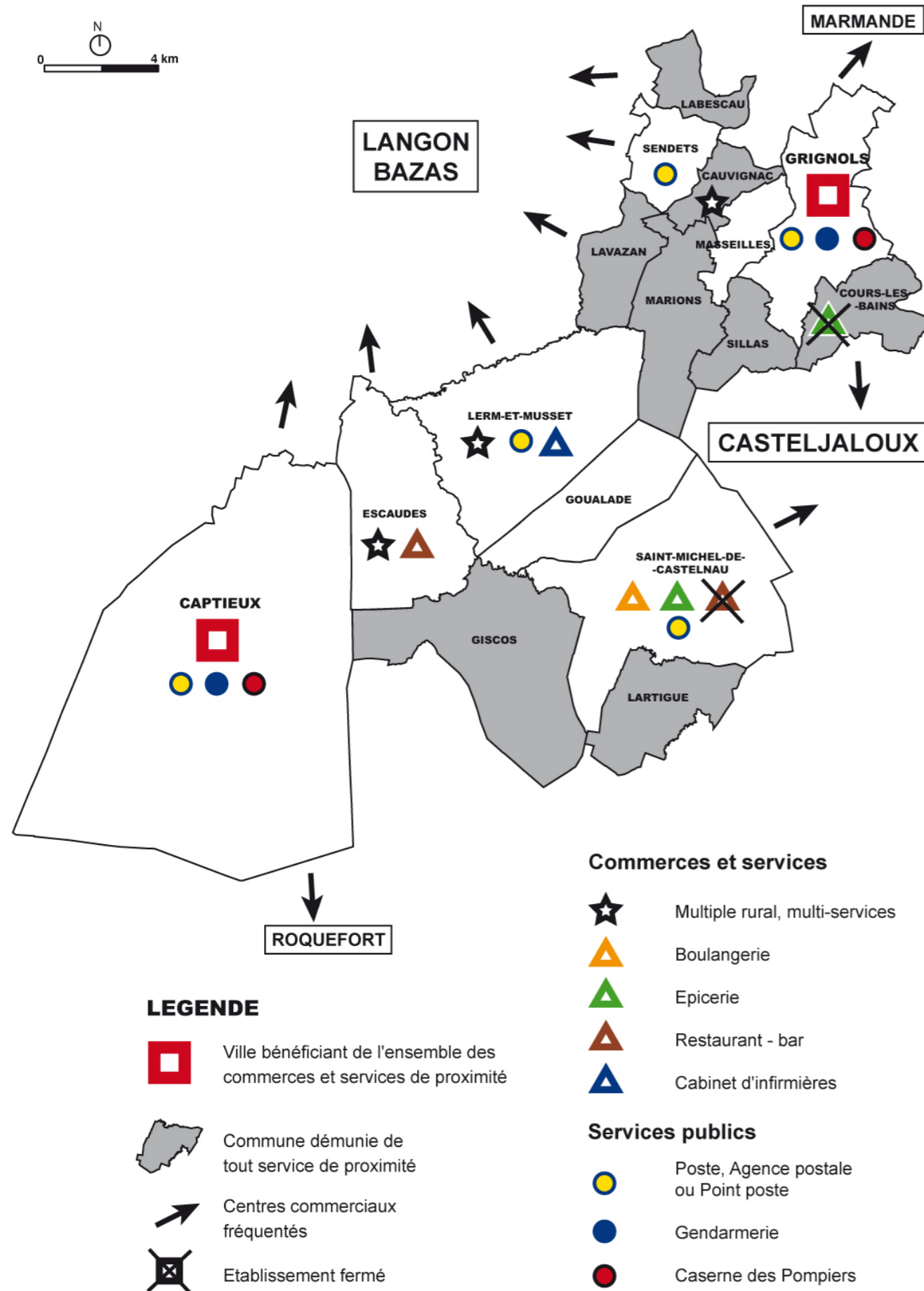
et d'une importante activité industrielle, la scierie MOURLAN SA créée depuis 1969 qui a développé sa compétence dans le métier du bois déclinant toutes les étapes de la transformation depuis l'exploitation forestière jusqu'à la fabrication de palettes, de planches à palettes et bois de choix (planches de qualité supérieure destinées à l'ameublement, moulure et parquet).



La Sté commercialise également des produits connexes (sciure, écorce, plaquettes papetière) et grumes (souches contre-souche, bois de détrituration). La Sté n'exploite que le pin maritime reconnu pour ses bonnes qualités mécaniques et dans le cadre d'une démarche d'écocertification ; le système PEFC. La Sté utilise également la biomasse afin de produire une partie de son énergie.

A noter la présence d'une carrière de sable au sud de la commune en bordure du ruisseau du Barthos, au lieu-dit «Lagrave», de la Sté ESTENAVES, qui dispose d'un commerce de matériaux à Bazas ; la sablière est actuellement fermée et ne bénéficie plus d'autorisation d'exploiter.

COMMERCE ET SERVICES



I-4-4. Les perspectives de développement économique

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

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

Le concept d'écopôle poursuit les objectifs suivants :

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

Ce concept est actuellement à l'étude par un bureau d'études pour, à terme, arrêter une localisation géographique et des scénarios d'aménagement en synergie avec l'échangeur de l'A65 et la future halte SRGV (Service Régional Grande Vitesse).

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.

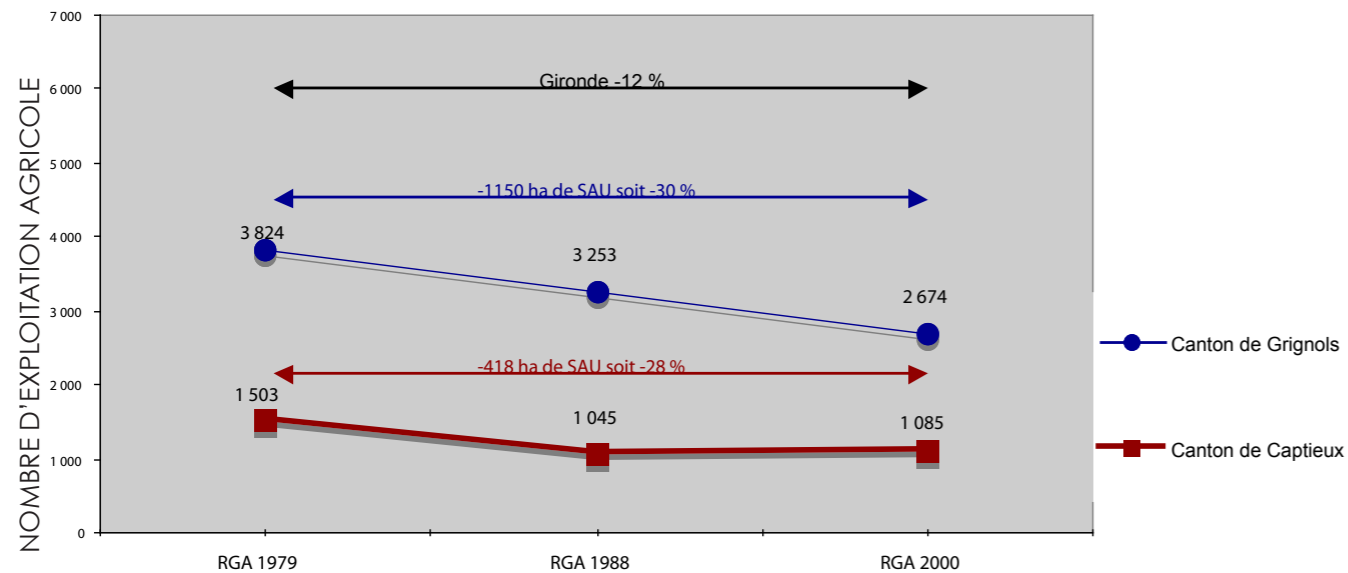
Si la localisation à proximité des axes de transit et de liaison intercommunaux constitue un paramètre déterminant dans le choix d'implantation d'une entreprise, les modalités spatiales de ce développement (mode d'implantation, modalités de desserte et d'accès, ...) et la recherche d'une synergie entre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

Une autre perspective de développement économique réside par ailleurs dans le confortement des activités constitutives du tissu économique local, et à ce titre la SA MOURLAN constitue un fort enjeu pour l'économie locale.

I-4-5. 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.

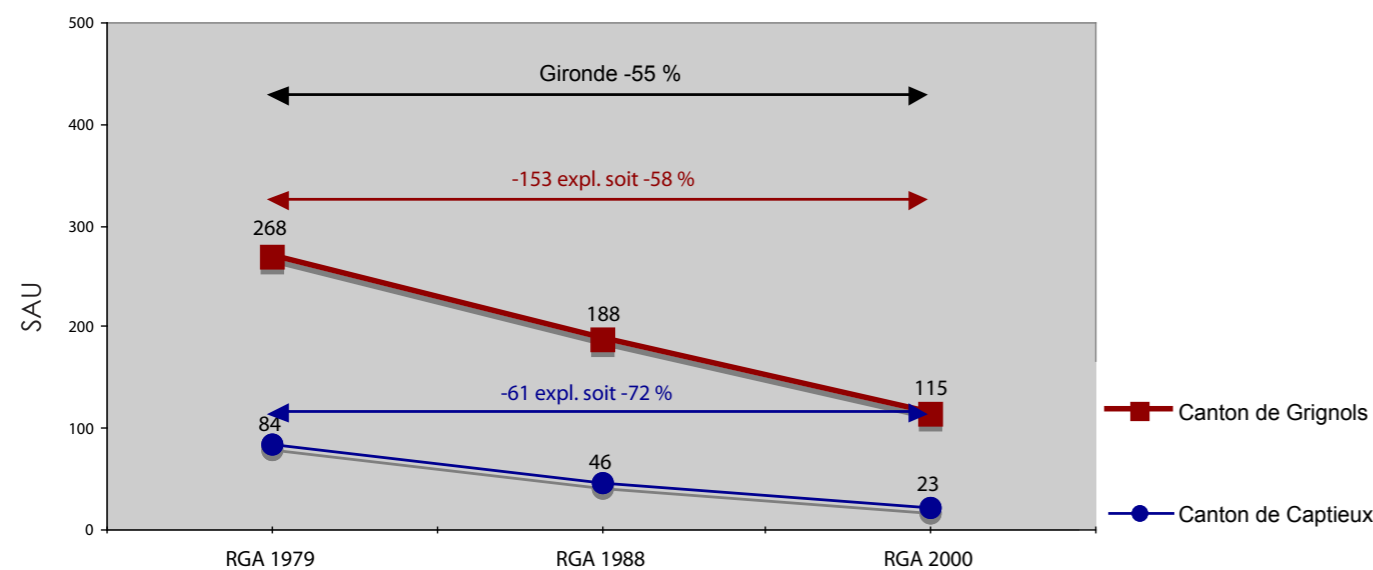
Evolution du nombre d'exploitations agricoles



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 § I-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 incommodités, la sylviculture peut présenter plus d'avantages, et peut alors constituer une activité concurrentielle à l'agriculture.

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

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

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

Cette activité est présente sur 12 communes des 16 que compte la Communauté de Communes, soit une certaine présence avec les plus gros élevages sur Grignols (232 bovins)¹, 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.

¹ dont 1 élevage de 134 vaches laitières en ICPE

I-4-6. Le cas de la commune de LAVAZAN

L'activité agricole de LAVAZAN, comme celle de toutes les communes du secteur, a été longtemps marquée par la culture du tabac, dont aujourd'hui ne subsistent plus que les anciens séchoirs où la précieuse récolte attendait quelques mois avant de pouvoir être transformée.

Cette culture a totalement disparu, et l'activité agricole sur LAVAZAN s'est orientée vers l'élevage de canards et la maïsiculture ; on ne compte plus sur la commune que :

- 2 élevages de volailles à Prie et à Marucat
- 1 céréaliculture à Coulin
- 1 horticulteur à Pallas
- 1 élevage de volailles à Garrabis

Bien que perdurent encore de nombreuses terres agricoles dans le paysage de LAVAZAN, beaucoup sont encore « entretenues » par des agriculteurs à la retraite ; malgré de nombreux départs à la retraite, on note sur **LAVAZAN** la création d'une exploitation d'élevage (5000 poulets labélisés) à Garrabis, qui permet de constater que ce secteur d'activité revêt toujours une certaine réalité économique à prendre en compte.

I-4-7. 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)

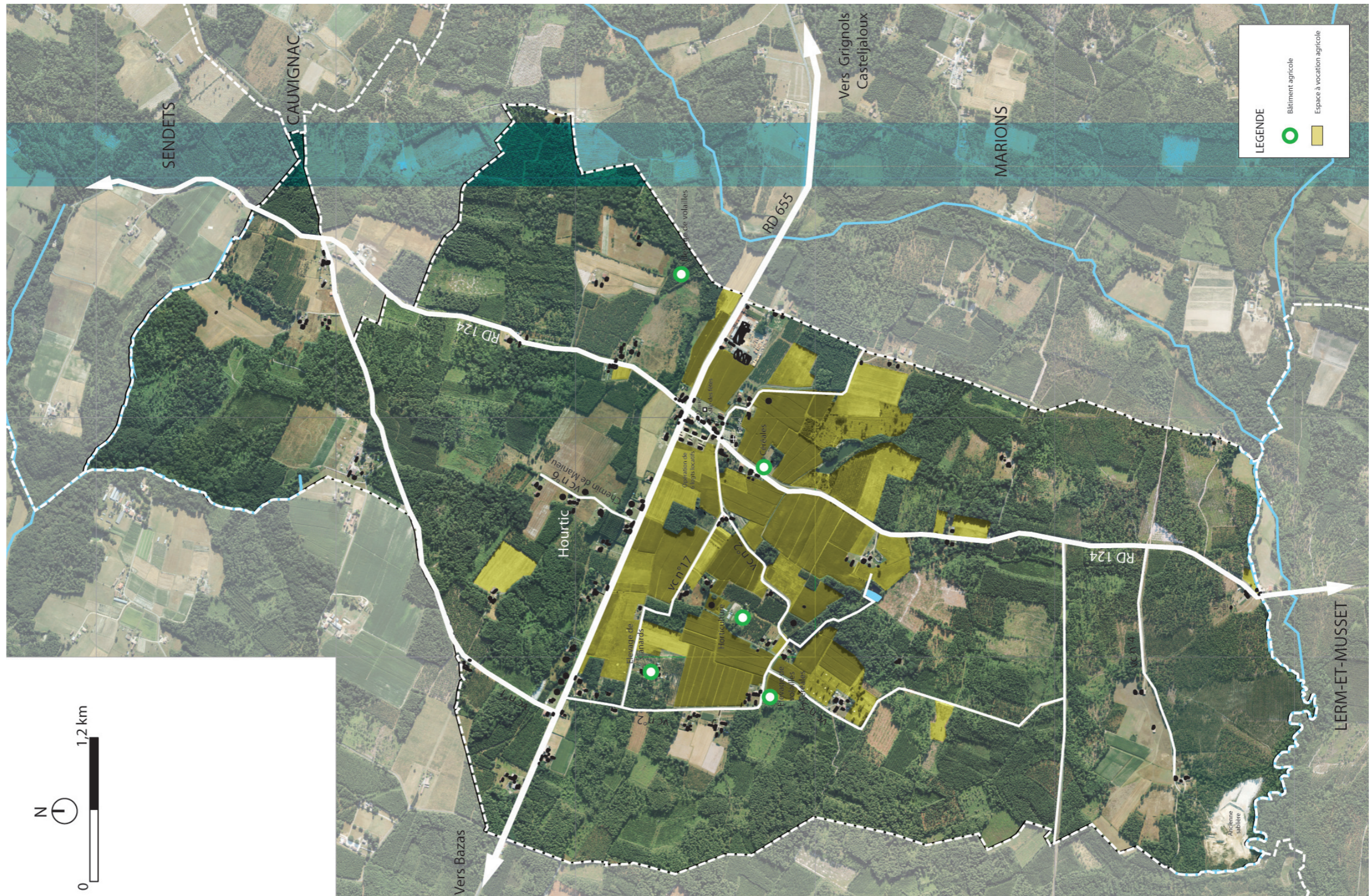
Les forêts sont majoritairement de statut privé, les forêts communales s'élevant toutefois à près de 700 ha, procurant ainsi des recettes financières non-négligeables pour les communes de Lerm-et-Musset (120 ha), Escaudes (220 ha), Goualade (200 ha), Marions (110 ha), ...

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-5 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS

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

I-5-1. Des équipements scolaires en capacité

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

Le territoire communautaire compte donc :

- 1 RPI à site unique à Captieux pour les communes de Captieux, Escaudes, Maillas ;
- 1 RPI à site multiple pour les communes de Lerm-et-Musset, Saint-Michel-de-Castelnau, Giscos, Goulade, Lartigue ;
- 1 SIVOS à Grignols, pour toutes les communes du canton de Grignols, à l'exception de 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	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)
• Captieux	élémentaire	4	74	21		
• Escaudes	CLIS	1	12	12		
• Maillas	cantine		85			
EFFECTIF RPI :		7	137			
RPI à sites multiples de 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.
• Lerm-et-Musset	élémentaire	1	20	20		
• Saint-Michel-de-Castelnau		1	20	20		
• Giscos		1	20	20		
• Goulade		1	20	20		
• Lartigue						
EFFECTIF RPI :		4	80			
SIVOS de 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
• Grignols	élémentaire	4	89	22		
• Marions						
• 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.

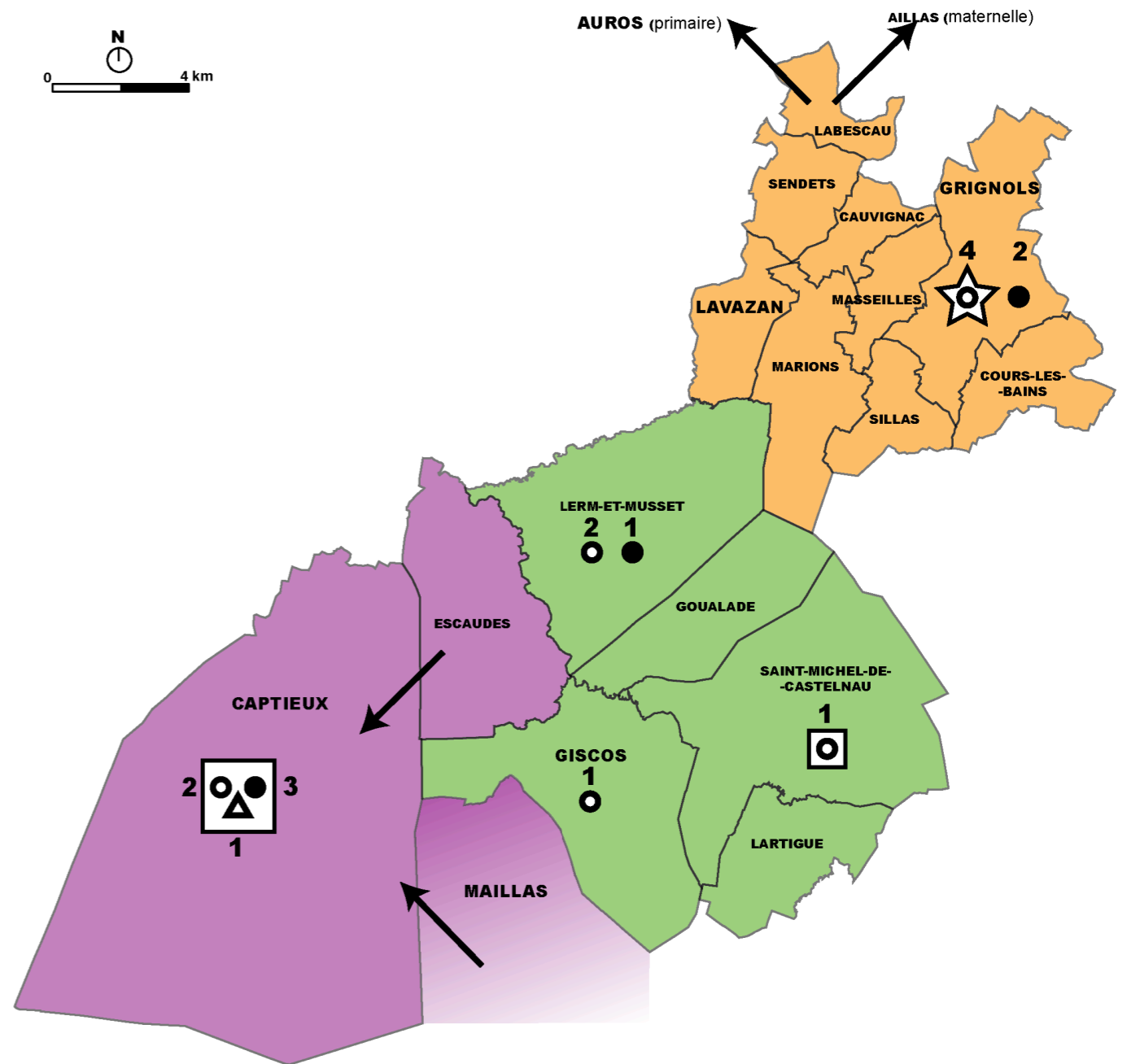
Le RPI de Lerm-et-Musset où les classes comptent 20 élèves en moyenne pourra accueillir encore une vingtaine d'enfants^[1] ; quant au RPI de Captieux, avec une classe de CP de 12 élèves, les autres classes d'élémentaires enregistrent une moyenne de 21 enfants par classe, soit une marge de manœuvre satisfaisante ; 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.

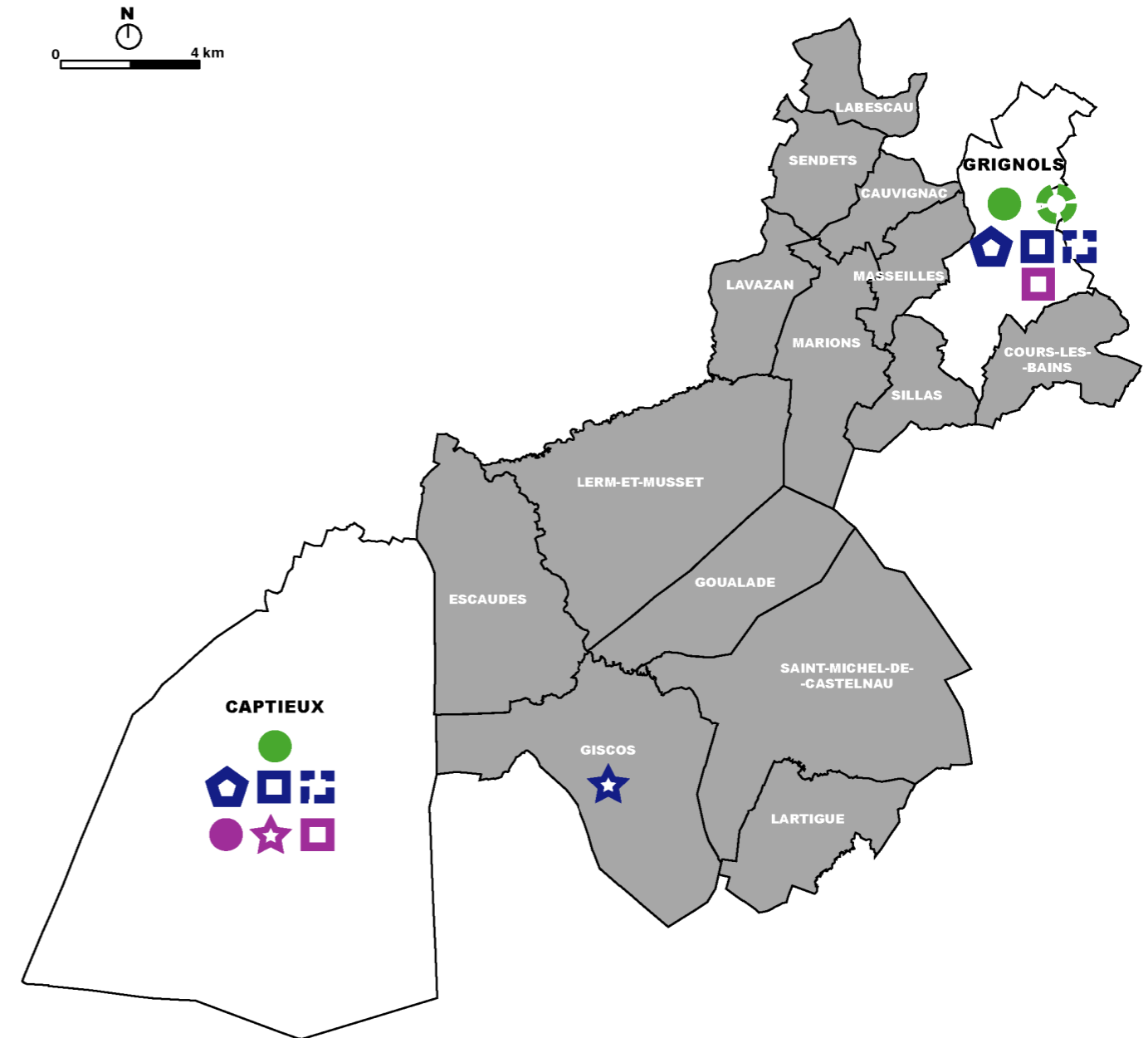
A noter le principe d'accueillants familiaux mis en place à Giscos, qui permet l'hébergement de personnes âgées chez des particuliers dans le cadre d'un suivi médical assuré par un personnel extérieur (agrément pour 3 lits médicalisés).

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.

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-5.2.4 Les équipements publics sur la commune de LAVAZAN

La commune de LAVAZAN présente la trame d'équipements publics suivante :

- une mairie dont les locaux ont été rénovés et agrandis
- une église en bon état général et un cimetière suffisamment dimensionné
- une salle des fêtes récente, créée à coté de la mairie
- une salle des associations créée dans l'ancienne salle des fêtes

La commune ne dispose d'aucun équipement sportif.

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

I-5.3.1 Eau potable

La production et la desserte en eau potable est assurée dans le cadre de 2 Syndicats Intercommunaux : celui de Grignols^[1] et celui de Lerm-et-Musset^[2], 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 manoeuvre satisfaisante
• excès de sulfates de chlorure --> mélange des eaux	• très bonne qualité des eaux	• excès de fluor et arsenic --> mélange des eaux
• <u>réseau de distribution</u> : - bien dimensionné - bon renouvellement (fonte --> PVC)	• <u>réseau de distribution</u> : - très étendu, petits diamètres --> longs temps de séjour - quelques surpresseurs - réseau en araignée, peu maillé, peu économique	• <u>réseau de distribution</u> : - mêmes caractéristiques que sur le SI de Lerm-et-Musset

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

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

Le réseau AEP qui dessert la commune de LAVAZAN se compose d'une maille structurante en provenance de Cauvignac le long de la RD 124 en Ø 110, puis constitue un bouclage en Ø 75 à Ø 90 le long de la RD 655, de la VC n° 2 jusqu'à l'église.

Le reste du réseau secondaire est constitué de canalisation en Ø 63, 50 ou 40 qui desservent les hameaux dispersés sur le territoire.

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



I-5.3.2 Assainissement collectif

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

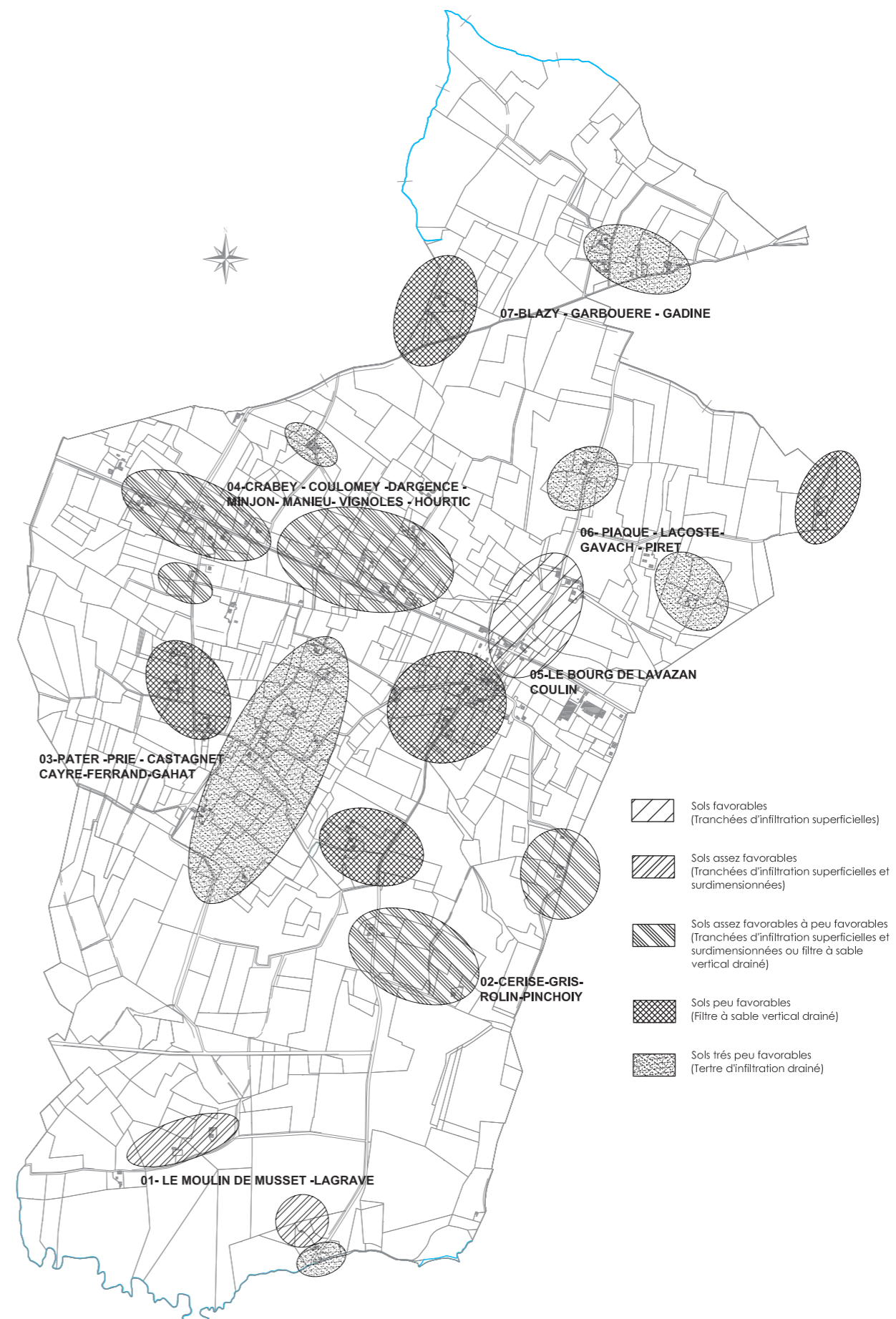
I-5.3.3 Assainissement autonome

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

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

Au niveau des sols et du sous-sol, l'ensemble de la commune présente des terrains sableux à sableux-argileux d'origine fluviale et colluviale. Il s'agit de sols plus ou moins engorgés lors des périodes humides, exception faite d'alluvions perméables sur Piaque. **Ils sont dans l'ensemble peu favorables vis-à-vis de l'assainissement autonome, voire très peu favorables** sur certaines zones où ont été observées des circulations d'eaux souterraines proches de la surface du sol. Cependant, sur certains secteurs, des zones apparaissent plus favorables à l'assainissement individuel par une concentration en sable plus importante.

APTITUDE DES SOLS À L'ASSAINISSEMENT AUTONOME



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.

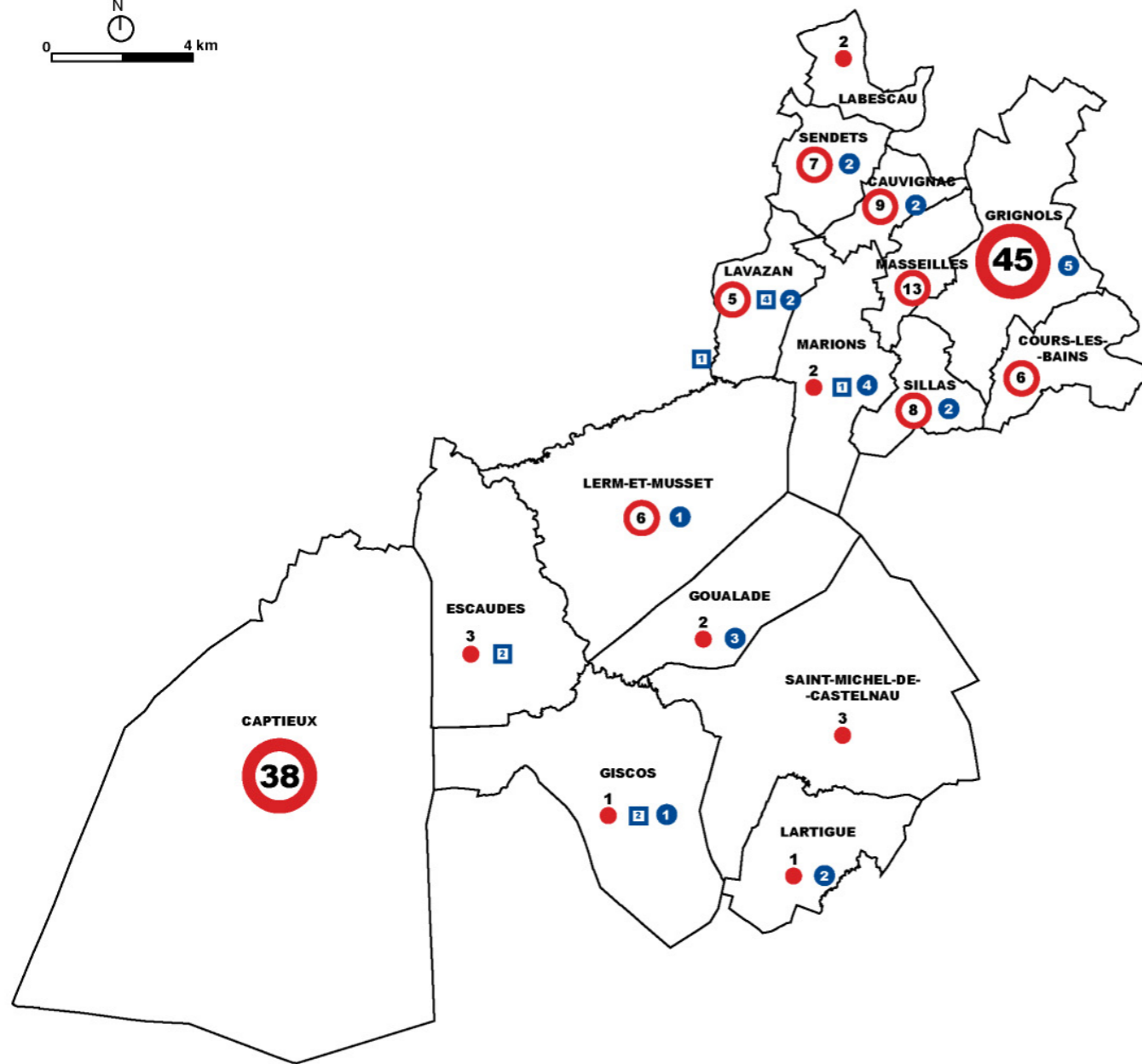
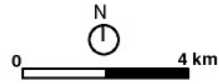
Il est à noter que le territoire Sud -Gironde n'est actuellement pas concerné par les procédures de Plan de Prévention contre le Risque Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) comme cela est le cas sur le massif forestier médocain.

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 et limiter la dissémination du risque en milieu forestier.

Le territoire de LAVAZAN est défendu par :

- 4 poteaux incendie (cf. carte du réseau AEP, page 15) implantés sur un réseau AEP fortement dimensionné (Ø 110 à Ø 75)
- 2 points d'eau naturels permanents, 1 au sud du bourg vers Cerise, et 1 autre vers Piaque

DÉFENSE INCENDIE



LEGENDE

Nombre de Poteaux d'incendie

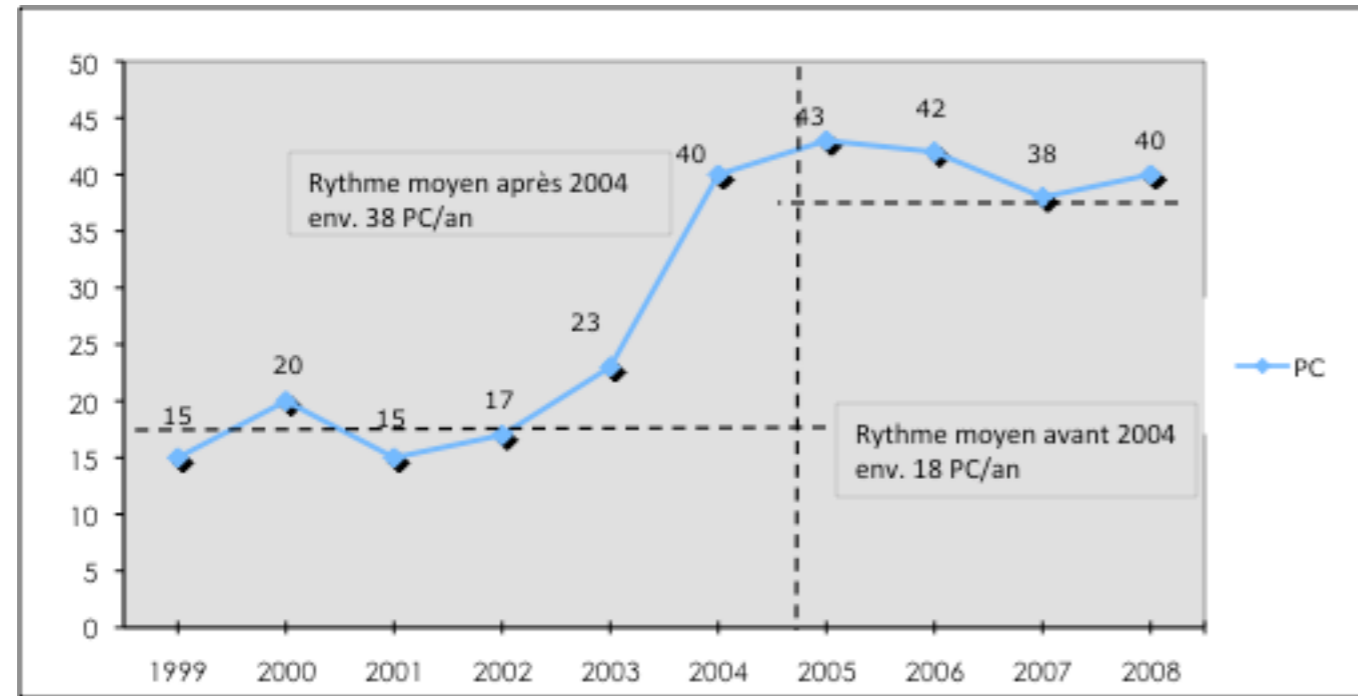
- > à 35 poteaux
- 5 à 15 poteaux
- 1 à 5 poteaux
- Réserve incendie
- Point d'eau naturel

I-6 LES TENDANCES DE L'URBANISATION

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

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

Évolution du rythme de construction

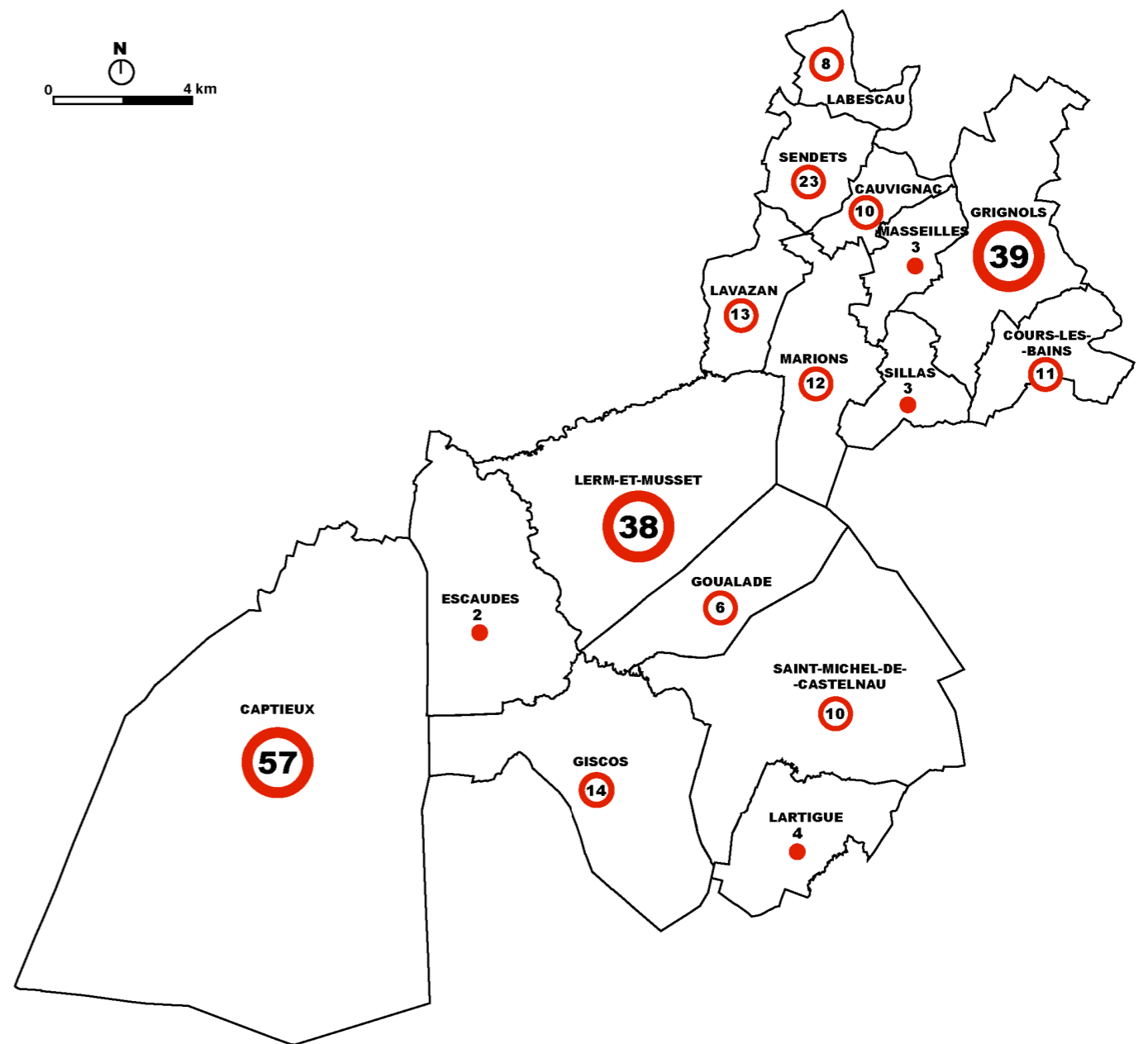


L'observation du rythme de construction par commune (cf. carte ci-contre) permet de constater les phénomènes suivants :

- un développement plus marqué sur les 2 chefs-lieux de canton avec 57 PC à Captieux et 39 PC à Grignols ; 2 communes enregistrent une croissance significative, à savoir Lerm-et-Musset qui, avec 38 PC, rivalise avec la dynamique de Grignols, et Sendets pour qui +23 PC représente une croissance de +20 % de son parc des résidences principales ;
- un développement significatif dépassant le seuil de +10 PC, sur Giscos, Marions, Saint-Michel-de-Castelnaud, Cauvignac et Cours-les-Bains ;
- un développement modeste (-10 PC) à Goulade, 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-DECASTELNAU	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 (293 PC), il n'en demeure pas moins significatif, même s'il recouvre des situations variées : réhabilitations lourdes type «Mise aux Normes Totales» et des réhabilitations type «Réaménagement sans reconquête de logement vacant».

LAVAZAN a enregistré entre 1999 et 2007 13 PC, soit un rythme modéré entre 1 et 2 PC/an, avec parfois des années sans aucune construction (2002, 2003) ; après une année 2008 sans aucun dépôt de projet de construction, 2009 et 2010 ont recouvert un rythme comparable à la moyenne antérieure de 1 à 2 PC/an avec :

- 1 PC pour construction neuve et 1 PC pour réhabilitation d'une grange en habitat en 2009
- 3 PC pour construction neuve en 2010 dont 1 à titre de logement agricole

On pourra noter la dynamique de réhabilitation (6 PC) depuis 1999 qui explique le caractère résiduel de la vacance immobilière en 2007 (2 logements).

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.

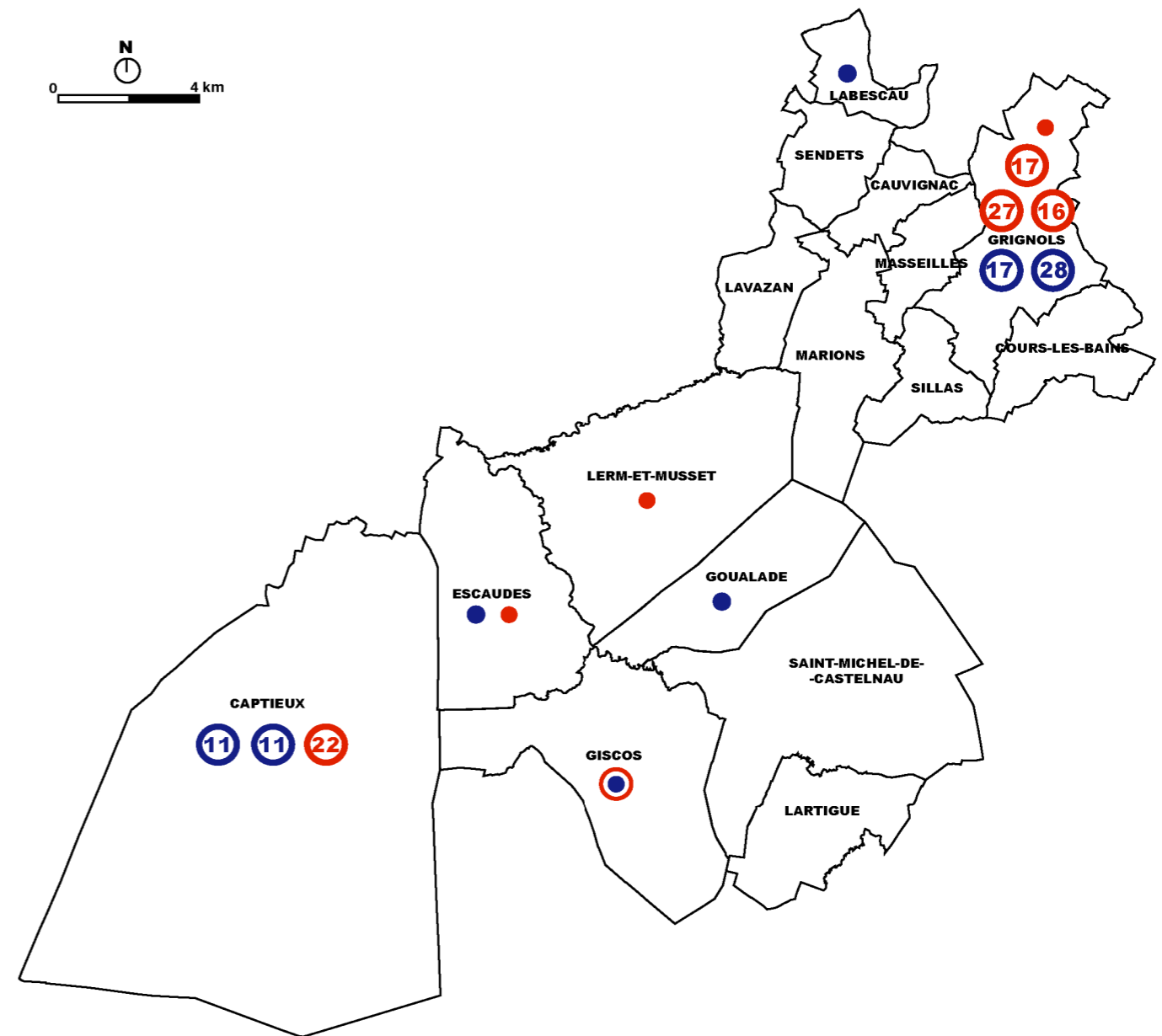
En ce qui concerne les procédures de lotissements réalisées sur le territoire, elles se sont réalisées de façon proportionnelle sur les 2 chefs-lieux de canton où le rythme de construction est de fait plus élevé, mais aussi sur 4 petites communes : 3 forestières (Escaudes, Giscos, Goualade) et 1 rurale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

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

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

Tout le développement s'est réalisé de façon individuelle en dehors de toute procédure à même d'organiser l'espace, à l'exception de l'opération locative «Etenaves» (6 logements) à coté de la mairie.

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE CADRE DE LOTISSEMENTS



LEGENDE

Lotissements réalisés : 8 Lotissements communaux :

- + de 10 lots
- de 10 lots

Lotissements en projet :

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

- + de 10 lots
- de 10 lots
- Extension

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

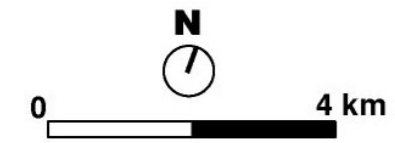
L'absence de document d'urbanisme à même de circonscrire les espaces présentant les meilleures potentialités urbaines et l'application de la règle de la P.A.U.^[1] conduit à un développement de l'urbanisation caractérisée par une dispersion de l'habitat et un étirement sans épaisseur le long des voies.

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

- un développement circonscrit dans un rayon variant de 1 km autour du centre-bourg pour Captieux et Grignols, à 500 m pour des communes à centralité plus modeste comme Giscos, Saint-Michel-de-Castelnau, Lerm-et-Muset, Lartigue, Goulade ;
- le développement de polarités secondaires, où les PC récemment accordés viennent conforter quelques maisons, ou parfois même un hameau préexistant ; cela s'observe aux lieux-dits Cadayre, Le Piat, Coupiot à Grignols ; à Liette le long de la RD 655 E 9 ; à Mitton et à Glere, Meou, Bancon à Sendets ; à Barrère, Magnac à Cauvignac ; à Calot à Marions ; à Hourtic à Lavazan où se sont réalisées 3 constructions neuves de part et d'autre du chemin de Manieu, et où s'en profilent 2 autres à l'occasion d'une division parcellaire en 2 lots dans une dent creuse entre 2 maisons ;
- un effet d'aspiration le long de certaines routes départementales : le long de la RD 10 entre Sendets et Cauvignac, le long de la RD 655 à Cours-les-Bains, à Lavazan ; LAVAZAN a enregistré le long de cet axe 8 constructions neuves, et en 2008 un CU supplémentaire pour 3 logements. Ce phénomène de polarisation de l'habitat le long des axes départementaux est à éviter au regard du fait que les voies départementales sont des infrastructures qui ont pour fonction de permettre les déplacements d'un point du département à l'autre ; afin d'y maintenir un trafic fluide et sécuritaire, elles ne peuvent servir de support à l'urbanisation. Le Conseil Général qui a en charge leur gestion y veille rigoureusement dans le cadre des documents d'urbanisme. Par ailleurs, les voies départementales constituent un contexte accidentogène et de piètre qualité urbaine pour y promouvoir le développement des futurs quartiers d'habitat de communes rurales et forestières, où paradoxalement les candidats à l'installation viennent y rechercher un cadre de vie apaisé;
- une tendance générale à la dispersion de l'habitat de façon diffuse sur les territoires communaux, qui vient amplifier les phénomènes décrits précédemment.

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

CARTE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



LEGENDE

Rayons de centralité

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

Développement diffus

Développement linéaire



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

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

I-7.1.1 L'armature du réseau des voies

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

• Les voies de transit intercommunal

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

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

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

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

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

La RD 655, tout en étant un vecteur d'accessibilité (vers et depuis Bazas) et de développement, a généré sur le territoire de LAVAZAN un effet de polarisation urbaine, dommageable tant en terme de forme urbaine que de paysage.

• 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.

La RD 124 permet de compléter la desserte nord-sud du territoire et l'accès au pôle d'emploi de Langon.

• 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 des voies départementales qui desservent le territoire communal

La commune de LAVAZAN est desservie par les routes départementales suivantes :

- la RD 655 classée en 1ère catégorie
- la RD 124 et RD 932 E7 classées en 4ème catégorie

I-7.1.3 La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire

• L'A 65

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

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

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

• Le projet ferroviaire Bordeaux-Espagne

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

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.

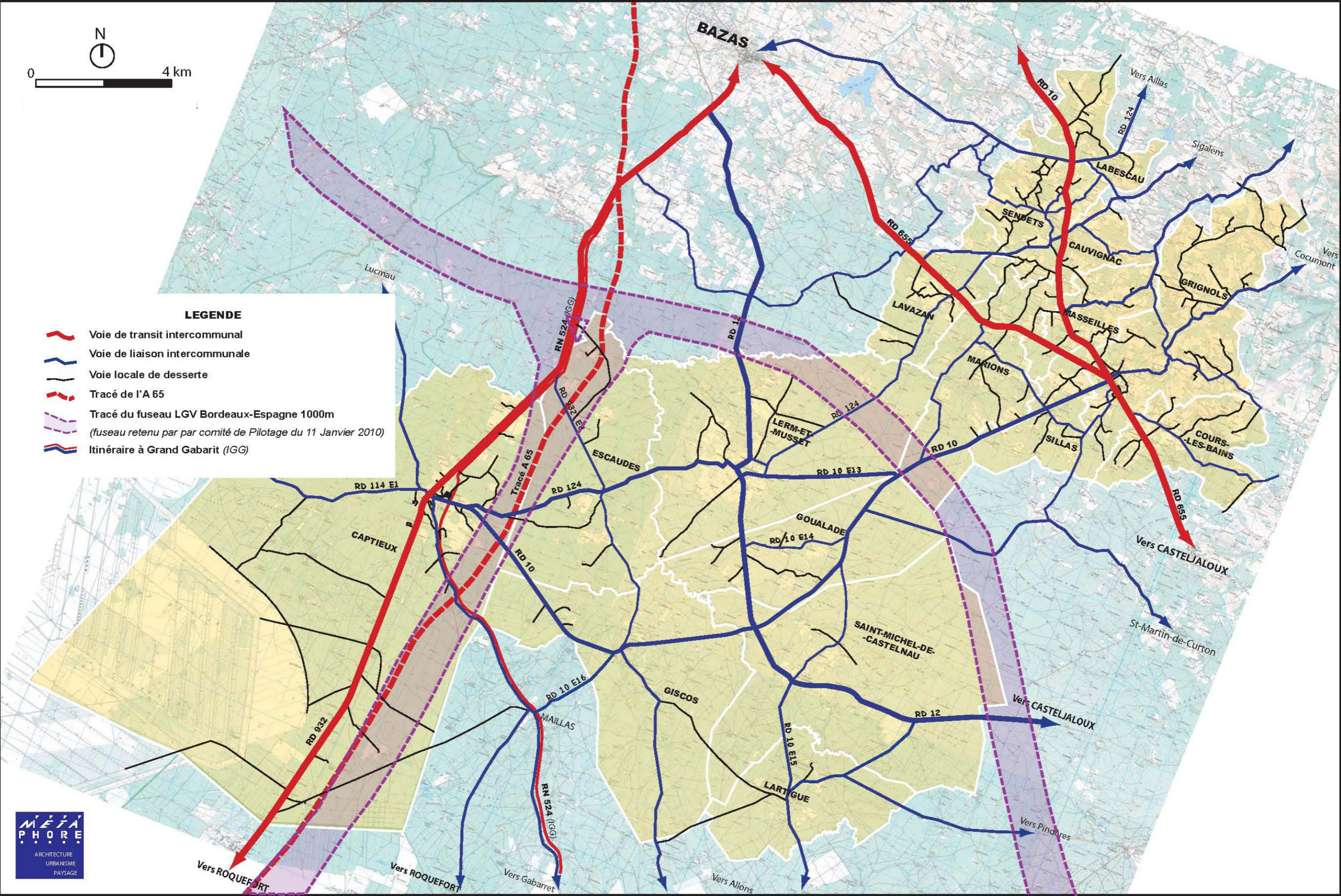
A l'issue de ce choix, R.F.F. a décidé de créer une mission globale d'études approfondies, associant l'étude du scénario 3 et l'étude du projet de liaison Bordeaux-Toulouse. Ces études vont démarrer en 2008 pour évaluer l'intérêt d'un tronçon commun et d'une connexion Espagne-Toulouse.

La procédure est planifiée ainsi :


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

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

CARTE DU RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE



LEGENDE

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



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

Le Moulin de Musset, implanté sur les eaux du Barthos, atteste d'une occupation remontant au moins au XIV^e s., alors sous l'autorité du seigneur de Castelnau-de-Mesmes ; remanié au cours du XVII^e s. et XVIII^e s., l'année 1762 figure sur l'arc plein cintré de l'ouverture au niveau de l'eau. La petite église romane St-Etienne et son cimetière vont marquer le lieu d'une centralité, petit à petit confortée du presbytère et de quelques maisons rurales. Mais l'essentiel de développement s'est opéré de façon diffuse à la faveur de fermes implantées au milieu du domaine agricole à exploiter, dessinant un «chapelet» de constructions le long de la VC n°2 (cf. *CARTE DES PAYSAGES* à l'échelle communale 8-II.2).

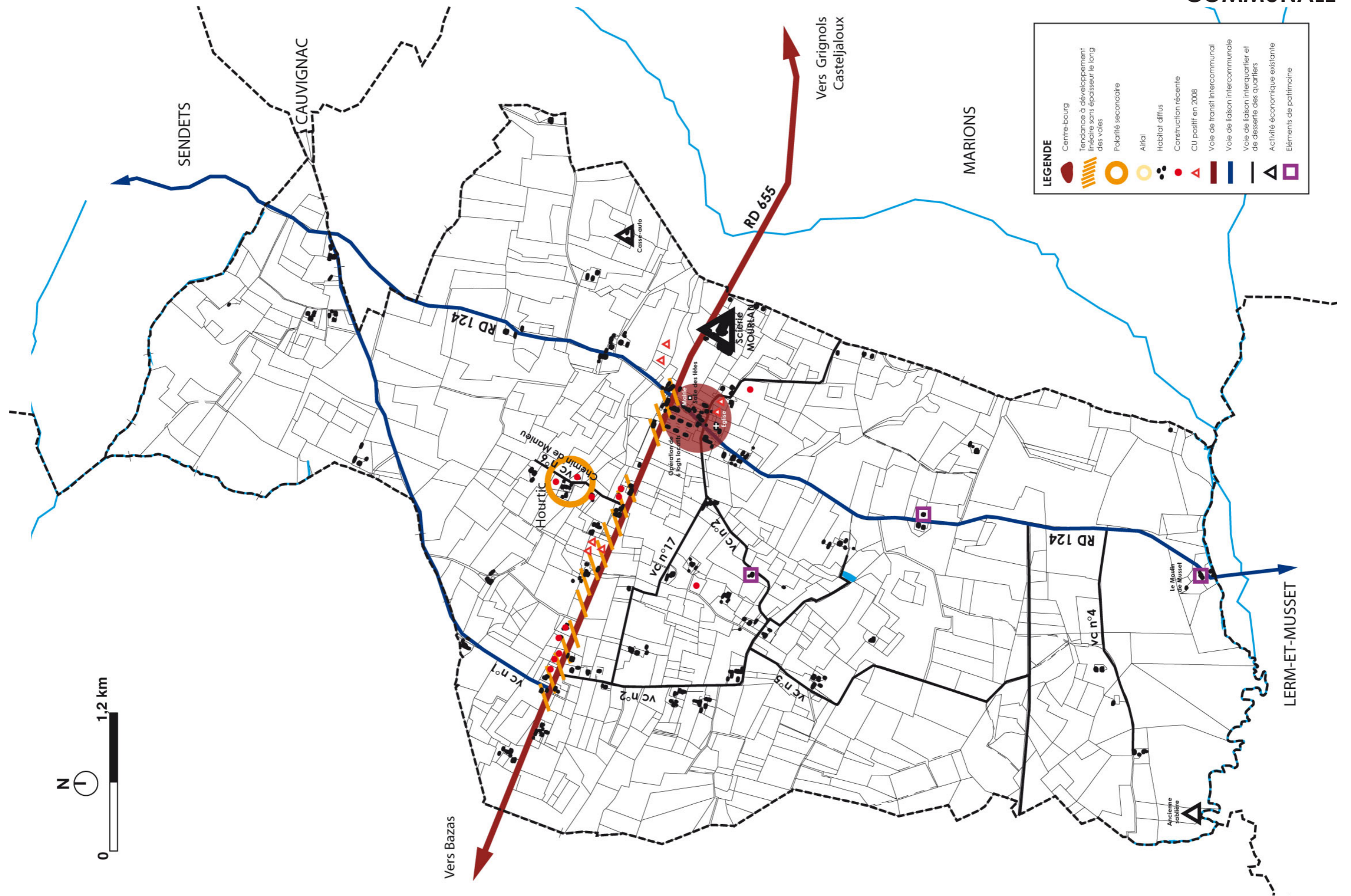
Les tendances récentes du développement urbain sont venues conforter le quartier de Hourtic et surtout la polarisation le long de la RD 655 qu'il convient dès à présent de stopper. Le développement du centre-bourg s'est réalisé de façon un peu maladroite et sans «lien» à la faveur :

- d'une opération de 6 logements locatifs qui «tourne le dos» au cœur du bourg, uniquement connectée sur la RD 655 par l'intermédiaire d'une voie de desserte en impasse
- de la création de la salle des fêtes, dont l'implantation répond davantage à une logique commandée par la RD 655 que par le souci de recréer de la centralité et de l'espace public fédérateur

On constate aujourd'hui par rapport à cet embryon de centralité, des opportunités de confortement à la fois :

- vers l'ouest, où pourrait peut être s'envisager une mise en relation de l'opération «Estenaves» avec la VC n°2 à la faveur d'une extension
- vers le sud, où des CU supplémentaires indiquent que des terrains mutent
- vers l'est, où la commune souhaite réserver un espace tampon vis-à-vis de la scierie Murlan, qui pourrait accueillir un espace public (un espace vert type jardin public) et une opération d'habitat dans le respect des objectifs de mixité sociale à laquelle les documents d'urbanisme doivent répondre

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE COMMUNALE



LEGENDE

- Centre-bourg
- Tendance à développement linéaire sans épaisseur le long des voies
- Polarité secondaire
- Aériol
- Habitat diffus
- Construction récente
- CU positif en 2008
- Voie de transit intercommunale
- Voie de liaison intercommunale
- Voie de liaison interquartier et de desserte des quartiers
- Activité économique existante
- Éléments de patrimoine

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

II-1 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

II-1-1. Présentation physique générale

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

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

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

Le territoire de **LAVAZAN** s'inscrit dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ciron et Nappes Profondes ; une partie des éléments d'analyse suivants est issue de l'étude diagnostic du SAGE Ciron en cours d'élaboration et l'étude de bassin versant ^[1] qui lui est associée.

II-1.1.1 Topographie

(cf. cartes pages suivantes)

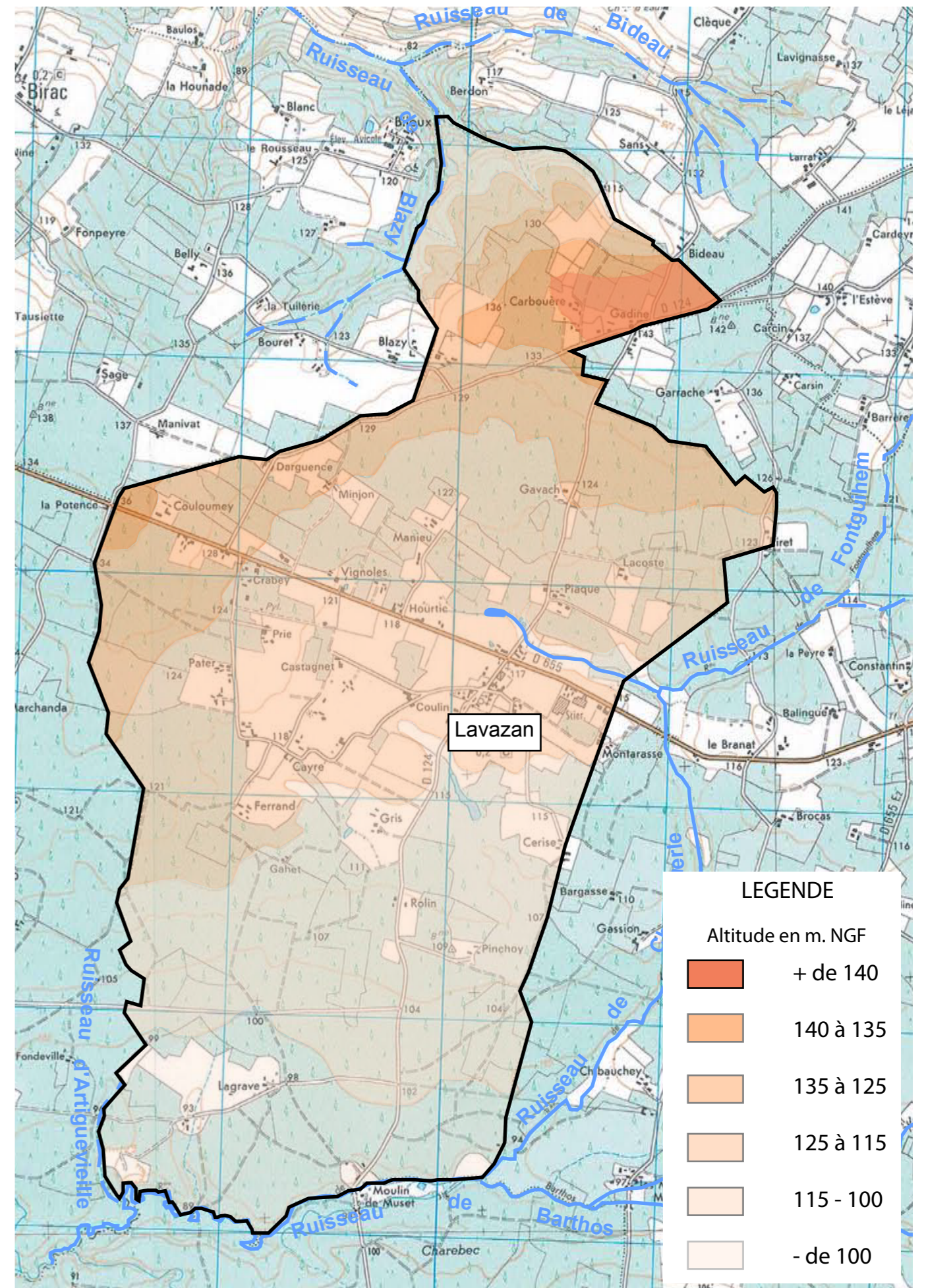
La topographie du territoire montre une différence morphologique entre la partie Nord rattachée au Bazadais et la partie Sud qui marque le début du plateau Landais.

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

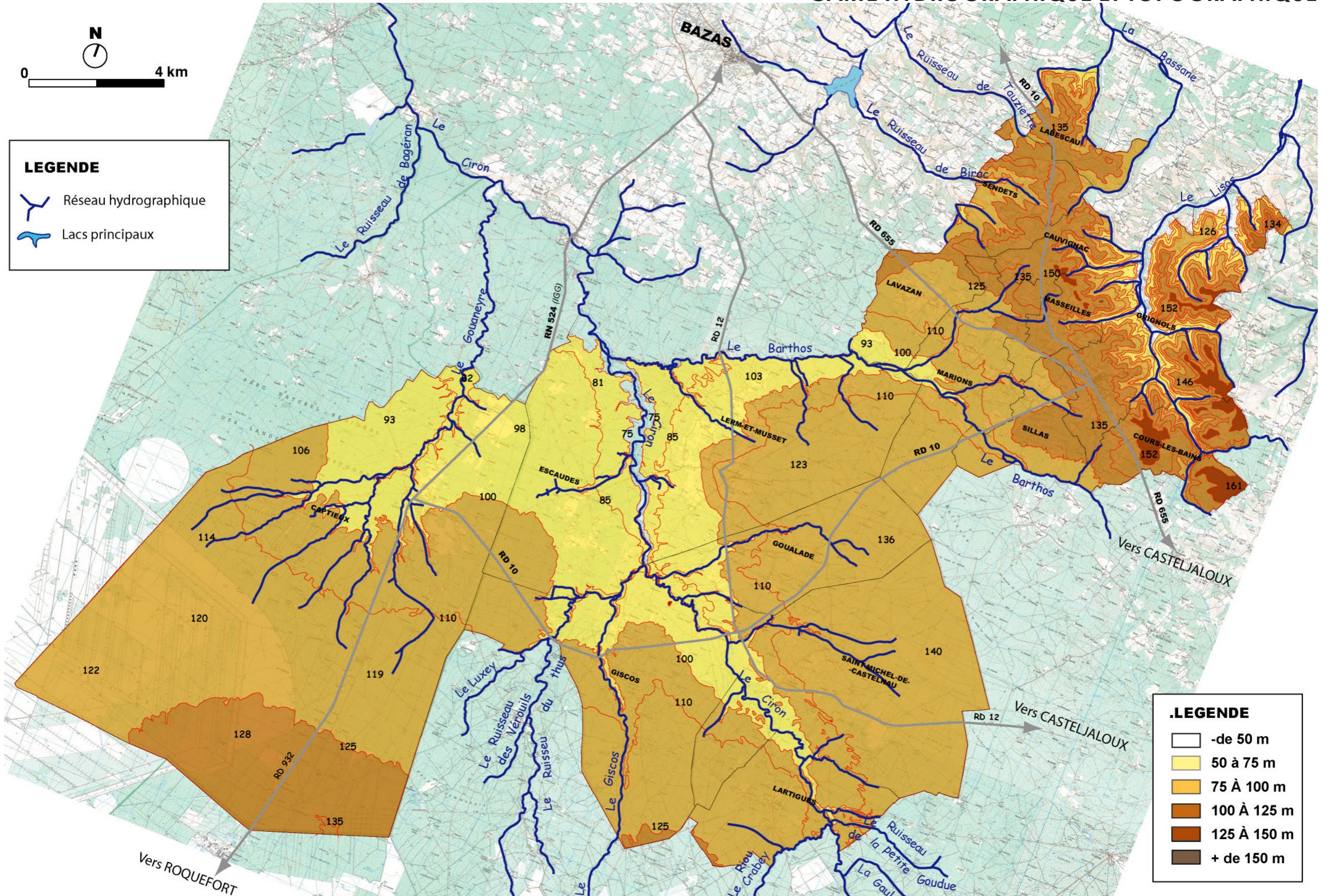
Au sud de la RD 655 commence le plateau Landais relativement plan et homogène. La vallée du Ciron vient y creuser une large et légère dépression. L'absence de relief du plateau Landais a enlevé toute vigueur au Ciron et à ses nombreux affluents (le Gouaneyre, le Barthos, ...) qui forment un réseau hydrographique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

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

La topographie du territoire de **LAVAZAN** se rattache à la partie plateau landais du territoire communautaire ; les variations d'altitude y sont très peu marquées, on perçoit très faiblement l'encaissement lié au passage du réseau hydrographique du Barthos au Sud ; seule la partie Nord du territoire développe une légère variation en tête de bassin-versant du ruisseau de Blazy, petit affluent du ruisseau de Birac.



CARTE HYDROGRAPHIQUE ET TOPOGRAPHIQUE



II-1.1.2 Géologie

(cf. carte page suivante)

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

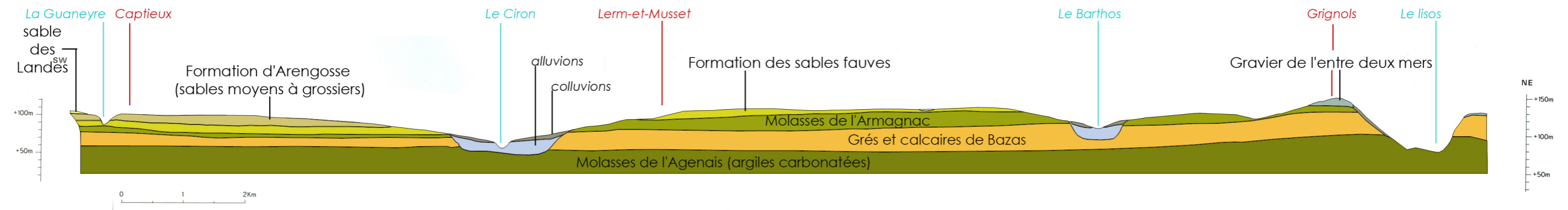
La nature du sous-sol est visible au niveau de la vallée du Ciron et laisse apparaître l'existence d'un socle commun calcaire (formation des grés et calcaires de Bazas) reposant sur des argiles carbonatées (formation de molasses de l'Agenais).

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

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

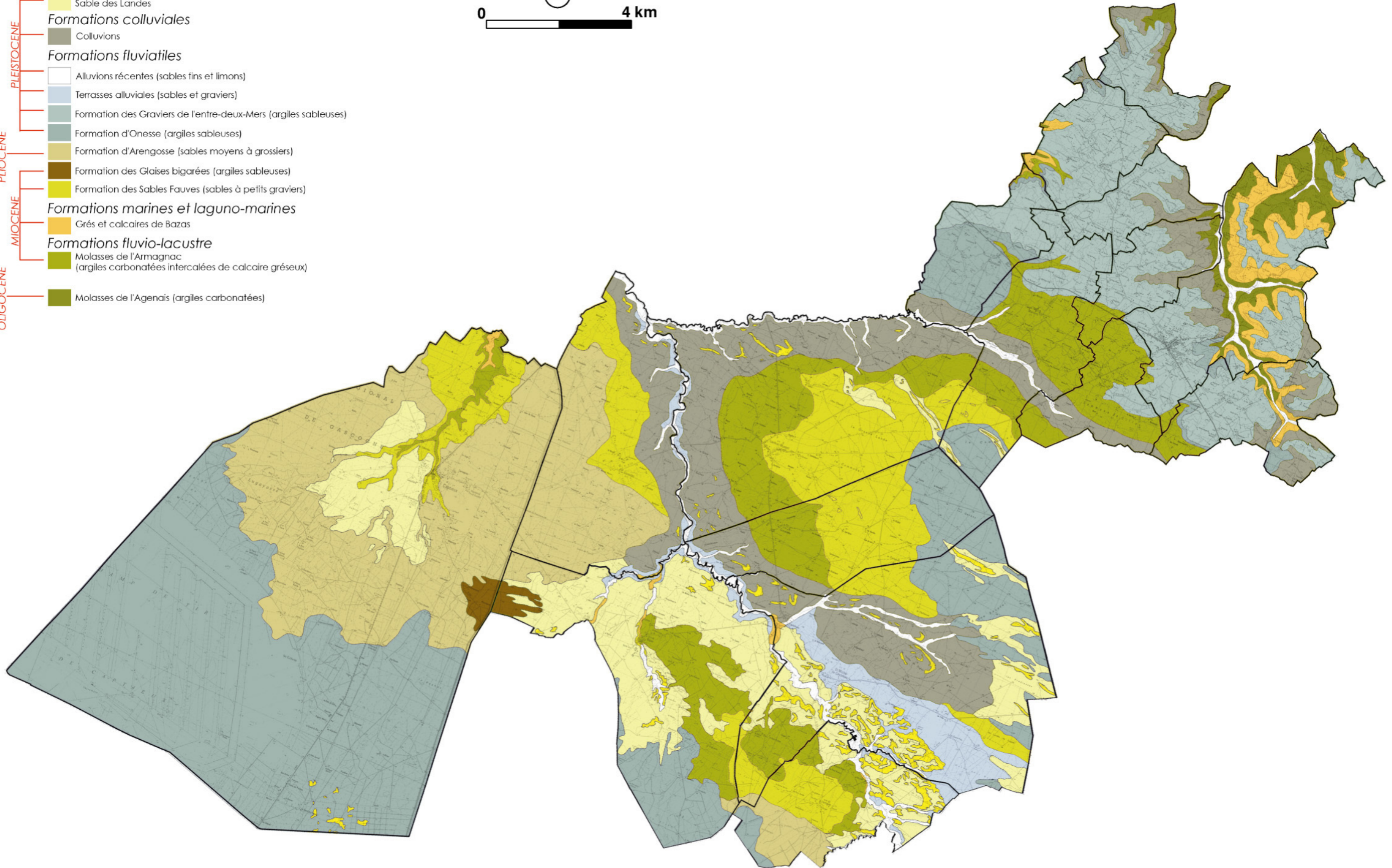
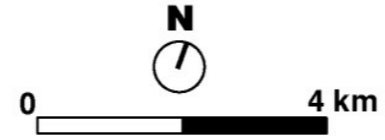
Enfin viennent se superposer des argiles sableuses visibles notamment autour de Grignols (ce sont les formations d'Onesse et les formations des graviers de l'Entre-Deux-Mers).

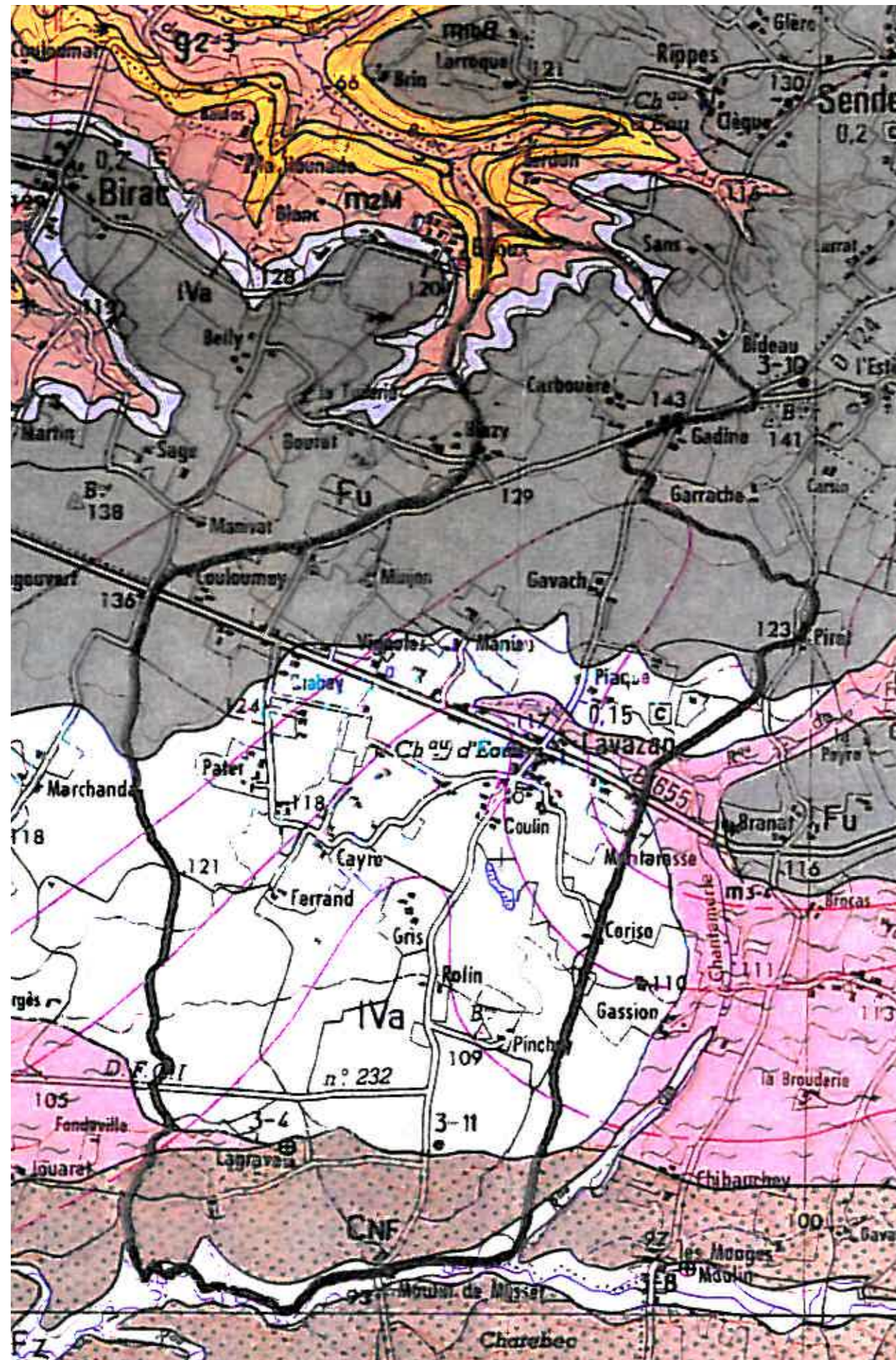
Coupe géologique schématique entre Captieux et Grignols



CARTE GÉOLOGIQUE

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





QUATERNAIRE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES

FORMATIONS COLLUVIALES



CF - Colluvions d'origine fluviale

CNF - Colluvions d'origine mixte

FORMATIONS FLUVIAILES

Fz

Alluvions récentes
Sables fins et limons

Pléistocène inférieur

Fu

Formation des Graviers de l'Entre-deux-Mers
Argiles sableuses marmorisées et graviers rouges

IVa

Formation d'Onesse (partie inférieure)
Argiles sableuses micacées bleues

TERTIAIRE

FORMATIONS FLUVIO-LACUSTRES

Miocène inférieur

Burgidalien
m2M
Molasses de l'Armagnac : argiles carbonatées jaune-vert
Intercalations de calcaire gréseux

Oligocène

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

FORMATIONS MARINES ET LAGUNO-MARINES

Miocène inférieur

Aquitainien
m1b
Grès et calcaires de Bazas

m1a
Marnes à huîtres

La carte géologique de BRGM n°876 de Bazas au 1/25000^{ème} nous renseigne sur les formations rencontrées sur **LAVAZAN**.

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

- Les parties Nord et Est de la commune sont recouvertes par des argiles sableuses et sables argileux du Pléistocène inférieur dénommés «Formation des Graviers de l'Entre-deux-Mers»;
- Sur la plus grande partie centrale de la commune, ainsi qu'au sud, les terrains sont formés par des formations d'argiles carbonatées dites «Molasses de l'Armagnac» ;
- Au sud, une bande de colluvions d'origine mixte recouvre les terrains bas de la commune.

Nous présentons ci-dessous les formations du substrat géologique de la commune de **LAVAZAN** de la plus ancienne à la plus récente.

• **les Molasses de l'Armagnac datant du Miocène inférieur (m₂M) - -23 millions d'années :**

Présente sur une petite portion nord de la commune, cette série burdigalienne est caractérisée par des Molasses de l'Armagnac comprenant des intercalations de calcaires gréseux. Par forage, on peut estimer localement l'épaisseur totale de ces molasses à 40 mètres.

Elles se caractérisent par des dépôts argileux carbonatés jaunâtres à bleuâtres. L'étude pédologique a montré que ces formations sont recouvertes par des sables d'origine fluviatile.

• **la formation d'Onesse datant du Pléistocène (IVa) < -1,65 millions d'années :**

Cette formation est composée de deux étages distincts : un horizon sableux de couleur blanchâtre recouvert par une argile gris-bleu clair, assez plastique, finement sableuse et micacée. Sur la zone étudiée, un sondage à la tarière a montré une épaisseur de 3 mètres de sables et argiles au Sud immédiat de Sendets.

• **la formation des Graviers de l'Entre-deux-Mers datant du Pléistocène inférieur (Fu) < -1,65 millions d'années :**

La partie supérieure de ces dépôts est constituée par un horizon argileux gris-bleu, silteux ou sableux comportant des taches rougeâtres à rouilles. A la base, on trouve un sable grossier rougeâtre, parfois graveleux (5 à 8 mm).

• **Les colluvions d'origine mixte (C_{NE}), < -1,65 millions d'années :**

Elles résultent de l'accumulation des colluvions d'origine fluviatile et des formations d'Arengosse ou des sables fauves, soit burdigalienne. Composées de sables fins gris beige parfois argileux parfois plus sableux, ces colluvions se disposent sur une épaisseur de 2 à 6 mètres.

II-1.1.3 Pédologie

La campagne de sondages de terrain réalisée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement a permis de mettre en évidence 4 grandes unités pédologiques. Les différents types de sols sont décrits ci-dessous, du plus favorable à l'assainissement autonome au moins favorable.

➤ **Explication des codes pédologiques utilisés :**

nature du substrat Profondeur X 20 cm Profil pédologique degré d'hydromorphie

Fs 3 a 3

Nature du substrat : Fa : Faciès argileux des graviers de l'Entre-deux-Mers ; Fs : Faciès sableux des graviers de l'Entre-deux-Mers ; Fz : Alluvions ; F : Faciès indifférencié des graviers de l'Entre-deux-Mers ; V : colluvions de bas de pente.

Profil pédologique : b : brunisols ; a : arénosols ; g : réductisols.

Hydromorphie : 1, 2 : sols peu hydromorphes ; 3 : sols hydromorphes ; 4 et plus : hydromorphie importante.

➤ **Arénosols sur alluvions récentes (Fz 3 a 0) :**

Schéma :

Horizon de surface – Horizon S :
Sables limoneux brun-marron

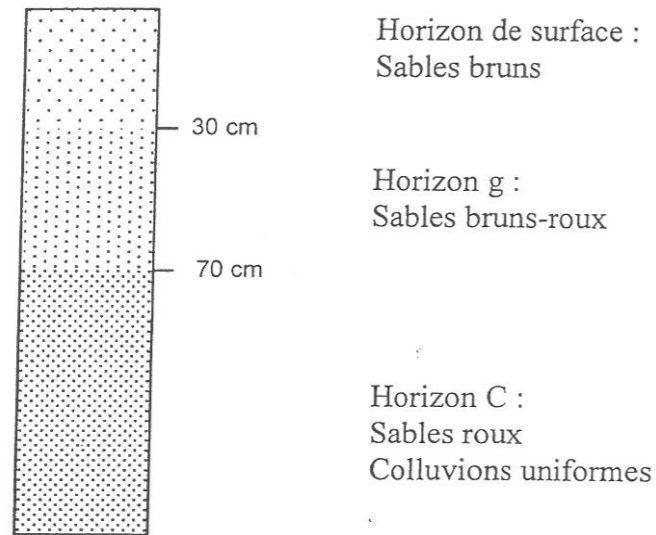
Horizon C :
Sables roux à passées blanches
Dépôts alluvionnaires récents

Ce type de sols a été identifié sur un seul secteur de la commune de Masseilles : Piaque. Le substrat est composé d'alluvions récentes résultant d'une accumulation éolienne. Ces sols apparaissent favorables à l'assainissement autonome. Ils ne présentent pas de taches d'hydromorphie et sont peu gorgés d'eau.

➤ **Arénosols sur colluvions récentes (V 4 c 3) :**

Secteurs : Lagrave, Moulin de Musset.

Schéma :



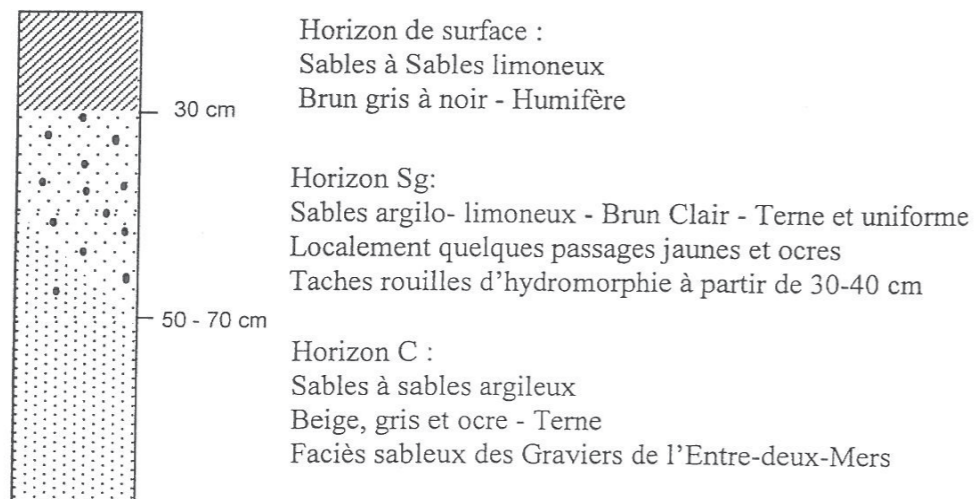
Il s'agit de colluvions sableux épais et relativement sains. Aucune tache d'hydromorphie a été identifiée. Ces sols apparaissent favorables à l'assainissement autonome exception des secteurs en zone inondable tel que le secteur du Moulin de Musset.

➤ **Arénosols sur sables des Gravieres de L'Entre-deux-Mers (Fs 1-3 a 3-4) :**

Secteurs : Blazy, Piret, Manieu, Hourtic, le Bourg, Coulin, Montarasse, Crabey, Couloumey, Prie, Bet, Castagnet, Cayre, Ferrand, Cerise, Rolin, Pinchoy, la scierie.

Il s'agit de sols sableux profonds constitués de trois horizons.

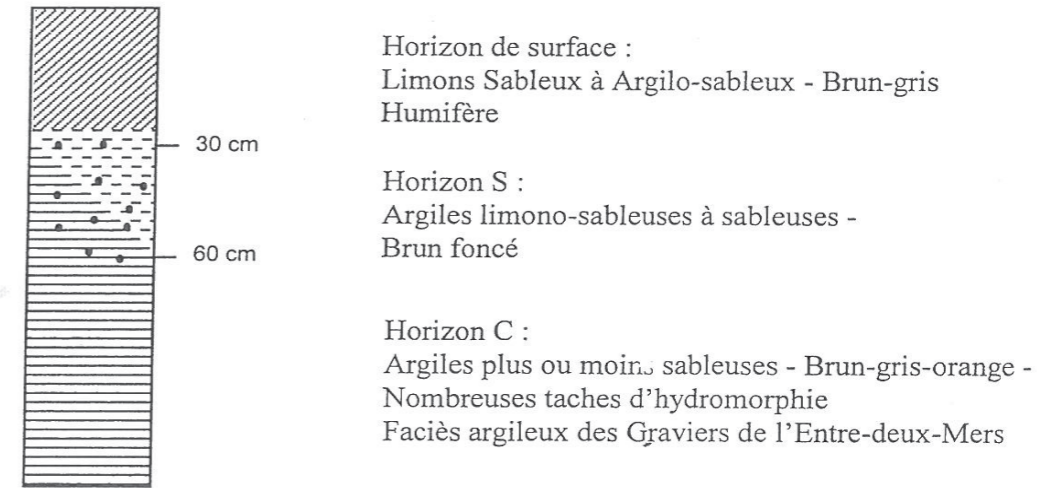
Schéma :



Ce type de sols est peu favorable à l'assainissement autonome car l'eau circule à travers ces sols une grande partie de l'année. Les taches d'hydromorphie attestent de cette circulation. Les couleurs ternes montrent que ces sols sont très humides. On ne pourra infiltrer d'eaux traitées à travers ces sols. Localement, ils sont pratiquement inondés par l'eau qui ruisselle en surface. Ils deviennent alors défavorables et ne pourront pas être le siège de l'épuration des eaux traitées.

➤ **Brunisols sur argiles des Gravieres de L'Entre-deux-Mers (Fa 1-3 b 3-4) :**

Schéma :



Secteurs : Darguence.

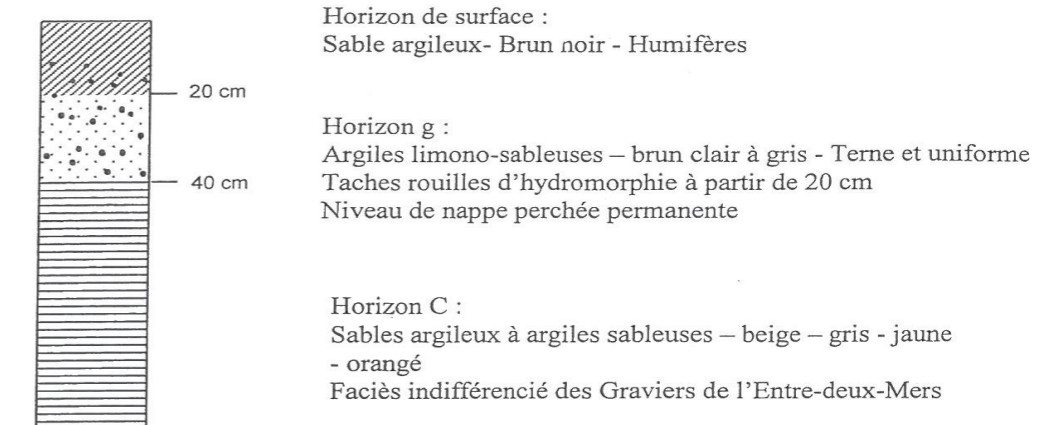
Ici, le substrat est argileux et imperméable. Il peut apparaître dès 20 cm de profondeur avec la présence importante de taches d'hydromorphie. Ces sols sont donc imperméables et peu favorables à l'assainissement autonome. On ne pourra infiltrer les eaux prétraitées à travers ces sols. Les eaux traitées devront être évacuées vers le milieu hydraulique superficiel.

➤ **Réductisols sur formation indifférenciée des Gravieres de L'Entre-deux-Mers (F 4 g 5-6) :**

Secteurs : Garrebis, Gavach, Carbouère, Gadine, Minjon.

Ces sols sont situés soit en position de plateau, soit en position de plaine basse. Ils ont la particularité d'être le siège de circulation préférentielle d'eau toute l'année (ou presque). L'hydromorphie se manifeste par la présence de taches nombreuses dès 20 cm de profondeur et par des couleurs ternes (grisâtres) qui symbolisent les phénomènes de réduction dus à l'eau. De par ce fonctionnement en nappe perchée quasi permanente, ces sols sont défavorables à l'assainissement autonome. Les eaux devront donc être traitées hors-sol. Le substrat est composé des formations des Gravieres de l'Entre-deux-Mers (faciès argileux ou sableux).

Schéma :



Au niveau des sols et du sous-sol, l'ensemble de la commune présente des terrains sableux à sableux-argileux d'origine fluviale et colluviale. Il s'agit de sols plus ou moins engorgés lors des périodes humides exception faite d'alluvions perméables sur Piaque. Ils sont dans l'ensemble peu favorables vis à vis de l'assainissement autonome voire très peu favorables sur certaines zones où ont été observées des circulations d'eaux souterraines proches de la surface du sol. Cependant, sur certains secteurs, des zones apparaissent plus favorables à l'assainissement individuel par une concentration en sable plus importante.

II-1-1-4. Le phénomène de retrait/gonflement d'argiles

La commune de **LAVAZAN** a été identifiée comme concernée pas l'aléa «retrait/gonflement» des argiles (cf. carte ci-contre) au titre d'un aléa faible sur la majorité du territoire et moyen à fort sur les extrémités Nord et Sud de la commune.

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...

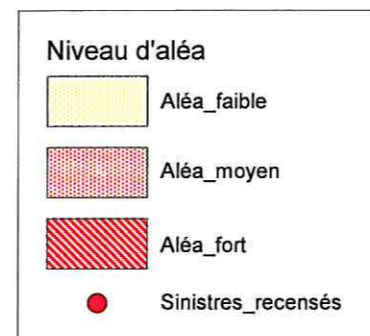
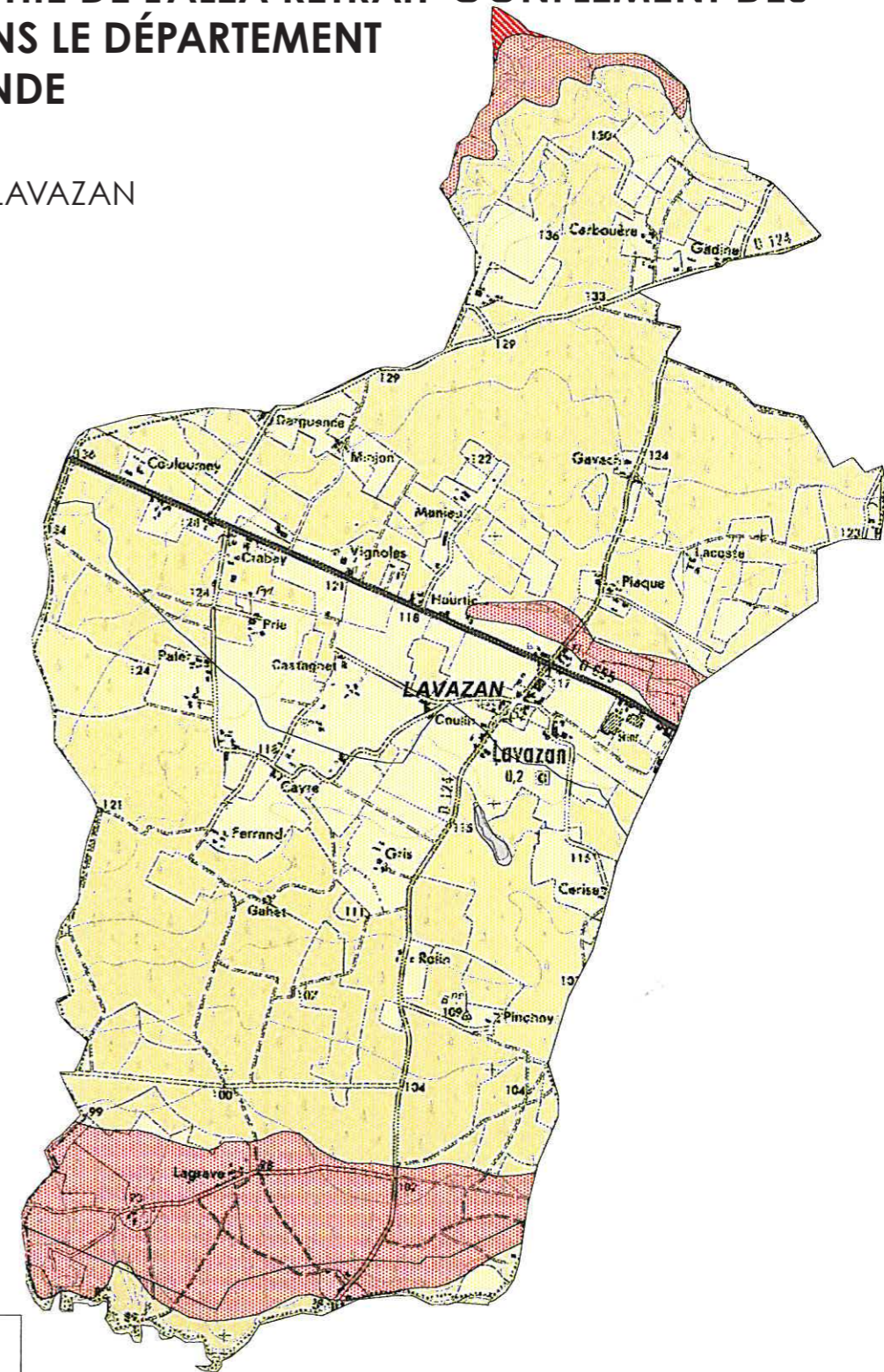
Le respect de certains principes constructifs peuvent participer à réduire ce risque, à savoir :

- **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

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

ECHELLE 1/25 000
COMMUNE DE LAVAZAN



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

II-1.1.5 Hydrogéologie

Source : Etat des lieux SAGE Ciron

Les ressources en eau souterraines sont abondantes du fait que le sous-sol est formé de plusieurs horizons poreux perméables créant un vaste ensemble multicouches.

En effet, l'eau est un constituant normal du sous-sol qui occupe la porosité de la roche et le stock d'eau représente une proportion notable du volume de cette roche (de quelques % à plus de 20%).

Cette eau tombe à la surface du sol sous forme de pluie avant de percoler plus ou moins rapidement en profondeur. La roche qui stocke l'eau est un aquifère que l'on désigne sous le nom de l'étage géologique au cours duquel la roche s'est formée. Il est possible de distinguer des nappes phréatiques et des nappes profondes.

• La nappe phréatique

A écoulement libre, elle est la première nappe rencontrée dans le sous-sol. C'est une nappe libre qui est alimentée par la pluviométrie et les eaux superficielles ; elle est sujette aux infiltrations directes et aux pollutions de surface. La surface de cette nappe, d'épaisseur variable, se trouve à la pression atmosphérique.

Sur le bassin versant du Ciron, cette nappe phréatique est contenue en grande partie dans les formations des sables des landes qui s'est formée au Pliocène et au Quaternaire. Cette nappe Plio-Quaternaire s'étend sur plus de 80% du bassin versant du Ciron. Elle constitue un réservoir d'eau important et joue un rôle essentiel à l'échelle globale des hydrosystèmes du territoire :

- Elle maintient par vidange un débit de base dans les cours d'eau (soutien d'étiage, bon fonctionnement hydrique des bassins versants).
- Elle est utilisée pour l'irrigation des cultures (agriculture intensive maïsicole notamment, disséminée sur l'ensemble de l'aire d'étude).
- Elle permet une bonne croissance de la végétation et notamment de la forêt de pin maritime.
- Elle alimente par drainance descendante les nappes sous-jacentes.

A noter qu'une étude est en cours de réalisation par le BRGM afin de définir la géométrie et les potentialités de cet aquifère du Plio-Quaternaire sur l'ensemble du triangle landais.

C'est à cette nappe phréatique et principalement aux nappes Plio-Quaternaire que le SAGE Ciron s'intéresse tout particulièrement.

• Les nappes captives

Elles sont isolées de la nappe phréatique par des couches argileuses intercalaires, et leur pression peut être différente. Certaines de ces nappes peuvent même être jaillissantes comme l'était la nappe de l'Eocène jusqu'aux années 50. Leur alimentation et leur mise en charge s'effectuent principalement au niveau des zones d'affleurement. Au niveau du bassin versant du Ciron :

- l'aquifère Miocène affleure tout le long de la vallée du Ciron et des principaux affluents entre St Michel de Castelnau et Villandraut,
- l'aquifère Oligocène affleure ponctuellement dans la région de Léogeats à Barsac. Les sources de Budos constituent un exutoire de cette nappe et alimentent en eau potable, via un aqueduc de 41 km, une partie de la Communauté Urbaine de Bordeaux,
- l'aquifère Crétacé Supérieur affleure à proximité de Landiras, le long du Tursan, à la faveur de l'Anticlinal de Villagrains-Landiras.

La circulation et le renouvellement de l'eau y sont très lents. L'eau peut être ancienne (quelques dizaines de milliers d'années), mais son âge est toujours plus récent que celui de la roche magasin (quelques dizaines à quelques centaines de millions d'années). Hormis dans les systèmes karstiques du Crétacé, l'eau circule en sous-sol d'un point à un autre de la même couche à la vitesse de quelques mètres par an (et parfois moins). Cette circulation est régie par la différence de pression existant entre les deux points, appelée gradient hydraulique, d'une part et par la perméabilité propre de la roche d'autre part.

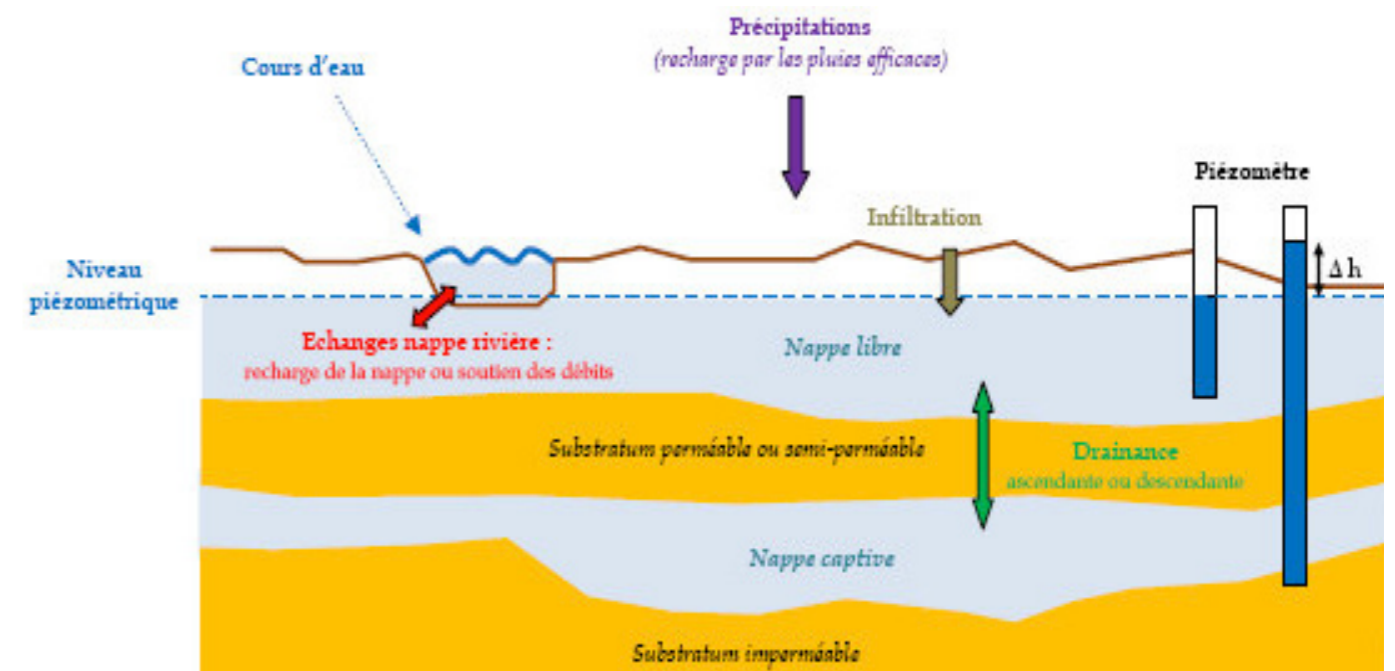
Ces nappes captives ou nappes profondes (Miocène, Oligocène, Eocène, et Crétacé supérieur) sont prises en compte par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde.

Un aquifère a une double fonction de stockage et de transport qui peut se trouver conjointement modifiée par l'action de l'homme. Dans le cas d'un forage, le niveau piézométrique est ponctuellement abaissé sous l'action du pompage ce qui induit un cône de rabattement à fort gradient hydraulique périphérique, concourant ainsi à augmenter les apports d'eau vers le point de prélèvement. La fonction de stockage a été ponctuellement diminuée tandis que la fonction de transport s'est trouvée augmentée.

L'existence d'écrans d'argiles ou de marnes semi-perméables limitant les aquifères n'empêche pas les transferts d'eau entre aquifères sous l'effet de différences de pression. Ce phénomène régit des échanges appelés « drainance » qui contribuent, de manière significative, à l'alimentation des nappes captives étant donné la taille des surfaces d'échanges disponibles.

L'eau circule par des effets naturels de pressions différentielles (gravitaires ou artificiels par pompages). Les débits des nappes ne peuvent se mesurer de façon directe et simple. Les principaux outils de mesures sont la piézométrie (mesure des pressions d'eau), l'évaluation de la perméabilité et la comptabilisation des prélèvements.

Le schéma ci-dessous permet d'illustrer les différentes dimensions du fonctionnement hydrique du bassin versant et les échanges existants entre nappe libre, nappes captives et cours d'eau :



Représentation schématique du fonctionnement hydrogéologique du bassin versant du Ciron (source : Lindenia 2010)

- **Les nappes en présence sur le territoire**

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.
- **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, il est aujourd'hui abandonné. Cette nappe, compte tenu de sa couverture molassique argileuse, constitue un des plus importants réservoirs d'eau potable de la région mais la baisse d'environ 1 m/an du niveau piézométrique est préoccupante.
- **les nappes Plio-Quaternaires.** Certains niveaux sableux superficiels permettent des prélèvements peu importants (2 à 5 m³/h) d'une eau sans protection contre les pollutions de surface.

Actuellement, il n'existe aucun captage d'alimentation en eau potable sur la commune de **LAVAZAN**, ni périmètre de protection.

- **Qualité des eaux souterraines**

Les nappes phréatiques sont contenues en grande partie dans des formations sableuses datant du Pliocène et du Quaternaire. Ces nappes superficielles représentent une véritable interface entre les cours d'eau et les nappes profondes. Elles sont ainsi prises en compte dans le SAGE Ciron.

La majorité des prélèvements agricoles du bassin versant du Ciron concernées par le territoire communautaire se font dans cet aquifère.

Sur le bassin versant, aucun qualitomètre ne suit l'évolution de la qualité des ces nappes Plio-Quaternaires. Les seules informations disponibles sont issues de l'état des lieux de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) qui évalue l'état chimique des masses d'eau souterraines.

Les nappes Plio-Quaternaires du bassin versant du Ciron font parties de deux grandes masses d'eau souterraines définies dans le cadre de la DCE :

- La masse d'eau FR-FO-047 : «Sables Plio-Quaternaires du bassin de la Garonne région hydro et terrasses anciennes de la Garonne».
- la masse d'eau FR-FO-062 : «Alluvions de la Garonne aval».

Seule la masse d'eau en présence sur le territoire communautaire est ici décrite :

- La masse d'eau FR-FO-047

La masse d'eau souterraine des «sables Plio-Quaternaires du bassin de la Garonne région hydro et terrasses anciennes de la Garonne» se caractérise par un pH neutre à acide (7,5 à 5,7) et une minéralisation moyenne (conductivité entre 332 et 570 µS/cm). Les eaux de cette masse d'eau sont naturellement riches en fer, manganèse et en matière organique du fait de la présence de niveaux aliotiques dans les formations sableuses.

On note la présence à des concentrations moyennes supérieures aux normes de qualité d'ammonium, de fer et de manganèse. Le tetrachloréthène et le trichloréthylène n'ont jamais été détectés.

Concernant les nitrates, aucune concentration élevée ou tendance à la hausse n'ont été observées. Les produits phytosanitaires ont été détectés sur deux stations de suivi sur cinq. Sur ces stations, des dépassements de qualité ont été observés (atrazine déséthyl, atrazine, 2-hydroxy-atrazine) mais la moyenne des concentrations reste inférieure aux valeurs réglementaires.

Lors de l'état des lieux 2008, cette masse d'eau souterraine a été considérée en «bon état» chimique. Des dépassements de valeurs seuils ont été enregistrés pour les produits phytosanitaires, toutefois la moyenne des concentrations reste inférieure aux normes réglementaires. L'état des lieux précise que la consolidation des ces données dans le futur pourrait faire basculer la masse d'eau en mauvais état.

II-1.1.6 Le réseau hydrographique

Le territoire de **LAVAZAN** se trouve sur le bassin versant du Barthos, affluent du Ciron plus à l'Ouest.

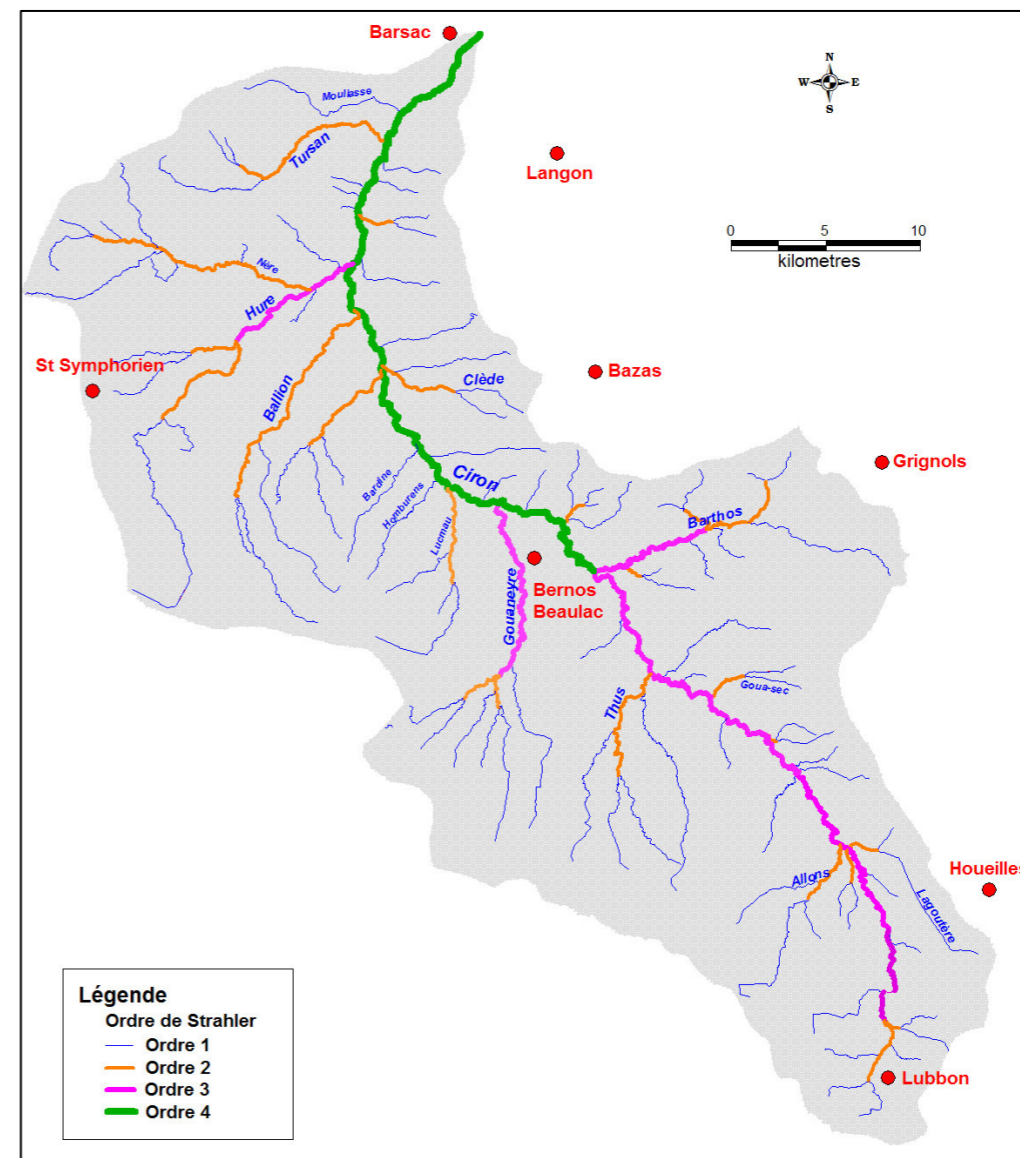
Le Ciron est concerné par la mise en oeuvre d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et d'une étude de bassin versant (rivières et zones humides).

Les éléments d'analyse développés ci-après sont en partie repris du rapport d'état des lieux du SAGE en cours d'élaboration et de l'étude de bassin versant.

- **Caractéristiques hydrographiques du Ciron**

Le Ciron prend sa source à Lubbon à 151 m d'altitude et conflue avec la Garonne à 7 m d'altitude. Sur ces 97 km de long, le Ciron présente donc une pente moyenne de 1,5 m/km, soit une pente peu marquée (1,5 m‰), encore plus faible en amont de la confluence avec le Barthos, où la pente peut être qualifiée de très faible avec une valeur inférieure à 1 ‰.

Du point de vue du chevelu, le Ciron présente une arborescence nettement dissymétrique entre sa rive gauche (très ramifiée) et sa rive droite (moins ramifiée), signe pour les communes situées en rive de droite (SILLAS, Marions, Lavazan, Lerm-et-Musset, Goulade, St-Michel-de-Castelnau, Lartigue, et Giscos) d'une plus faible densité et fréquence de drainage.



Réseau hydrographique (BD Carthage V3) et classification de Strahler du bassin versant du Ciron

• Caractéristiques hydrographique du Barthos

Le Barthos constitue le principal affluent de rive droite du Ciron, long de 22,7 km ; il draine un bassin versant de 108 km². Dans sa partie amont (c'est-à-dire jusqu'au Moulin de Musset), le Barthos draine les communes de Sillas, Marions et Lavazan.

La description suivante ne porte que sur la partie traversées sur la commune de Lavazan à l'aval du Moulin de Musset. Dans cette séquence, le Barthos s'apparente à un petit cours d'eau forestier d'allure naturelle, et donc relativement méandreuse :

- Il est alimenté par plusieurs affluents naturels ou d'origine artificielle, généralement créés et entretenus pour l'assainissement hydraulique des parcelles sylvicoles ou agricoles adjacentes.
- Sa vallée d'évolution apparaît globalement plus large et plus encaissée qu'en partie amont vers Marions et Sillas, avec des versants atteignant localement plus de dix mètres de hauteur ; à titre d'exemple, la section aval de la RD 12 dessine une rive gauche extrêmement pentue (> 60°) et haute de 10 mètres contre une rive droite presque plane seulement surélevée d'environ 2 mètres.
- En termes paysagers, la physionomie globale de ce bief est proche de celle du tronçon amont sur Marions et Sillas ; le lit majeur est effet dominé de boisements mixtes mélangés de pinèdes de chênaies pédonculés. La proportion de feuillus apparaît toutefois davantage importante, s'accroissant légèrement au fur et à mesure que l'on progresse vers l'aval. Ce deuxième tronçon apparaît également plus préservé et sauvage qu'en amont vers Sillas et Marions, autrement dit moins impacté par les activités humaines (agriculture, sylviculture, habitations).
- A l'exception de seuil du moulin de Mouliot et du barrage de Pailhès, aucune zone d'habitats n'est ici recensée. En revanche, de nombreuses palombières jonchent le linéaire de cours d'eau (au moins quatre).

Suivant une faible pente de l'ordre de 0,3 %, il dessine une alternance de méandres lâches et serrés qui traduit sa divagation naturelle au sein de sa vallée d'évolution.

Cours d'eau forestier, d'allure naturelle et méandreuse



• Nature du substrat et état des berges du Barthos

La nature du substrat est homogène avec une omniprésence de sable qui compose près de 95 % des faciès granulométriques. A noter les accumulations notables de matières et de litières organiques au niveau des méandres qui permettent de compenser l'homogénéité du fond. A noter des colmatages moyen à fort ; le lit du Barthos apparaît en effet soumis à un fort ensablement.

Les berges présentent une bonne stabilité. Celles-ci sont en effet surmontées par une végétation quasi-continue d'arbres autochtones au système racinaire adapté ; l'aune glutineux qui s'implante en pied de berge en est d'ailleurs le meilleur exemple. Ce tronçon affiche toutefois une dynamique d'érosion liée à un méandrement prononcé et de nombreux atterrissements. La présence de bras morts est un indice de cette divagation naturelle. Ce phénomène naturel fait référence à la notion d'espace de liberté au sein duquel la rivière du Barthos assure ses translations latérales dans une optique de fonctionnement optimum.

Bonne tenue globale des berges bien végétalisées d'aunes



• Qualité de l'eau du Barthos

L'encombrement du lit par les embâcles (arbres tombés, souches, branchages, débris végétaux, ...) s'avère un peu plus prononcé que sur le bief précédent c'est-à-dire sur Marions et Sillas, la dynamique du cours d'eau étant légèrement plus marquée et la ripisylve plus âgée, avec par conséquent une proportion accrue d'arbres sénescents et donc sensibles à l'action érosive.

Toutefois, dans l'environnement forestier du Barthos et du fait du volume modeste qu'ils représentent, ces embâcles n'engendrent pas de désordres particuliers. Ils présentent de nombreux effets bénéfiques sur le fonctionnement du milieu aquatique comme la stabilisation du lit, la diversification des habitats et des écoulements ou bien encore la production de nourriture pour les poissons.

• Ouvrages recensés sur le Barthos

Sept ouvrages hydrauliques principaux sont recensés sur la partie du Barthos entre la commune de Sillas et le Moulin de Musset.

Une brève description de ces ouvrages est présentée ci-dessous détaillant suivant les informations collectées ou disponibles leurs dimensions, leur état sanitaire, leur transparence hydraulique ou leur franchissabilité piscicole à la montaison (...).

- Ba 1 : Double buse (Ø 600 cm), en bon état sanitaire apparent. Seuil bétonné en aval, d'environ 20 centimètres de haut.
- Ba 2 : Moulin de Bon Loc, en bon état apparent, qui sert aujourd'hui d'habitation. A noter également la présence en amont d'une petite retenue d'agrément, moyennement ensablée et ce malgré sa superficie importante. Précisons en outre qu'il fonctionne en dérivation (environ 400 ml). En termes d'impacts sur la faune piscicole, le moulin s'avère très difficilement franchissable pour l'anguille. Un contournement par les berges reste possible par cette espèce au niveau du déversoir, même si le débit d'attrait semble faible dans le bras court-circuité.
- Ba 3 : Ouvrage de transparence hydraulique de la voie départementale n°10 (double arche). Bon état sanitaire, a priori transparent pour une crue de fréquence quinquennale à décennale. Notons toutefois l'atterrissement en cours de végétalisation au niveau de l'arche droite.

- Ba 4 : Moulin des Monges. Bon état global et vannages manoeuvrables (seulement mis en fonctionnement lors de visites touristiques occasionnelles). En dérivation en rive gauche avec un important déversoir bétonné ; la quasi-totalité du débit passe d'ailleurs par le moulin. Très difficilement franchissable pour la majorité de l'ichtyofaune ⁽¹⁾.
- Ba 5 : Ouvrage de transparence hydraulique au niveau du bras de dérivation du moulin des Monges (sous la voie communale).
- Ba 6 : **Moulin de Musset**. Quasi-déconnecté du cours principal, le canal d'amené d'eau étant comblé. Le moulin est en bon état mais le barrage, localisé environ 100 mètres en amont, est en ruines et n'exerce plus sa fonction de retenue.
- Ba 7 : Pont-cadre en bon état assurant la continuité hydraulique sous la voie départementale n°124.



Illustrations des principaux ouvrages hydrauliques de ce bief (dans l'ordre) : buse Ba1 (1), moulin de Bon Loc (2), ouvrage de la RD 10 (3), moulin des Monges, déversoir et vue aval (4 à 6) et moulin de Musset (7)

• Caractéristiques hydrographiques du ruisseau de Chantemerle

Affluent en rive droite du Barthos, ce cours d'eau évolue sur un secteur présentant un environnement mixte, composé d'une urbanisation diffuse mais que l'on retrouve sur l'ensemble du linéaire. Son profil varie d'amont en aval avec respectivement une section sèche, embroussaillée et à tendance rectiligne et une section plus large et en eau, d'aspect méandrique.

La capacité hydraulique du cours d'eau et des ouvrages répond aux exigences d'écoulement rencontrés en cas de forte pluviométrie ; les mares qui accompagnent les cours d'eau en amont peuvent également servir de régulateurs.

La végétation rivulaire et aux abords du lit est composée majoritairement d'aulnes et de chênes ainsi que de châtaigniers, de pins de bouleaux.

L'embroussaillage constaté dans le secteur amont, de par le caractère non pérenne des écoulements pourrait progresser si les périodes d'étiage étaient fréquentes. Un suivi et un entretien suffiraient à prévenir ces phénomènes. Les gabions encadrant l'ouvrage de la D 655 renforce la stabilité des berges et limite les apports terrigènes par le ruissellement. La présence d'une banquette sableuse sous ce même ouvrage rend plus aisé le passage éventuel de mustélidés.

La variété des profils (lentiques⁽²⁾, lotiques⁽³⁾) est en faveur du développement de populations (animales et végétales) diverses.

Dans la partie amont, on relève la présence de zones en eau pouvant être assimilées à des mares.

Le ruisseau de Chantemerle s'écoule essentiellement sur la commune de Marions, seul un modeste écoulement affluent draine le territoire de LAVAZAN qui prend naissance au Nord du bourg et longe la RD 655 ; cet écoulement forme en bordure de la RD 124 un étang qui sert lorsqu'il est en eaux de réserve incendie. Bien que modeste, cet écoulement est bordé d'une maigre ripisylve qui souligne sa présence dans un environnement essentiellement agricole.

Quelques illustrations (dans l'ordre) :

- (1) Branche amont du cours d'eau (à sec), (2) Zone en eau en rive droite à l'amont, (3) Ouvrage de la D 655 et gabions, (4) Branche aval du cours d'eau (en eau), (5) Plantation de peupliers



2 Lentique : propre aux eaux à circulation lente ou nulle
3 Lotique : propre aux eaux courantes

II-1-2. Les milieux et habitats naturels

II-1.2.1 *Dynamique des milieux naturels*

(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).

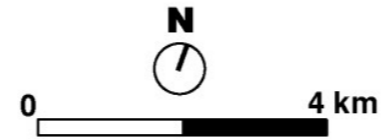
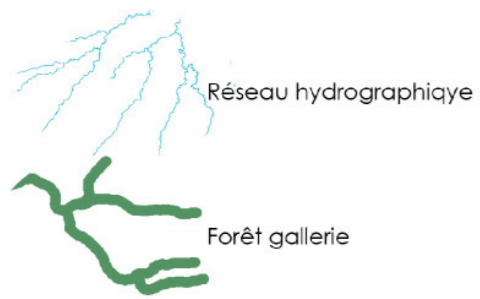
Cet horizon, situé à la limite de battance de la nappe phréatique, est souvent épais de 50 cm en moyenne, mais peut localement dépasser 1 m.

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.

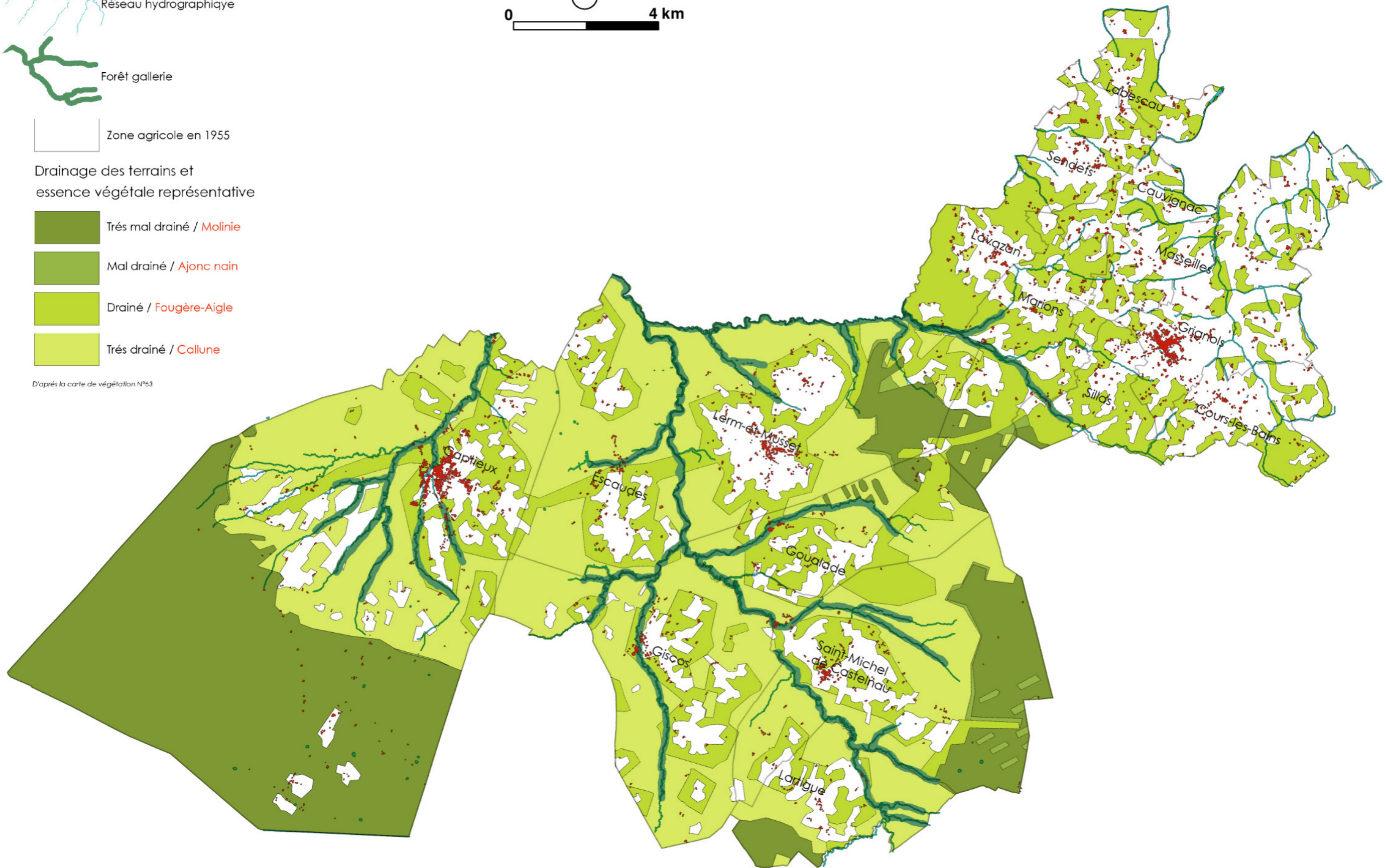
Sur la partie Landaise du territoire, la faible déclivité des pentes engendre des sols moins bien drainés, sauf dans la vallée du Ciron qui assure un bon drainage naturel. On peut noter la corrélation entre l'implantation des hommes sur le territoire (Escaudes, Lerm-et-Musset, Goulade, Saint-Michel-de-Castelnau,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



Drainage des terrains et essence végétale représentative

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

D'après la carte de végétation N°63



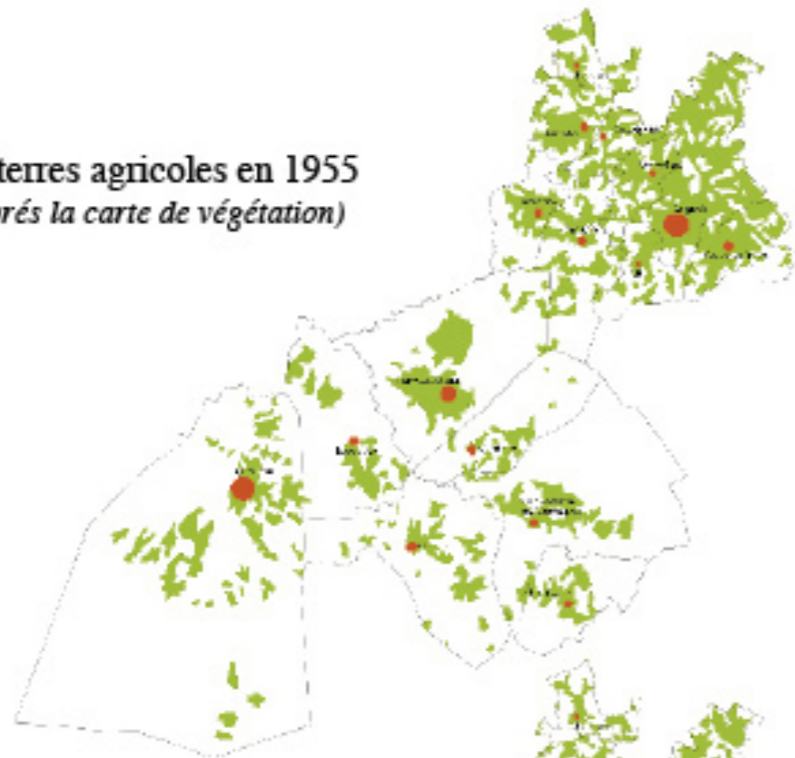
• Agriculture

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

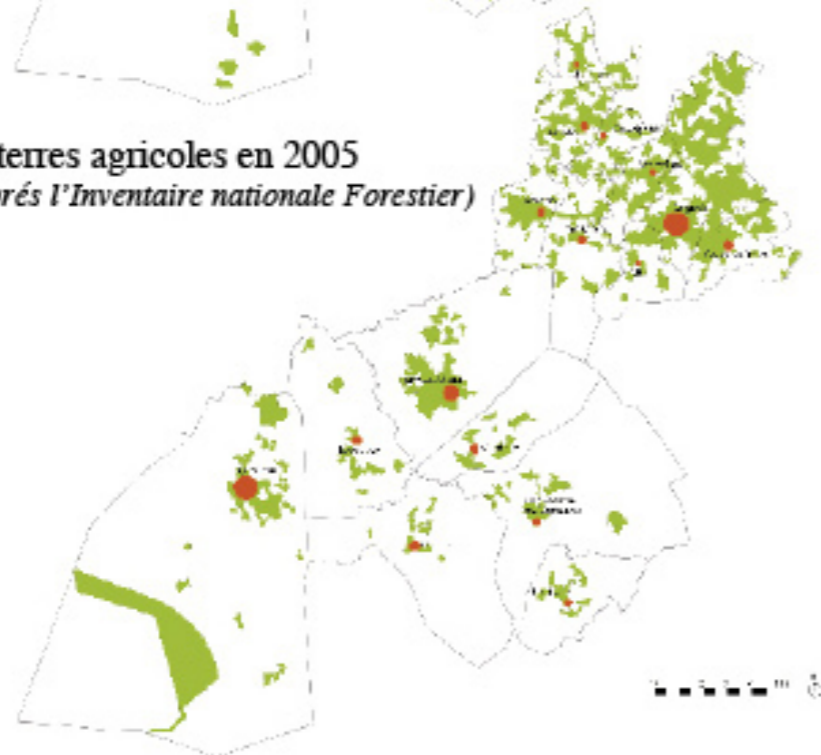
Dans la partie landaise, les espaces agricoles morcellent le couvert forestier pour implanter des céréales (maïs ou tournesol).

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

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.

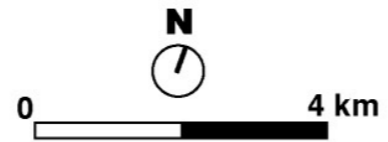
Ces forêts linéaires composées de feuillus (aulne, frênes, chênes, ...), formant une voûte végétale au-dessus du cours d'eau, offrent des milieux variés et sont autant de niches écologiques pour des espèces animales et végétales, souvent rares et protégées au titre de la Directive Habitat.

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

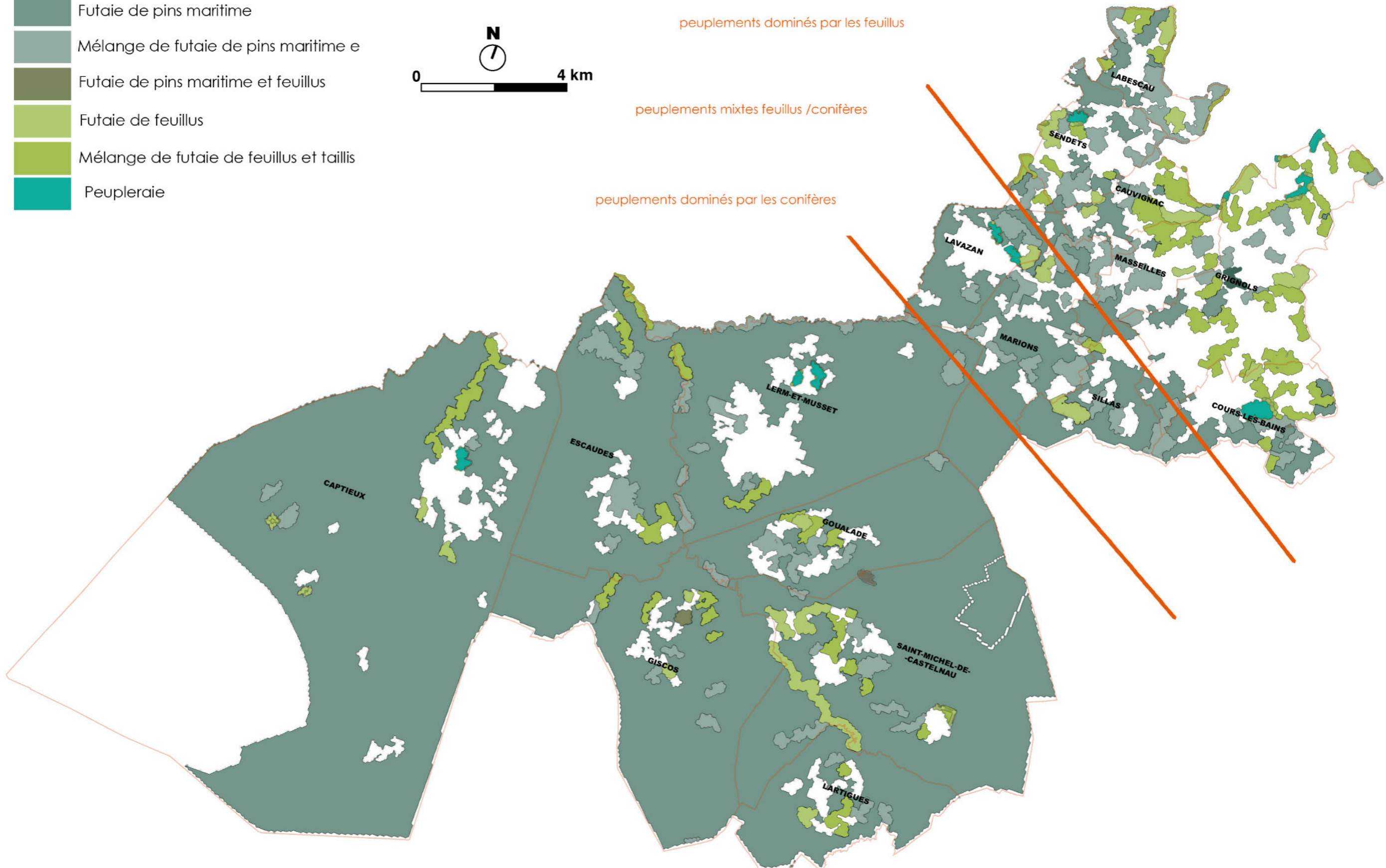
- Futaie de pins maritime
- Mélange de futaie de pins maritime e
- Futaie de pins maritime et feuillus
- Futaie de feuillus
- Mélange de futaie de feuillus et taillis
- Peupleraie



peuplements dominés par les feuillus

peuplements mixtes feuillus /conifères

peuplements dominés par les conifères



II-1.2.2 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 prennent en compte les meilleures conditions de la préservation des espèces protégées et de la conservation des milieux qui les accueillent.

Par rapport aux 5 sites Natura 2000 qui couvrent le territoire communautaire, seuls deux présentent un DOCOB engagé :

- celui de la Vallée du Ciron dont l'association Ciron-Nature a été désignée maître d'œuvre par arrêté préfectoral en Juillet 2001
- celui du champ de tir de Captieux

• Natura 2000 sur le territoire de LAVAZAN :

Le territoire de **LAVAZAN** est très partiellement concerné par le site Natura 2000 FR 720 0802 - Réseau hydrographique du Beuve, affluent en rive gauche de la Garonne par l'intermédiaire du ruisseau de Birac, dont un petit tributaire draine la partie Nord de **LAVAZAN** : le ruisseau de Blazy.

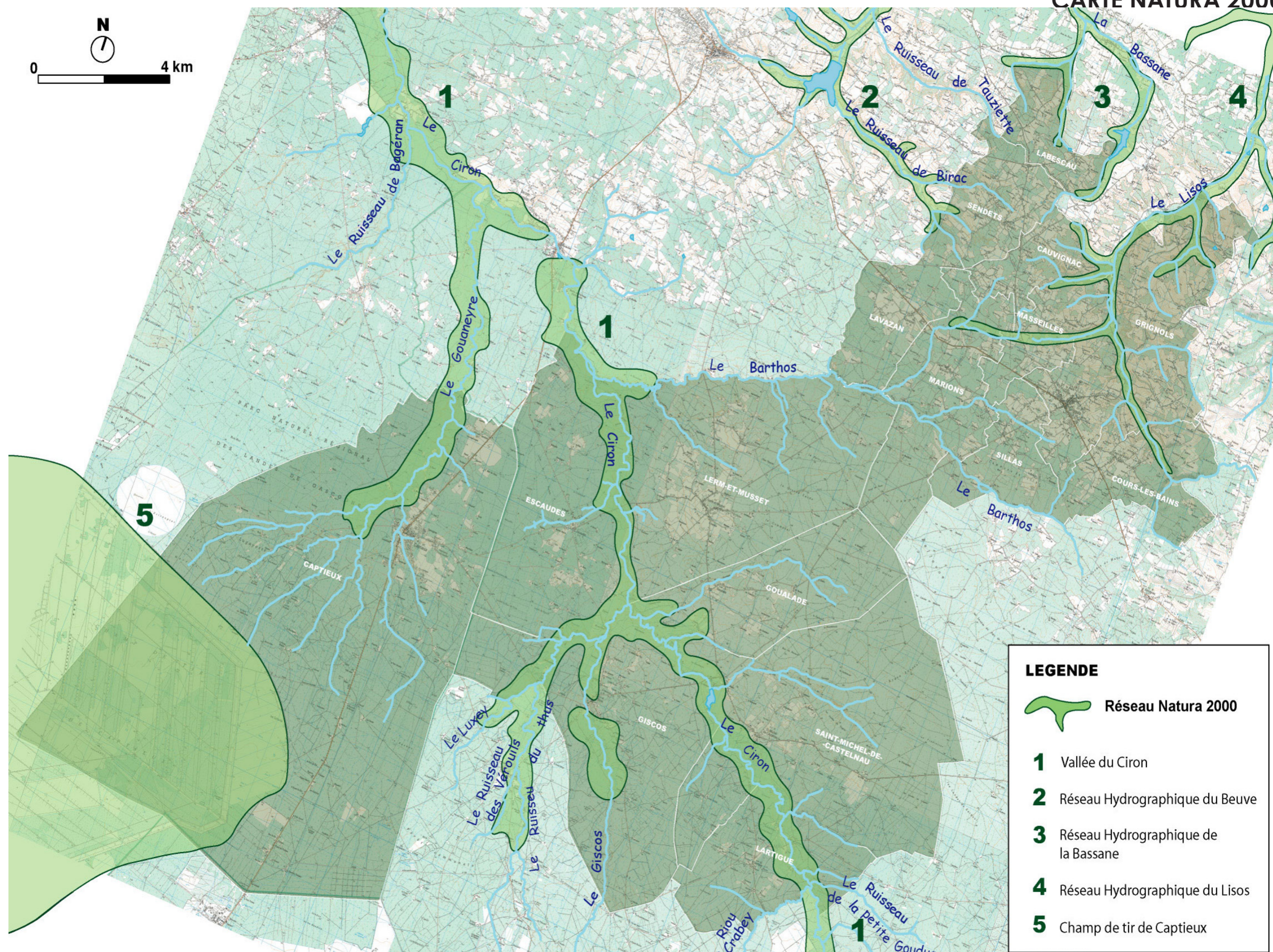
Les informations mises à disposition par la DREAL Aquitaine concernant ce site sont les suivantes :

- Description du site :
Cours d'eau à Vison d'Europe
- Composition du site :
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes).....60 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées30 %
Forêts caducifoliées..... 10 %
- Habitats naturels présents : % couv.
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion.....60 %
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin30 %
Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*,
Salicion albae)* 10 %
- Espèces végétales et animales présentes ⁽¹⁾
Mammifères : Vison d'Europe (*Mustela lutreola*)
Poissons : Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)

Le ruisseau de Blazy constitue la tête de bassin-versant du ruisseau de Birac ; il prend sa source au lieu-dit Blazy et s'écoule en limite communale entre Lavazan et Birac sur 1 km. Il évolue dans un environnement totalement boisé et au creux d'un petit vallon humide ; ses écoulements sont modestes et non permanents au cours de l'année.

Sa ripisylve se compose d'une association de feuillus (aulne glutineux, frêne commun, chêne pédonculé, ...) sur une largeur d'une quinzaine de mètres, le pin maritime dominant le reste du couvert boisé.

1 Taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national : inférieur à 2 %.



LEGENDE

-  Réseau Natura 2000
- 1** Vallée du Ciron
- 2** Réseau Hydrographique du Beuve
- 3** Réseau Hydrographique de la Bassane
- 4** Réseau Hydrographique du Lisos
- 5** Champ de tir de Captieux



II-1.2.3 Les autres habitats et espèces en présence

Les milieux naturels en présence sur le territoire de **LAVAZAN** se composent essentiellement d'espaces forestiers pour la majorité résultants de l'exploitation du pin maritime, au sein desquels ponctuellement se développent des milieux humides à la faveur de la traversée du réseau hydrographique.

- **La forêt de pins maritimes**

La forêt des Landes de Gascogne est le plus grand massif forestier d'Europe occidentale avec une superficie de plus de 1 million d'hectares.

Contrairement à beaucoup d'autres forêts européennes, elle est presque entièrement constituée de forêt plantée et exploitée industriellement. La plantation massive de pins a été amorcée en Pays de Buch pour stopper la progression des sables mobiles et assainir le sol dès le XVIII^e s.

Caractéristiques très observables et conséquences mesurables :

- on peut observer des parcelles où tous les arbres ont été plantés simultanément et ont donc le même âge et la même taille (contrairement à une forêt primaire) ;
- les parcelles sont parcourues de larges pare-feux (destinés à limiter la propagation des incendies et à faciliter l'approche des pompiers) qui quadrillent la forêt sur des kilomètres.

En strate arbustive de la forêt de production de pins maritimes se développe un sous-bois dépendant du drainage du sol : lande à molinie sur sol humide, lande mésophile à fougère aigle, lande sèche à bruyère cendrée et ajonc d'Europe sur sol drainé ; ces milieux sont tous communs dans les landes. La faune y est assez diversifiée (chevreuils, sangliers, petits mammifères et oiseaux sylvoles communs).

Cette pinède est seulement interrompue par les forêts galeries de feuillus qui soulignent les cours d'eau et composée d'une végétation hygrophile à aulne glutineux, saule roux, chêne pédonculé, ...

Bien que peu diversifiée du point de vue floristique, la pinède cultivée s'impose comme un des habitats privilégié pour la faune des grands mammifères qui trouvent de vastes étendues nécessaires à leur espace vital, au sein duquel ils opèrent des déplacements sur de grandes distances.

La forêt et les formations arborescentes et arbustives constituent les habitats essentiels des chevreuils, cerfs et sangliers, où les besoins vitaux de ces espèces sont assurés par différents stades de développement des peuplements ; on rencontre le chevreuil sur presque tout le territoire : l'espèce est particulièrement attachée à des paysages variés en strates et essences, on le dit «animal de lisières». Le cerf est toutefois moins fréquent car moins inféodé aux forêts homogènes fermées qui ne constituent pas pour cette espèce un habitat favorable. Depuis une vingtaine d'année, le chevreuil a aussi colonisé de nombreux secteurs agricoles.

Le sanglier occupe une grande diversité de milieux à condition qu'il trouve localement son alimentation et un couvert dense ; le panel d'aliments susceptibles d'être consommés par cette espèce est large, lui conférant une grande souplesse écologique ; les cultures constituent une source de nourriture régulièrement utilisée.

Ces herbivores de grande taille ont fréquemment des effets conséquents sur les habitats qu'ils fréquentent lorsque leur densité augmente, comme cela s'est constaté durant les 30 dernières années, et plus récemment au lendemain des tempêtes qui ont touché le massif forestier Aquitain.

Les habitats utilisés sont aussi le siège d'activités humaines à caractère économique. Agriculture et sylviculture intensives s'accommodent mal de la présence d'espèces dégradatrices telles que cervidés et sangliers. Face aux dégâts agricoles et forestier, la seule solution a été, durant de nombreuses années, la gestion des populations par réduction des effectifs.

Le massif forestier est l'objet d'aléa naturels tels que les incendies et les tempêtes, qui sont des facteurs de fortes perturbations écologiques. Si la multiplication des dispositions de lutte contre les incendies (quadrillage de pare-feux, postes de surveillance, bassins de stockage d'eau, ...) a permis de faire baisser le nombre et la gravité des incendies depuis les grandes catastrophes des années 1950/1960 (300.000 ha ravagés), l'aléa naturel que constitue le phénomène des tempêtes est impossible à pallier.

La tempête Klaus traverse le sud-ouest de la France le samedi 24 janvier 2009, entraînant de gros dégâts matériels. Tout juste remis de la tempête Martin (décembre 1999), les sylviculteurs voient à nouveau leurs pins maritimes et autres essences déracinés ou sectionnés. Ainsi, selon les estimations de l'Inventaire Forestier National (IFN), 26 % de la forêt landaise connaît plus de 40 % de dégâts en superficie.

Parallèlement aux lourds impacts économiques, les impacts écologiques de ces événements sont divers ; ils entraînent une perte notable et durable d'habitat pour la faune qui leur est inféodée et conduisent à réduire la fonction de puits de carbone que remplissent les massifs forestiers, voire constituer à contrario une «source» de CO².

En effet, les arbres sont, après le plancton océanique, le principal puits de carbone naturel, essentiel au cycle du carbone. Ils accumulent d'énormes quantités de carbone dans leur bois et dans l'écosystème via la photosynthèse. Ils absorbent le CO² de l'atmosphère en stockant une partie et rejettent de l'oxygène ; à ce titre, ils contribuent à diminuer la quantité de CO² atmosphérique.

Toutefois, les forêts peuvent parfois devenir des «sources» de CO² (le contraire d'un puits de carbone), notamment en cas d'incendie, ou provisoirement après les grands chablis couchés par de fortes tempêtes, ou après les coupes rases.

- **Les milieux humides d'accompagnement du Barthos**

- Nature de la ripisylve

Le Barthos arbore sur la séquence en aval du Moulin de Musset une ripisylve forestière dense, davantage épaisse qu'en amont vers Sillas et Marions (de 5 jusqu'à 20 mètres de large). **Continue et équilibrée**, elle assure en tout état de cause ses fonctions essentielles d'ordre hydrauliques (régulation des écoulements, en crue notamment), biologiques (habitats, refuges, corridors biologiques) et sédimentaires (maintien des berges).

En termes de composition végétale, elle se compose, à l'instar du bief précédent, d'aunes glutineux (*Alnus glutinosa*) et de chênes pédonculés (*Quercis robur*) en majorité ; ces deux essences représentent raisonnablement 60 à 80 % des peuplements. Du fait de leurs préférences écologiques respectives, l'aune s'implante préférentiellement en pied de berges tandis que le chêne recouvre lui les talus. Parmi les autres essences bien représentées, citons par exemple le châtaignier (*Castanea sativa*), le saule cendré (*Salix cinerea*) et le saule roux (*Salix atrocinerea*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*), le chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*), le noisetier (*Corylus avellana*) et la bourdaine (*Frangula alnus*). De nombreux pins maritimes s'implantent également sur les versants bordant la vallée.

Ripisylve forestière équilibré d'aunes et de chênes



L'âge moyen des peuplements rivulaires apparaît plus important qu'en amont (supérieur à 20 ans), ce qui induit un plus grand nombre d'arbres sénescents et/ou penchés sur le lit (à hauteur de 5 %, jusqu'à 10 % à l'extrémité aval) ; la productivité en bois morts et donc la quantité d'embâcles s'en voient ainsi accrus. Malgré cela, **la ripisylve du Barthos affiche dans son ensemble un très bon état de conservation.**

Deux facteurs peuvent à terme influencer négativement sur celle-ci :

- l'embroussaillage de certaines sections (aux abords des ouvrages) peut s'avérer problématique s'il s'étend. Ce phénomène demeure toutefois très localisé et ne représente pas à ce titre une menace sérieuse pour l'intégrité de la ripisylve ;
- la présence de robineraies à l'aval - certes éloignées du lit mineur - pourrait à terme modifier la structure des peuplements et créer des désordres notables tant sur les plans sédimentaires que biologiques

Faciès d'embroussaillage ponctuels



– Espèces patrimoniales et milieux remarquables

Fortes potentialités écobiologiques de l'hydrosystème du Barthos, Quelques-uns des points forts identifiés sur ce tronçon sont listés ci-dessous :

- Cours d'eau pérenne d'allure forestière, sauvage et préservé des actions anthropiques de par son encaissement prononcé à l'aval et son environnement immédiat
- Ripisylve équilibrée, continue bien que moyennement diversifiée, en connexion directe avec la rivière du Ciron (continuité de l'habitat et du corridor biologique)
- Pas d'obstacles majeurs à la migration piscicole sur la partie aval du bief (en aval du moulin de Pailhès jugé très difficilement franchissable)
- Des épreintes de loutre d'Europe ont été recensées lors de l'état des lieux du cours d'eau (en aval du moulin de Mouliot au niveau d'un petit banc de sables) confirmant sinon la présence régulière, la fréquentation au moins ponctuelle de ce bief par ce mammifère protégé, inscrit à l'annexe II de la Directive Habitats faune-flore
- Quelques résurgences ferrugineuses le long du linéaire : eaux chargées en minéraux Fe^{2+} qui lui confèrent une couleur ocre-rouge
- Présence de zones humides : un **bras mort** a été identifié en rive gauche du Barthos, environ 100 m en aval de la passerelle de Goualasse. Ce bras, aujourd'hui déconnecté du chenal principal (ou en connexion épisodique avec celui-ci lors de crues), tend à se combler progressivement, influençant l'évolution rapide de sa végétation (on parle de transition ou de stade successional)

La tourbière, qui s'implantait ici il y a encore 5 ans (sources : Syndicat) a en effet évolué aujourd'hui en une mosaïque de cariçaies à laîche paniculée (*Carex paniculata*) et en saulaies à saule roux (*Salix atrocinerea*). Quelques sphaignes retracent encore l'histoire récente de cette petite zone humide.

Présence d'une petite zone humide. mélange de saussaie et de cariçaie



– Espèces invasives

La présence du ragondin (*Myocator coypus*) a ici encore été vérifiée par des observations régulières d'empreintes et d'épreintes le long du linéaire. Ces observations témoignent toutefois d'une densité modérée.

Quelques robiniers (*Robinia pseudoacacia*) s'implantent aussi ponctuellement au sein de la ripisylve. Ils colonisent préférentiellement les sections «éclaircies» aux abords d'ouvrages, de voies et de pistes forestières ou encore de parcelles sylvicoles. A noter le développement de nombreuses jeunes robineraies en haut de versant sur la section aval de ce bief. Elles sont susceptibles à terme d'influer sur la nature du sol et de modifier la composition végétale des peuplements rivulaires.

Un important patch de bambous (< 0,1 ha) est recensé sur la propriété du moulin de Pailhès.

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

II-2.2.1 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.

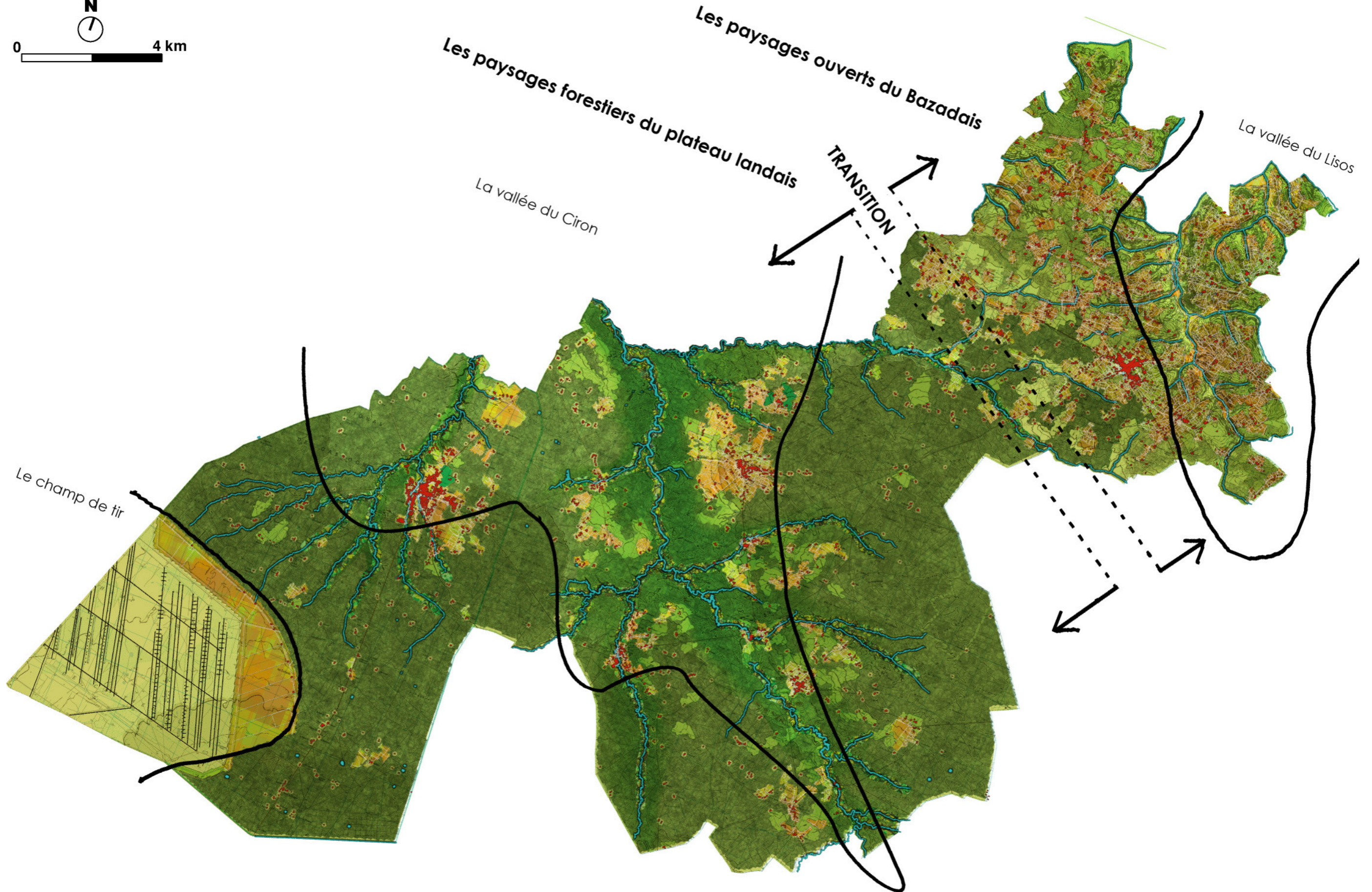
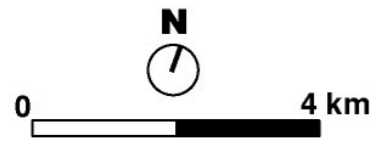
Les parcelles déboisées où subsistent quelques feuillus d'exception (chêne-liège, chêne vert, ...) laissent apparaître le sol sableux mis à nu.

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



II-2.2.2 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.



II-2.2.3 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.

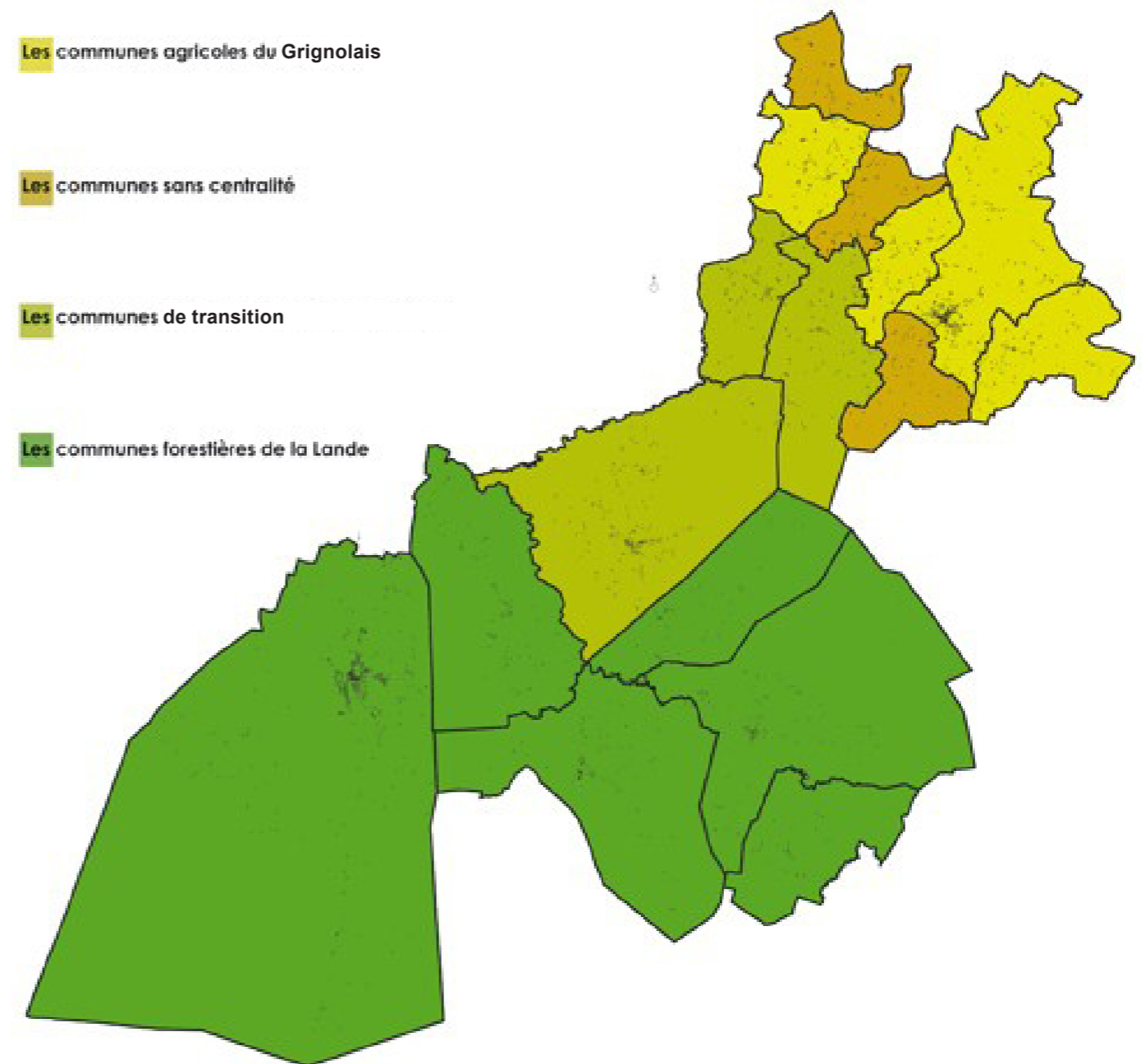
La hiérarchie existant entre les noyaux bâtis d'une même commune ne relève pas de la même logique suivant que l'on se trouve dans la partie landaise ou dans la partie grignolaise du territoire. Ces différences résultent des spécificités paysagères de chacune de ces sous-unités territoriales (contraintes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

A l'articulation de ces 2 typologies se développent des cas de transition qui présentent une double caractéristique relevant à la fois de l'identité forestière et l'identité rurale et agricole du grignolais.

Émerge également dans le Grignolais une 4^{ème} typologie particulière, à savoir celle de communes dont la centralité est inexistante ou très peu affirmée.



II-2.3.1 Les communes de transition entre le grignolais et le plateau landais

- **Communes concernées**

Sillas, Lerm-et-Musset, Marions, **LAVAZAN**.



- **Caractéristiques spatiales**

L'occupation du sol de ces communes est largement dominée par la pinède de production, mais l'agriculture y tient une part importante d'un point de vue économique et paysager, formant ainsi de larges enclaves agricoles au milieu des pins.

Le paysage de ces communes montre une alternance d'espaces ouverts autour des bourgs et d'espaces fermés en périphérie.

Les espaces ouverts de LAVAZAN se sont concentrés sur un «cœur cultivé» situé en partie médiane d'un territoire qui, tout en étirement (2 fois plus long dans sa dimension Nord/Sud que large dans sa dimension Est/Ouest), développe d'autant plus une double identité à la charnière du Grignolais et du plateau landais.

Les espaces périphériques à ce «cœur» rural et agricole se referment sur une ambiance dominée par l'occupation forestière à vocation feuillue et vallonnée au Nord et à caractère résineuse et planéiforme au Sud.

Parallèlement à la constitution d'un petit noyau urbain qui se structure modestement autour de l'église St-Etienne, l'habitat se développe de façon dispersée au sein de ce «cœur cultivé» où subsistent encore de nombreux séchoirs à tabac, vestiges d'une économie passée mais aujourd'hui éléments forts de l'identité paysagère du territoire.

L'implantation du «cœur cultivé» en position médiane a possiblement répondu à deux impératifs : la recherche de terres saines et bien drainées et l'intérêt de s'implanter à proximité d'une importante voie de communication entre Bazas et Casteljaloux, via Grignols (la RD 655).

Pour autant, le cœur agricole s'est structuré à l'appui d'une voie de liaison interquartier (ou interhameau ou ferme, ...), à savoir la VC dite de La Vie à l'église ; alors que cette voie a constitué au cours du temps un axe fédérateur de développement (en créant du lien physique et social), la RD 655 s'est progressivement substituée à cet axe historique pour polariser l'urbanisation contemporaine ; la déprise agricole entraînant d'autres usages de développement, dorénavant motivés par les échanges domicile/pôle d'emploi que facilite une infrastructure départementale à grande vitesse de déplacement.

La partie Nord également concernée par un mouvement de déprise agricole n'a pas subi, grâce à son caractère excentré de l'axe structurant, de développement urbain anarchique, mais plutôt un phénomène de reforestation et refermeture de paysage.

La partie Sud, également totalement à l'écart de toute pression n'a que peu muté ; elle se rattache totalement au paysage de la pinède à faible densité d'habitat et où la rectitude des traces d'infrastructure routes et pistes forestières, pare-feu, ...) dominent l'espace.

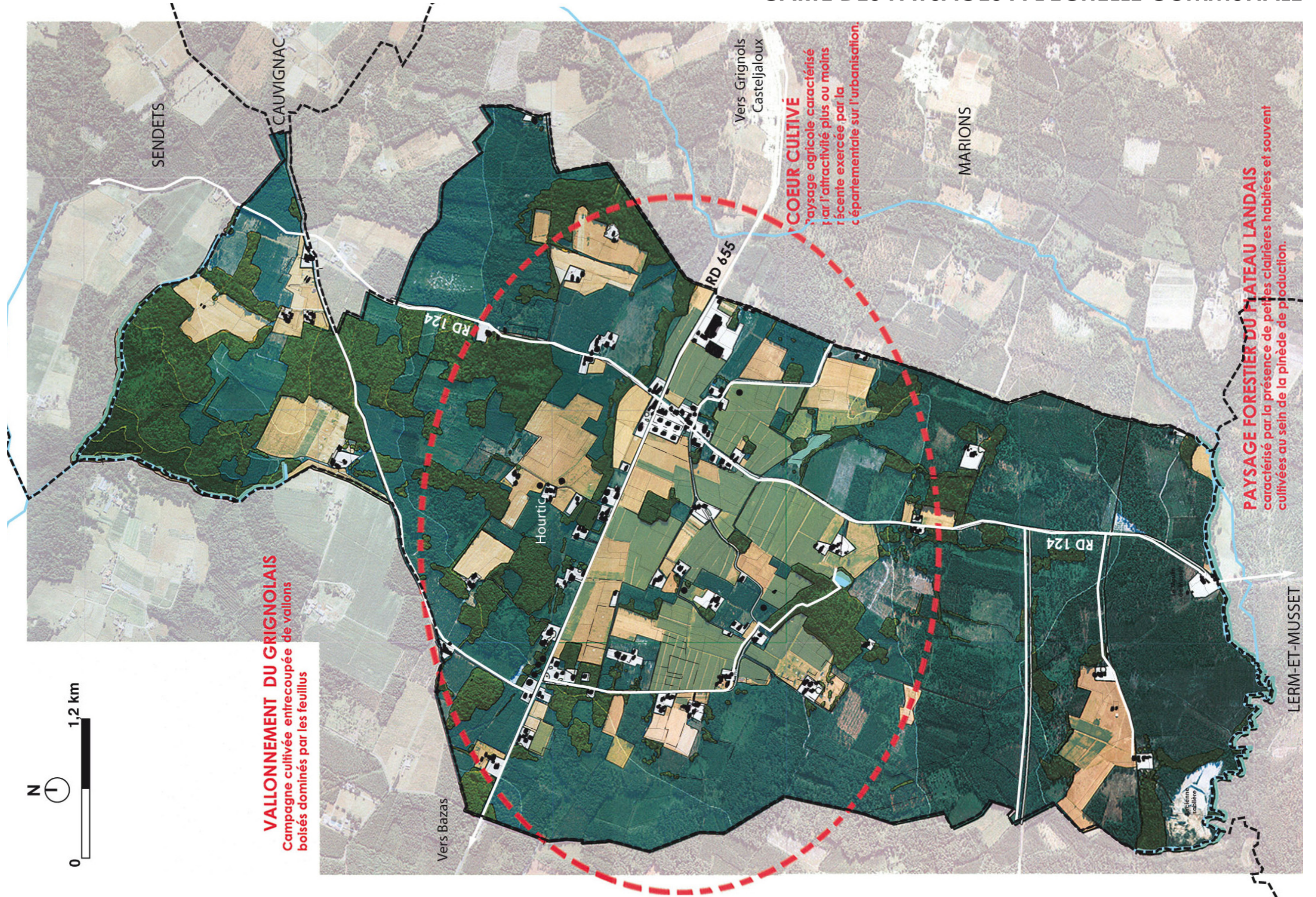
On peut noter que cette partie Sud, nonobstant son rattachement à la typologie des paysages de pinède du plateau landais, n'en a pas pour autant développé d'espaces de vie de type arial qui en est caractéristique.

- **Enjeux de protection et de développement**

- Limiter le phénomène de polarisation le long de la RD 655 (fatal pour la qualité paysagère de la traversée du territoire de LAVAZAN), dont l'urbanisation linéaire en bord de voirie est source de perte d'identité communale et contre-productive dans la recherche d'une centralité à affirmer.
- Préserver le front boisé qui se développe aux abords de la RD 655 afin d'accompagner au mieux l'urbanisation linéaire qui s'y est polarisée et celle qui a été autorisée antérieurement au PLU au Nord du bourg.
- Préserver la valeur et vocation agricole du cœur rural ainsi que le patrimoine des séchoirs à tabac, forts marqueurs de l'identité communale.



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.

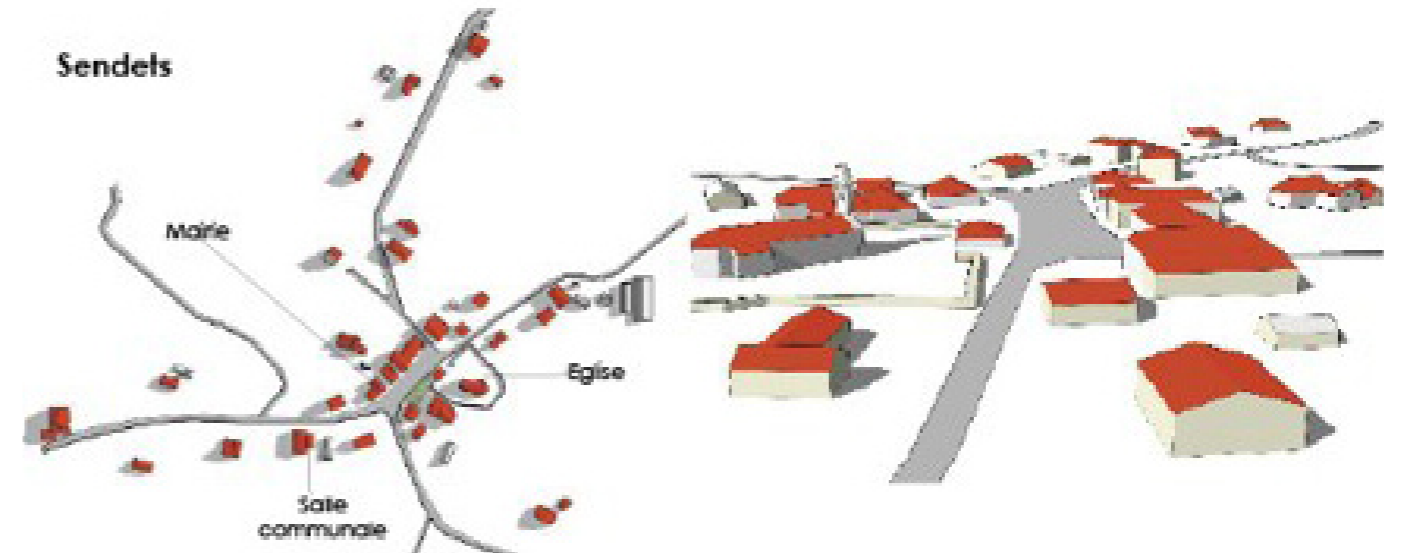
On peut distinguer 4 types de bourgs :

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

■ LE BOURG-CLOCHER

- **Communes concernées**

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



- **Caractéristiques spatiales**

Le bourg-clocher est, comme son nom l'indique, un bourg qui s'est structuré à partir et autour de son église. En effet, le clocher constitue un élément identitaire important et crée, bien souvent, un point de repère visuel depuis les abords du bourg. Le bourg-clocher se singularise des autres types de bourgs dans la mesure où l'urbanisation s'est organisée autour de l'église sans pour autant présenter de réelle structuration.

Il se limite souvent à la présence de l'église, d'une mairie, de quelques maisons d'habitation et éventuellement d'une salle communale. Le bâti est peu dense et ne présente pas d'organisation par rapport aux voies, ce qui confère à ce bourg un caractère rural qui est accentué par la présence d'ouverture visuelle sur le paysage environnant.

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

- **Dynamiques d'évolution**

Comme cela a été développé dans le § II-2-3.1, le développement de LAVAZAN a enregistré un phénomène d'aspiration vers la RD 655 au cours de la période récente, amplifié au niveau du bourg par l'opération des 6 maisons Estenaves dont le mode de fonctionnement déconnecté du cœur du bourg s'avère d'autant plus dommageable par rapport à la lecture de la centralité et à son bon fonctionnement.

Autre implantation perturbant la lecture de cette petite centralité et amplifiant l'effet polarisant de la RD 655 fut celle de l'usine MOURLAN ; parfaitement cohérente par rapport aux objectifs d'accessibilité et de visibilité d'une entreprise, cette localisation à 300 m du centre-bourg entraîne une dilution de l'effet de compacité du bourg et véhicule une image plus « industrielle » que rurale.



- **Enjeux**

- Promouvoir un confortement du centre-bourg déconnecté de la RD 655, dans le cadre d'un développement concentrique et en épaisseur vers l'Ouest, à la faveur de l'aménagement d'une zone située dans le prolongement de l'opération d'habitat dite «Estenoves», tout en veillant à y favoriser cette fois-ci en organisation en lien avec le coeur de bourg.
- Maintenir vers l'Est un espace tampon vis-à-vis de l'usine MOURLAN afin d'éviter «l'accellement», et à terme un front continu le long de la RD 655 qui conduirait in fine à perdre totalement la lecture spatiale du bourg.



- Maintenir le caractère rural du bourg, notamment dans le traitement des espaces publics.



- Conserver un caractère peu dense dans les tissus bâtis.
- Assurer de manière qualitative la transition bourg/campagne et donc le traitement des limites de l'enveloppe du bourg ainsi que ses entrées.

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'aliots 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 communs 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 reconconditionnés en logement d'habitation, mais trop souvent fragilisés par leur abandon.

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

II-3-3. Le patrimoine bâti à LAVAZAN

Le Moulin de Musset, implanté sur les eaux du Barthos, atteste d'une occupation remontant au moins au XIVe s., alors sous l'autorité du seigneur de Castelnau-de-Mesmes ; remanié au cours du XVIIe s. et XVIIIe s., l'année 1762 figure sur l'arc plein cintré de l'ouverture au niveau de l'eau.



Le Moulin de Musset

La petite église romane St-Etienne et son cimetière vont marquer le lieu d'une centralité, petit à petit confortée du presbytère et de quelques maisons rurales.



Maisons rurale

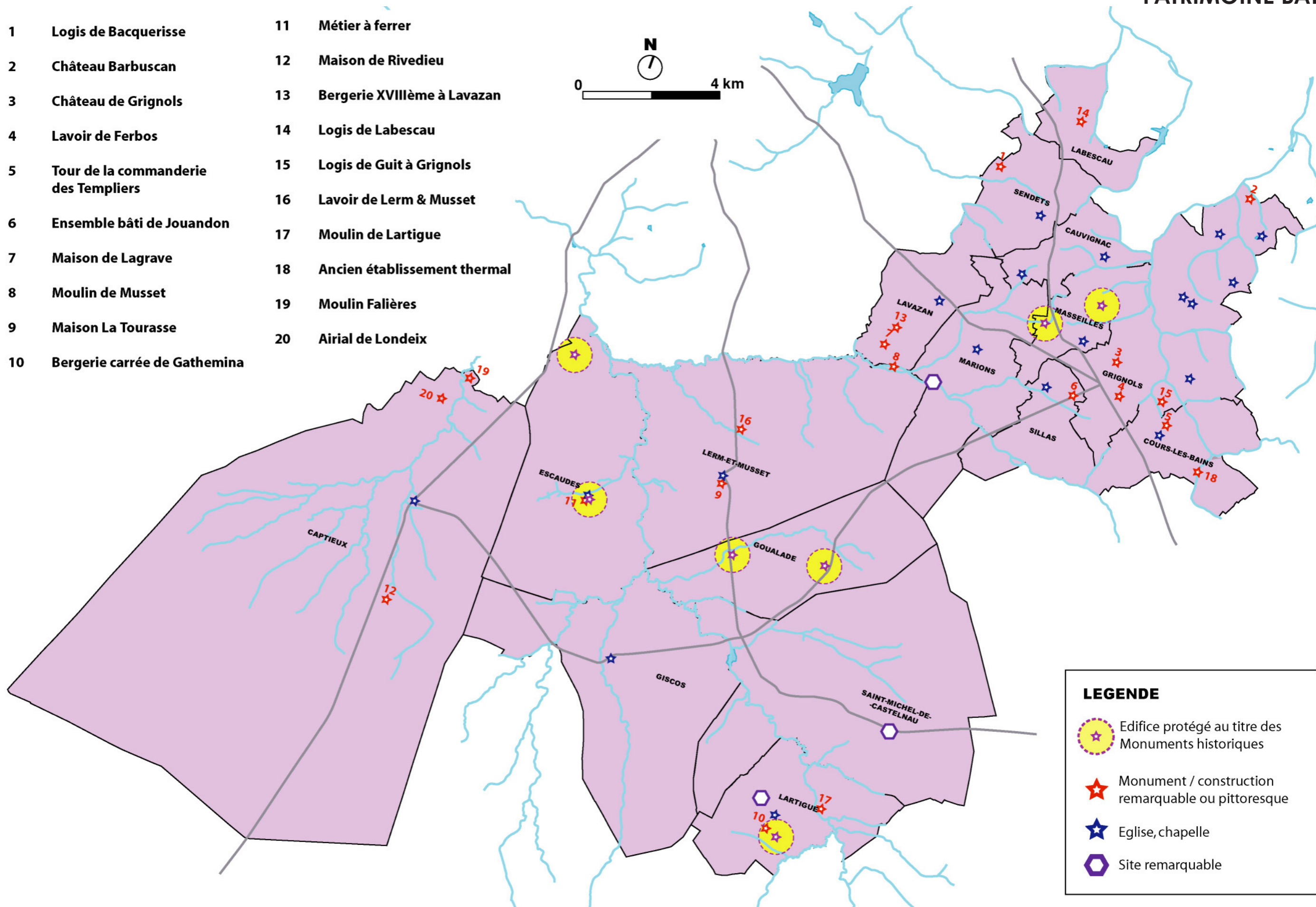
Bien que de composition très simple, ces maisons participent de l'identité rurale de LAVAZAN, au même titre que certaines fermes et leurs dépendances, ainsi que les nombreux séchoirs à tabac qui ponctuent la campagne.



Lieu-dit «Le Gris»

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

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



LEGENDE

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

LE PATRIMOINE HISTORIQUE



Abbaye de Fonquilhaem à Masseilles



Logis de Labescau



Château de Grignols



Logis de Guit à Grignols



Château de Boscage à Escaudes

LE PETIT PATRIMOINE



Lavoir de Ferbos à Grignols



Four à pain communal à Grignols



Croix de Saint-Aignan à Cauvignac

LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES RURALES

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



Arial Les Barbes à Lartigue



Bergerie ronde de Cap-de-Bosc à Goulade



Arial des Monges à Marions

LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES RURALES

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



Maisons à Masseilles

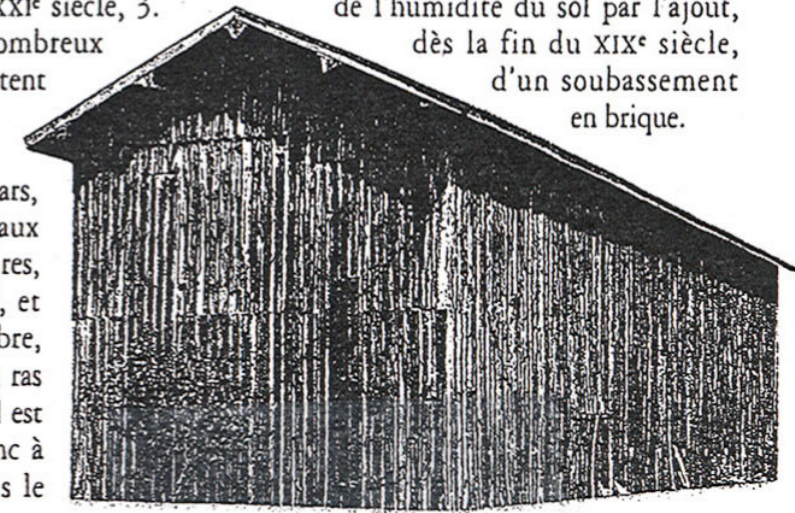


Séchoirs à tabac à Labescrau, Sendets ...



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 **LAVAZAN** 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 et la halte SRGV (Service Régional Grande Vitesse) ;

→ 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 LAVAZAN

III-1.2.1 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 VOIES DÉPARTEMENTALES ET PLUS PARTICULIÈREMENT LA RD 655 À UNE FONCTION DE DÉPLACEMENT À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE DÉPARTEMENTAL ET NON DE SUPPORT À L'URBANISATION**

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

■ **DONNER LA PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU CENTRE-BOURG LE MIEUX ÉQUIPÉ EN RÉSEAUX PUBLICS (AEP, DÉFENSE INCENDIE, ...) AFIN DE CONFORTER L'IDENTITÉ COMMUNALE QUI S'APPUIE SUR LA PRÉSENCE DES FONCTIONS URBAINES QUE SONT LA MAIRIE, L'ÉGLISE, LA SALLE DES FÊTES, ...**

Cette orientation vise à répondre au principe de consommation économe du territoire, et de limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ; promouvoir le développement sur les espaces les mieux équipés en réseaux publics s'inscrit également dans un principe de gestion économe des ressources publiques.

■ **APPUYER LE CONFORTEMENT DE LA CENTRALITÉ EN :**

→ cherchant un développement en épaisseur vers l'Ouest et vers l'Est à l'occasion notamment d'une opération de 1 ou 2 logements dans les objectifs de mixité sociale ;

→ en promouvant un espace tampon type jardin public/espace public planté, entre la salle des fêtes et les établissements Moulran ;

→ en définissant des limites claires à cette enveloppe urbaine, à l'appui des boisements développés au Nord d'une part, et en évitant d'autre part une diffusion linéaire le long de la RD 124, de la VC n°2 et du CR n°8.

Cette orientation vise à répondre à l'objectif de confortement des petites «centralités» identifiées dans le diagnostic paysager à l'appui de principes de développement soucieux de qualité urbaine et paysagère inspirés des modes d'organisation traditionnelle des villages ruraux (compacité, limitation de l'étirement en bord de voie, ...).

L'espace tampon à ménager entre le bourg et les Ets Moulran vise, d'une part à éviter le phénomène d'étirement le long de la RD 655, et d'autre part l'accolement à une activité de production potentiellement nuisante pour l'habitat ; cet espace tampon devra être conçu de façon à générer un front végétalisé suffisamment épais pour rompre la continuité visuelle et physique avec l'usine.

La réalisation d'une opération de 1 ou 2 logements à loyer maîtrisé devra se réaliser au plus près du tissu bâti du bourg.

■ **CONFORTER UNE POLARITÉ SECONDAIRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT, À HOURTIC DE PART ET D'AUTRE DU CHEMIN DE MANIEU**

- de capacité limitée au regard du niveau de desserte en réseaux publics ;
- dans le souci ne pas créer, vis-à-vis des activités agricoles, une contrainte d'exploitation ;
- dans un souci de développement concentrique et non pas étiré de façon linéaire sans épaisseur le long des voies ;
- dans un souci de recul vis-à-vis de la RD 655, pour des raisons fonctionnelles et paysagères ; les espaces boisés en interface avec la RD 655 constituent un contexte paysager à pérenniser afin de masquer cette urbanisation vis-à-vis de l'axe départemental.

Le quartier de Hourtic a été retenu en polarité secondaire au regard du développement qui s'y est opéré de façon récente (PC et CU), du faible impact sur l'agriculture ; le PADD décline des dispositions à même d'accompagner l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (compacité du hameau, couronne boisée, ...).

■ **PROSCRIRE TOUT DÉVELOPPEMENT LE LONG DE LA RD 655, STOPPER LE DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE LE LONG DES VOIES DE MANIÈRE GÉNÉRALE, DE FAÇON DIFFUSE SUR LE TERRITOIRE**

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

■ **CONFORTER LE SITE D'ACTIVITÉS DES ETS MOURLAN, TOUT EN MÉNAGEANT UN ESPACE TAMPON BOISÉ AVEC LE RESTE DU CENTRE-BOURG**

Cette orientation s'inscrit dans les principes de confortement des sites à vocation économique préexistants sur le territoire communautaire.

La Scierie Mourlan constitue une activité structurante pour l'économie locale et appelle, à ce titre, toute disposition à même d'assurer son évolutivité dans le cadre du PLU ; nonobstant cette réalité, il convient de veiller à ce que son développement ne s'opère pas au détriment du bon fonctionnement du village en terme de qualité de vie. Pour cela, le PLU veille à définir des mesures compensatoires (espaces boisés classés et plantations à réaliser).

■ **PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI EXISTANT ISOLÉ SUR LE RESTE DU TERRITOIRE EN AUTORISANT LES CHANGEMENTS DE DESTINATION (NOTAMMENT POUR LA RÉUTILISATION DES SÉCHOIRS À TABAC), LES EXTENSIONS ET LA CRÉATION D'ANNEXES AUX LOGEMENTS (GARAGE, DÉPENDANCE, ...)**

Cette disposition s'inscrit dans le principe de protection et de renouvellement de l'habitat rural, qui doit au même titre que la construction neuve être considéré comme un vecteur de développement ; pour cela le PADD prescrit une certaine évolutivité par réhabilitation, extension, changement de destination ; ces modalités assurent, par ailleurs, le maintien de la valeur vénale du patrimoine existant, quelque soit son classement réglementaire dans le zonage.

La réutilisation des séchoirs à tabac apparaît sur le secteur grignolais comme un enjeu patrimonial fort, qui peut se croiser avec un enjeu de renouvellement urbain et économique.

■ **METTRE EN OEUVRE LE PRINCIPE DE MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT AU TITRE DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION PORTANT SUR 1 OU 2 LOGEMENTS À PROXIMITÉ DE LA MAIRIE**

Conformément aux orientations en matière de diversification de l'habitat déclinées dans le préambule communautaire et le Programme Local de l'Habitat (PLH), **LAVAZAN** souhaite réserver, dans un périmètre retenu pour conforter le centre-bourg, un terrain destiné à accueillir une opération d'habitat dans les objectifs de mixité sociale.

III-1.2.2 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 dans le projet de PLU de **LAVAZAN** à :

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune et notamment ceux identifiés dans le cadre de Natura 2000 au titre de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Protéger la forêt de production, spécificité économique et paysagère du territoire par la limitation de l'habitat diffus au titre de la prise en compte du risque feu de forêt.
- Protéger l'activité agricole de tout risque de conflit vis-à-vis de l'habitat.
- Protéger le patrimoine bâti lors des démarches de restauration et/ou d'extension.
- Assurer la préservation des éléments de paysage (haie champêtre, bois, bosquets de feuillus, ...) qui ponctuent et diversifient le paysage agricole de la commune ; protéger le front boisé qui se développe au Nord de la RD 655 et qui permettra d'intégrer paysagèrement l'urbanisation à venir.
- S'appuyer sur les structures paysagères existantes, voire en reconstituer, lors de la définition des espaces de développement appelés à conforter le centre-bourg, de façon à favoriser une bonne insertion visuelle du développement urbain dans un paysage à dominante rurale et forestière.

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). Tout en étant favorable à ce mouvement de reprise démographique, la Communauté de Communes de Captieux/Grignols souhaite conserver la maîtrise du phénomène migratoire afin de l'accompagner progressivement dans la remise à niveau des équipements publics et collectifs que cela induit.

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

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

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

SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

		Rythme moyen d'accueil de nouveaux ménages/an	Perspectives de nouveaux ménages d'ici 15 ans
VERS UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	Marions	1	15
	Masseilles	1	15
	Cauvignac	1	15
	Labescou	1	15
	LAVAZAN	1 à 2	15 à 20
	Sillas	1 à 2	15 à 20
	Lartigue	1 à 2	15 à 20
VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS SOUTENU	Goualade	1 à 2	15 à 30
	Escaudes	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
VERS UN DÉVELOPPEMENT AFFIRMÉ	Giscos	2 à 3	30 à 45
	Lerm-et-Musset	4 à 5	60 à 75
	Captieux	6 à 7	90 à 100
CDC DE CAPTIEUX-GRIGNOLS	Grignols	6 à 7	90 à 100
		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. § III-2-4).

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

- Le fait que croissance démographique et production de logements neufs ne sont pas strictement liées, phénomène qui se confirme sur le territoire communautaire qui entre 1999 à 2008 a enregistré +153 habitants et la création de 300 nouveaux logements ; peuvent entrer en jeu le desserement des ménages, le phénomène de décohabitation des jeunes, ...
- Le fait que le parc ancien peut constituer, par renouvellement, une variable d'ajustement de la demande en logement, mais dans une moindre mesure, et de façon très variable en fonction des situations locales ; certaines communes sous pression urbaine ne présentent plus de parc ancien vacant car déjà réinvesti ; dans d'autres cas, le parc vacant a atteint un niveau de dégradation trop important pour constituer une alternative économiquement viable par rapport à un logement neuf.
- 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. § 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 LAVAZAN et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

LAVAZAN se range parmi les communes qui projettent pour les 15 prochaines années, un développement modéré, à savoir 1 à 2 PC/an, soit des besoins en logements pour les 15 prochaines années, estimés entre une quinzaine et une vingtaine de logements.

La capacité d'accueil du PLU a été dimensionnée en vue de répondre à ces besoins ; il serait possible d'y réaliser en fonction d'une densité variable, 17 à 20 logements.

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

Secteurs	Lots réalisables
1AU Bourg	12 à 14
U Hourtic	5 à 6
TOTAL	17 à 20

Cette capacité d'accueil peut s'avérer légèrement majorée grâce à la variable d'ajustement que constitue le parc des anciens séchoirs à tabac, dont le changement de destination à usage d'habitat se développe.

Dans cette perspective le PLU autorise le changement de destination des constructions classées en zone N, leur restauration dans le cas des séchoirs à tabac étant assortie de prescriptions architecturales.

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

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. 123-1-5-16° - 15 % de logements conventionnés dans les zones AU	8 à 11
Labescou	L. 123-1-5-16° - 10 % de logements conventionnés dans la zone 1AU (terrain communal de 2,3 ha)	1 à 2
LAVAZAN	1 ER sur terrain nu à côté de la mairie	1 à 2
Lerm-et-Musset	indéterminé	-
Marions	indéterminé	-
Masseilles	1 ER sur bâtiment (séchoir)	1
Sendets	2 à 3 logements locatifs conventionnés dans le presbytère - sous maîtrise d'ouvrage communale	2 à 3
Sillas	1 ER sur terrain nu (1 500 m ²) à côté de la mairie	1 à 2
Captieux	L. 123-1-5-16° - 20 % de logements conventionnés dans les zones AU	20 à 25
Escaudes	indéterminé	-
Giscos	indéterminé	-
Goulade	L. 123-1-5-16° - 10 % de logements conventionnés dans la zone 1AUa (terrain communal de 3 ha)	2 à 3
Lartigue	1 à 2 logements locatifs conventionnés dans le cadre de la réhabilitation de 2 bâtiments	1 à 2
St-Michel-de-Castelnau	indéterminé	-

A l'échelle de **LAVAZAN**, le PLU prévoit la création de 1 ou 2 logements à loyer maîtrisé dans le cadre d'un emplacement réservé à coté de la mairie ; rapporté aux besoins en logements d'ici les 15 prochaines années, estimés entre 15 à 20 logements en § III-2-3, cela représente 6 % et 10 %.

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

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

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

Afin de raisonner à une échelle pertinente en matière de production, alimentation en eau potable et de défense incendie, une enquête réseaux a été organisée avec le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de 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.

III-2.5.1 Les besoins en matière d'eau potable

• A l'échelle de LAVAZAN :

- La zone U du bourg est correctement desservie par un Ø 110 et 90
- La zone U d'Hourtic est desservie en Ø 63 qui sera suffisant pour les 3 constructions supplémentaires projetées
- la zone 1AU du bourg nécessitera la création d'un bouclage entre la RD 655 et le chemin de ronde (VC n°2)

• 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 AU des 9 PLU du Syndicat. Cette charge supplémentaire apparaît admissible et conduirait à porter le temps de production de 15h à 17h sur 24h. Concernant la charge supplémentaire induite par l'ouverture des zones 2AU, elle conduirait à porter le temps de production de 19h à 20h, soit un seuil limite qui nécessiterait la création d'un 4^{ème} forage à long terme ; toutefois, avant de procéder à ce nouvel équipement, des marges d'ajustement à ces nouveaux besoins à long terme seront recherchées dans le cadre de démarches d'économie d'eau (cf. § III-5-2 Compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes).
- En distribution, extension de réseaux : le SIAEP de Grignols a pris note de l'ensemble des travaux induits par les projets de développement et arbitrés/planifiés la programmation des travaux induits sur le réseau AEP.

III-2.5.2 Les besoins en matière de défense incendie

• A l'échelle de LAVAZAN :

- La zone urbaine du bourg est correctement défendue par 2 poteaux incendie et 1 point d'eau naturel à Piaque
- Le hameau de Hourtic bénéficie de 1 poteau incendie implanté à 300 m de la dernière maison
- La défense incendie de la zone 1AU nécessitera la création d'une bâche incendie de 60 m³ réalimentée par le réseau ; pour cela un emplacement réservé est défini au Plan de Zonage

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)

III-2.5.3 Les besoins en matière 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.

III-2.5.4 Les besoins en matière d'équipement public sur LAVAZAN

La trame des équipements publics de **LAVAZAN** se compose de :

- une mairie dont les locaux ont été rénovés et agrandis
- une église en bon état général et un cimetière suffisamment dimensionné
- une salle des fêtes récente, créée à côté de la mairie
- une salle des associations créée dans l'ancienne salle des fêtes

La commune ne dispose d'aucun équipement sportif.

III-2.5.5 Les besoins en matière d'équipements et de services sociaux

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

■ **L'ACCUEIL DES ENFANTS**

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

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

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

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

■ L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES

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

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

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

■ L'ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPÉES

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

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

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

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

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

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

Le territoire est également desservi par le service de bus TransGironde.

Par ailleurs, la commune est desservie par la ligne de transport en commun n° 511 de TransGironde, qui relie Grignols à Bazas ; l'arrêt se situe sur la RD 655.

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

III-2.7.1 Le développement économique à l'échelle 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.

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.

Dans cette optique, un certain nombre de lieux destinés à la création de zones d'activités ont été retenus. Toutefois, aucun ne concerne le territoire de **LAVAZAN**.

Une autre grande orientation communautaire en matière de développement économique vise à conforter le tissu existant ; cette disposition s'applique particulièrement à la scierie de **LAVAZAN**. En ce sens, le PLU de **LAVAZAN** vise à répondre au besoin économique communautaire.

III-2.7.2 Le développement économique à l'échelle de **LAVAZAN**

LAVAZAN dispose sur son territoire d'un petit tissu artisanal composé de la scierie Mourlan SA, d'une entreprise de nettoyage de 3 salariés (SNEB), de 2 électriciens, d'un pépiniériste et une casse agricole de pièces détachées de matériel agricole qu'il convient d'accompagner dans son évolution future.

Pour cela le règlement prévoit les dispositions nécessaires aux extensions des constructions existantes.

Concernant la scierie, elle s'inscrit dans la filière bois, coeur de l'économie locale, et appelle à ce titre des dispositions particulières dans le cadre du PLU de **LAVAZAN** afin de favoriser sa permanence et son développement

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

III-2.8.1 L'activité commerciale à l'échelle communautaire

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

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

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

d'extension d'équipements commerciaux.

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

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

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

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

III-2.8.2 L'activité commerciale à l'échelle de **LAVAZAN**

LAVAZAN ne compte aucun commerce de proximité sur son territoire ; pour autant les dispositions du PLU sont compatibles et favorables au développement commercial en zone urbaine.

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

III-2.9.1 L'activité agricole à l'échelle 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'expriment 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 exploitées 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.

III-2.9.2 L'activité agricole à l'échelle de **LAVAZAN**

L'activité agricole, encore présente sur **LAVAZAN**, et caractérisée par une activité d'élevage (volaille) et de céréaliculture dont une création en 2009 à Garrebis (5000 poulets) (cf. § I-4-6), représente un enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune.

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

III-2.10.1 A l'échelle 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 un important continuum biologique avec le réseau Natura 2000, et sont constitutifs à ce titre de la trame verte et bleue qui sera prochainement à prendre en compte dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique en cours d'élaboration,
- 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.

III-2.10.2 A l'échelle de **LAVAZAN**

LAVAZAN est un espace «à l'articulation de 2 territoires» : le Grignolais, fortement marqué par sa vocation rurale et agricole et les landes forestières capsylvaines. Il cumule et associe à ce titre plusieurs types de milieux naturels : micro-zones humides en bordure de réseau hydrographique et espaces forestiers mixtes associant feuillus et massifs de résineux.

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

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 U 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**
- ⇒ **UNE ZONE UX réservée au développement économique**

■ JUSTIFICATIONS DE LA ZONE U

La délimitation des zones U a été guidée par le choix de conforter le bourg en pôle de développement, à l'appui d'une polarité secondaire au lieu-dit Hourtic.

Le choix de cette polarité secondaire a été guidé par :

- leur proximité géographique du bourg à même de lui permettre de fonctionner avec ce dernier,
- leur relative «importance» bâtie, liée à un développement récent (ce quartier a enregistré une partie des PC déposés sur la commune),
- des possibilités spatiales de développement «en épaisseur», en retrait de la RD 655,
- une desserte en réseaux publics suffisante pour supporter 2 à 3 nouvelles constructions.

• Justification du zonage du bourg

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

- relativement compact et en épaisseur, évitant l'étirement le long de la RD 655, la RD 124, le CR n°5 et la VC n°2 ;
- qui ménage des limites claires avec l'environnement rural et forestier, en s'appuyant sur la couronne boisée à l'Est et au Nord protégée au titre d'Espace Boisé Classé à Protéger (EBC) ; ces éléments végétaux sont des vecteurs d'intégration paysagère des nouvelles constructions du bourg ;
- qui permet de dégager des espaces destinés à des ouvrages d'intérêt public, à savoir la création d'un espace vert public à l'arrière de la salle des fêtes et de la mairie (ER n°1) et l'opération d'habitat social (ER n°2) ;
- qui ménage, entre le bourg et la scierie Mourlan, un espace tampon inconstructible, à même d'éviter un accollement à l'activité et un étirement le long de la RD 655.

• Justification du zonage de Hourtic

La délimitation du zonage de cette seconde polarité de développement a été conduite dans un souci de développement en épaisseur, à l'appui de la VC n°6, qui permettra de desservir, en retrait de la RD 655, quelques logements de part et d'autre de la voie de desserte.

Le contour de la zone s'est appuyé sur les dernières maisons au Nord et au Sud afin d'éviter un étirement linéaire du hameau, en vue de rendre constructible les terrains situés en dent-de-crue de part et d'autre.

Le positionnement d'une zone de développement en retrait de la RD 655 a fortement orienté le choix d'Hourtic, car la volonté était de stopper la banalisation bâtie qui s'est opérée tout le long de la RD 655.

Afin d'accompagner paysagèrement le développement de ce hameau, la lisière boisée qui s'étend parallèlement à la RD 655 en partie Nord fait l'objet d'un espace boisé classé à conserver.

■ JUSTIFICATION DE LA ZONE UX

La délimitation de la zone UX répond à 2 impératifs :

- prendre en zone constructible à vocation industrielle le terrain d'assiette sur lequel la scierie s'est développée ;
- classer également une partie des terrains situés à l'Est, en vue d'une extension possible dans les années à venir des espaces de stockage de grumes et au regard d'une diversification vers la filière bois-énergie.

Le choix de cette extension résulte de plusieurs facteurs :

- * *Le choix de la Collectivité de maintenir entre le bourg (la mairie et le projet de logements et de parc que traduisent les ER n°1 et 2) un espace tampon à caractère agricole,*
- * *Le choix de limiter le long de la RD 655 un étirement linéaire de l'urbanisation en entrée de village,*
- * *L'impossibilité de promouvoir une extension de la zone UX de l'autre côté de la RD 655, pour des raisons de sécurité routière, le CG 33 ayant refusé de financer un tourne-à-gauche.*

Afin d'accompagner au mieux la future extension de la zone UX vers l'Est, une lisière boisée est maintenue au Sud dans le cadre d'un Espace Boisé Classé.

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 une zone 1AU à l'Ouest de la mairie, qui au regard de sa satisfaisante desserte en réseaux publics étudiée dans le cadre de l'enquête réseaux de Décembre 2009, pourra s'ouvrir à l'urbanisation à l'approbation du PLU.

■ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

La délimitation de la zone 1AU s'est opérée selon les principes suivants :

- la recherche d'un espace en continuité du pôle mairie / salle des fêtes / espace public projeté, afin de bénéficier d'un effet de synergie et de la présence de tous les réseaux et équipements publics,
- la prise en compte des dernières demandes de Certificats d'Urbanisme et de Permis de Construire déposés depuis 2009, afin de les intégrer dans une opération d'aménagement globale et pallier l'organisation en linéaire le long de la VC n°2 qui se préfigure,
- la promotion d'un espace de développement en épaisseur et la redéfinition d'une limite claire avec l'espace agricole à l'Ouest.

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

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

Les zones agricoles sont dites « ZONES A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

La zone A se réduit à une vaste clairière en secteur central de la commune, dans la partie grignolaise du territoire. L'îlot classé se situe à l'intérieur d'une boucle constituée de la VC n°2 et de la RD 655 ; il est constitué de terres cultivées entrecoupées d'espaces forestiers.

Ces terres sont encore mises en culture, mais pour un certain nombre, par des exploitants implantés sur des communes limitrophes. Les terres correspondent à la formation d'Onesse et Arengosse composées d'argiles sableuses qui, sans revêtir une valeur agronomique exceptionnelle, convient à la pratique d'une activité qui couple céréaliculture et élevage de volaille.

Toutefois, la déprise agricole conduit de nombreux bâtiments anciennement agricoles, à revêtir aujourd'hui un autre usage et par conséquent se retrouver au milieu de terres encore en usage agricole ou classées en zone A au regard de leur potentiel agronomique ; ce qui explique la présence, au sein de la clairière agricole centrale, d'un « pastillage » de micro-zones N correspondant à l'habitat de retraités agricoles.

La zone A est également ponctuée d'îlots forestiers qui constituent une vraie valeur ajoutée en terme de paysage.

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 au titre de la biodiversité animale et végétale qu'ils confèrent au territoire,
- 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 ce phénomène de mitage, au bénéfice d'un développement désormais maîtrisé et géographiquement choisi, dans le cadre du document d'urbanisme.

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

Ont donc été classés en zone N :

- l'ensemble du réseau hydrographique du bassin versant du Barthos, à savoir le ruisseau du Barthos, son affluent le ruisseau d'Artiguevieille ainsi que deux tributaires du ruisseau de Fonguilhem qui drainent les lieux-dits de Piaque et de Cerise, ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large qui sont constitutifs de la trame bleue. La trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et de leurs bandes végétalisées constituent une continuité territoriale qui remplit une importante fonction biologique au niveau des habitats faune/flore, mais aussi paysagère en permettant la lecture du réseau hydrographique et de la topographie dépressionnaire dans laquelle il s'inscrit. Lorsque ces espaces riverains de la trame bleue supportaient encore une végétation ripicole, celle-ci a fait l'objet d'une protection au titre d'Espace Boisé Classé à protéger afin de la pérenniser,
- les espaces forestiers qui constituent un écrin boisé aux espaces bâtis et participent de leur qualité d'environnement proche (bois de Castagnet, de Lacroix, de Crabey, de Prie, d'Hourtic, de Minjon, ...),
- la lisière forestière qui s'étend parallèlement au Nord de la RD 655 et qui permet de pallier le phénomène de banalisation paysagère qu'a engendré l'urbanisation linéaire en bord de voie ; bien que cette « ligne forestière » soit discontinue et s'apparente à un espace en « pas japonais », sa fonction « paysagère » demeure. S'enchaînent ainsi d'Ouest en Est le bois de Couloumey, de Vignolles, d'Hourtic et Manieu, puis de Piaque qui ne cesse de se réduire à l'occasion des PC qui s'y implantent ; la rive Sud de la RD 655 ne présente que peu de linéaire boisé,
- les espaces boisés de plus grande étendue et les espaces résiduels qui, sans avoir plus de vocation directement agricole, participent d'un statut d'espace rural qui appelle malgré tout une protection et une inconstructibilité,

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

III-3-5. Les emplacements réservés (ER)

Le zonage définit des emplacements réservés :

- **l'emplacement réservé n°1** est destiné à la création d'un espace public à l'arrière de la mairie et de la salle des fêtes, dans le prolongement de l'action déjà entreprise par la commune pour aménager un espace de stationnement. L'aménagement de cet espace public a deux objectifs : la mise en valeur paysagère à l'arrière des équipements publics afin de pallier l'image industrielle perçue en entrée de bourg, et d'autre part le maintien d'un espace tampon inconstructible entre le bourg et l'usine Mourlan dont le PLU prévoit une extension modérée (75 m dont 15 m de plantations à réaliser) vers l'Ouest ;
- **l'emplacement réservé n°2** correspond à l'acquisition d'une parcelle destinée à la création de 1 ou 2 logements conventionnés dans les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU et en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le choix de cette localisation s'inscrit dans l'objectif de confortement du CBG ;
- **l'emplacement réservé n°3** est destiné à la création d'une bâche incendie en vue de la défense du secteur Sud-Ouest du bourg et notamment la zone 1AU ; le choix et la localisation de cet ouvrage ont été définis à l'occasion de l'enquête réseaux réalisée en décembre 2009 avec le SDIS 33 (Service de Défense Incendie et Secours).

III-3-6. Les Espaces Boisés Classés à protéger (EBC)

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

- au titre de la trame bleue à laquelle ils participent de part et d'autre du ruisseau du Barthos, du ruisseau d'Artiguevieille et des tributaires du ruisseau de Fonguilhem qui drainent les lieux-dits de Piaque et de Cerise,
- au titre de l'insertion paysagère des constructions neuves dans le micro-paysage du bourg et des quartiers (bois de Castagnet, de Lacroix, de Crabey, de Prie, d'Hourtic, de Minjon, ...) ; dans la même démarche, l'enveloppe forestière au Sud de la zone UX est pérennisée afin d'accompagner paysagèrement au mieux les installations à vocation économique, tout au moins depuis la perception que l'on pourra en avoir depuis le Sud du bourg,
- au titre de milieux supportant et accueillant une biodiversité faune/flore sur le grand territoire (bois de Bijoux, de Haget et Carbouère au Nord de la VC n°1 ; bois de Minjon, Grande Lande et Lande de Manieu au Sud de la VC n°1 ; les Landes de Pater, de Lagrave, de Musset, de Pinchoy et Garène au Sud de la commune, ...),
- au titre de la valeur paysagère qu'ils confèrent au territoire, et plus particulièrement par exemple le long de la RD 655, où le maintien de séquences boisées le long de l'axe limite la tendance à la banalisation par développement d'une urbanisation de bord de voie comme elle se constate tout au long de la traversée de **LAVAZAN**,
- au titre de la fonction de puits de carbone que remplit les masses végétales ; en effet, la forêt en consommant du CO₂ par sa croissance ^[1], participe à réduire la production de CO₂.

III-3-7. Les Espaces Boisés Classés à Créer

Le zonage définit des Espaces Boisés Classés à Créer qui renvoient à la mise en service de l'article 13 - Espaces Libres et Plantations du Règlement d'Urbanisme qui en définit les caractéristiques (composition et emprise).

Ces plantations sont destinées à la mise en valeur paysagère de certains espaces de développement urbain et notamment :

- **en zone 1AU**, en limite périphérique de l'espace à aménager avec une emprise de 20 m de large en bordure de la RD 655, à la fois pour des raisons de mise en valeur vis-à-vis de l'axe, mais également de protection visuelle, phonique, de pollution pour les futurs riverains ; l'emprise en limite latérale est réduite à 10 m compte tenu de nuisances plus modérées à pallier. Cette disposition permettra par ailleurs de reconstituer une limite urbaine et paysagère claire avec la campagne environnante.

¹ 1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO₂

III-3-8. Les éléments de paysage protégés au titre de la loi Paysage

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

1 - Maison rurale de bourg



4 - Séchoirs à tabac



2 - Moulin de Musset et ses dépendances



5 - Maison rurale



3 - Maison rurale



III-4 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME

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

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

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

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

III-4-1. La zone urbaine

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

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

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

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de préserver la sécurité, et éviter tout conflit d'usage avec les zones d'habitat, les constructions liées à une activité nuisante sont interdites. Cette règle est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.
- Interdiction de constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées aux activités existantes qu'il convient de prendre en compte au regard de leur antériorité au PLU), de créations d'ouverture de carrière et de camping car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain et la vocation d'habitat de la zone U.
- Interdiction des constructions nouvelles à usage industriel en zone U car cette occupation n'est pas compatible avec le caractère de la zone et source de nuisance pour le voisinage.

- Afin d'éviter les dérives liées à la transformation en habitat permanent d'un mode d'hébergement à vocation de loisirs ainsi que les problèmes sanitaires que cela occasionne, il est rappelé que seul le stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur est autorisée.

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

- Sans objet.

• Article 3 : accès et voirie

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

• Article 4 : desserte par les réseaux

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

• Article 5 : superficie minimale des terrains

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

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

- Un recul de 10 m est imposé par rapport à la RD 655 qui, en tant qu'infrastructure classée itinéraire n°6 Sud Gironde au Schéma Directeur du Réseau Routier Départemental, supporte un important trafic routier ; ce recul doit permettre, pour l'habitat riverain, de ménager en domaine privé un espace tampon, modestement palliatif des nuisances subies (bruit, poussière, pollution, ...) ; un recul beaucoup plus important étant imposé par le Conseil Général en dehors des espaces urbanisés (repris en zones A et N).
- Par rapport aux autres voies, le choix d'implantation est laissé entre une implantation à l'alignement de l'emprise publique, qui est le mode le plus fréquent et traditionnel en milieu de bourg ou hameau rural, et une implantation en retrait ; le retrait ne pouvant rester non-réglementé au choix du pétitionnaire au regard du Code de l'Urbanisme, une valeur de 3 m minimum est requise ; elle permet éventuellement de gérer une place de stationnement entre la construction et l'emprise publique.
- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :
 - pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul inférieur aux valeurs définies par le PLU ; afin de ne pas imposer un recul de 3 m minimum qui conduirait à une incohérence architecturale,
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, poste de relevage, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics,
 - pour les piscines, dont l'implantation ne présente aucun impact dans le paysage urbain.

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

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

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

- **Article 9 : emprise au sol**

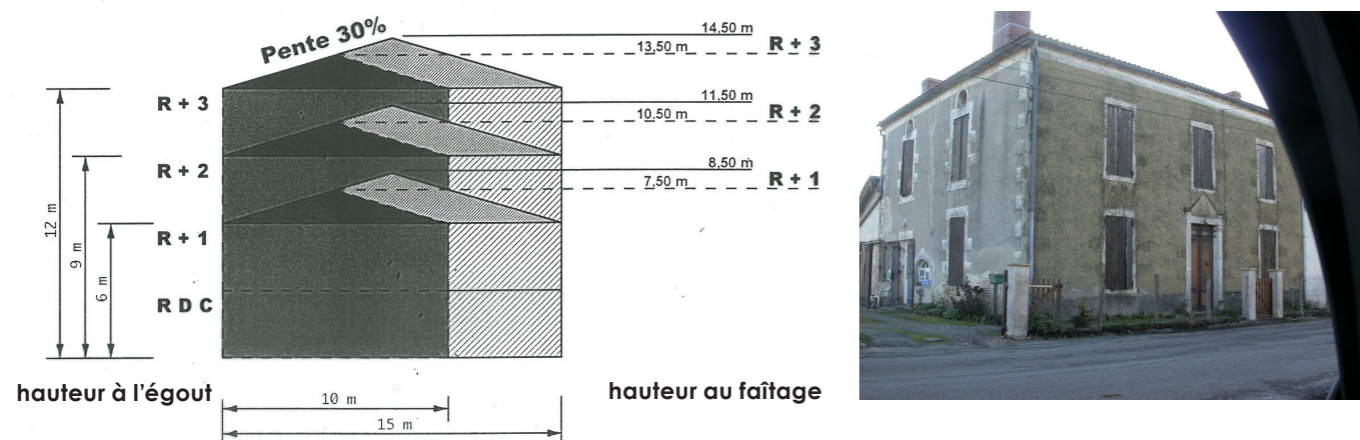
- Le choix de limiter à 30 % en zone U l'emprise au sol des constructions répond au souci de conserver à la commune un tissu bâti aéré et peu dense ; pour autant la valeur de 30 % sur un terrain de 600 à 800 m² permet de réaliser un potentiel de 360 à 480 m² de surface de plancher en R+1, soit la réalisation d'une unité unifamiliale, au même titre qu'une opération d'habitat collectif de plusieurs logements.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif afin de ne pas constituer une limite réglementaire à un projet public qui nécessiterait une emprise au sol supérieure.

- **Article 10 : hauteur des constructions**

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

Articles 10 : Hauteur des constructions



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

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

Bien que le bâti implanté en zones U de **LAVAZAN** ne présente pas une forte identité architecturale, des préconisations simples sont dressées afin de s'intégrer à la typologie bâtie rurale identifiée dans le grignolais ; les grandes lignes architecturales à promouvoir pour y maintenir une certaine cohérence avec le reste du territoire portent sur :

- les couvertures dans l'aspect «tuile canal» de couleur claire sont à maintenir
- l'insertion des dispositions d'utilisation des énergies renouvelables à promouvoir avec soin d'un point de vue paysager, à savoir privilégiant une implantation discrète par rapport au domaine public lorsque cela est compatible avec l'orientation au sud de la toiture.
- les façades, dont les ouvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil,
- la couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire»,

d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur grignolais comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...

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

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, des typologies variables ont été déclinées, afin d'offrir un choix tout en évitant la démultiplication anarchique des modes de traitement, à savoir en zone U, où domine une ambiance rurale peu dense, le choix décline des modes de traitement discret dans le paysage, à savoir haie vive, clôture grillagée et clôture légère en bois.

Il est rappelé à l'article 11 que les éléments bâtis recensés au titre de la Loi Paysage sont à protéger ou mettre en valeur (bâtiments justifiés au § III-3-7).

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

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

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

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

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

III-4-2. La zone 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/ caravanning, au regard du fait que ces activités ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone réservée au développement économique.
- L'article UX1 interdit également les constructions destinées au commerce et à l'hébergement hôtelier, qui n'entrent pas dans les vocations économiques ciblées par la zone UX de **LAVAZAN**; en effet, celle-ci est destinée à accueillir une extension ou une diversification des activités de la scierie MOURLAN SA. Par ailleurs, ouvrir le champ des occupations du sol autorisées aux constructions destinées au commerce pourrait présenter un problème de fonctionnement urbain le long de la RD 655 où la vitesse des véhicules n'est pas compatible avec un flux de clientèle entrant et sortant de ce site.

• 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 4 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, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation, et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.
- Des dispositions particulières sont exigées afin que les eaux pluviales qui vont lessiver les espaces aménagés de la zone et possiblement se charger de polluants (hydrocarbures, MES, plomb, produits de traitement du bois dans le cas d'une scierie) puissent faire l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu.
- Dans un souci d'intégration paysagère, il est exigé l'enfouissement des lignes de transport d'énergie électrique et de télécommunications.

• 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 10 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.

- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

* pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul inférieur à 10 m ; afin de ne pas imposer un recul de 10 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 10 m en zone UX, pouvant être porté à plus dans le cas d'une installation classée ; cette distance permet de prendre en compte le risque feu de forêt au niveau des parcelles situées au Sud de la zone UX et classées en Espace Boisé Classé à Conserver pour des raisons d'insertion paysagère.

- 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

- Afin de pallier les risques de propagation d'incendie, une distance de 5 m minimum est exigée entre chaque construction.

• 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

- Les règles déclinées à l'article 11 visent à produire une image architecturale soucieuse de la proximité du centre-bourg en évitant un caractère trop industriel, tout en permettant une expression relativement contemporaine.

- Concernant les toitures, les toitures terrasses ne sont pas autorisées au regard de leur caractère trop industriel ; toutefois, l'emploi de divers matériaux de couverture est admis à l'exclusion des bacs métalliques non peints qui renvoient à une image également industrielle.

- 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, à l'exclusion du bardage métallique pour les mêmes raisons que précédemment.

- Concernant les enduits, il est recherché un aspect compatible avec le caractère bâti du bourg.

• Article 12 : stationnement des véhicules

- Des modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont prévues 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 :

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

• **Article 14 : COS**

– Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

III-4-3. La zone 1AU

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

- ➡ 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, ne sont pas autorisées.
- Afin d'éviter toute incompatibilité avec le milieu urbain, toutes constructions à usage agricole, d'entrepôt ou industriel sont interdites ; sont également interdites les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, car la priorité est donnée à l'habitat, et en tout état de cause, probabilité d'une telle implantation est faible.

• **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).
- Les constructions isolées destinées à l'habitat, bureaux et services publics sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur, de façon à permettre à la commune de mener l'opération en plusieurs tranches.
- Afin de ne pas empêcher l'implantation d'une activité commerciale qui permettrait de mettre en oeuvre une diversité des fonctions urbaines dans le bourg, les constructions destinées au commerce sont autorisées mais conditionnées à une superficie maximale de 200 m2 (vente et stockage compris) ; cette condition vise à pallier toute implantation d'une moyenne surface de vente en bordure de la RD 655, potentiellement recherchée au regard de son effet vitrine au regard du trafic routier qui s'y opère.

• **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 la zone 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 les points de passage obligés 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.
- Enfin, pour des raisons de sécurité routière et de synergie avec le bourg, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 655 ; la desserte de la zone se réalisera par l'intérieur du bourg, en vue d'y promouvoir davantage de lien que ce qui s'est opéré avec l'opération d'habitat dite «Estenaves».

• **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 et renvoie aux mêmes justifications qu'en zone U.

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

- Un recul de 25 m est fixé vis-à-vis de la RD 655 afin de pouvoir aménager un espace collectif planté de 20 m de large ; nonobstant cet aménagement paysager, le recul de 25 m imposé aux constructions vise à ménager un espace tampon vis-à-vis de cet axe susceptible de pallier les nuisances qui lui sont associées (bruit, pollution, poussière, ...)
- Par rapport aux autres voies, afin de favoriser le développement d'une forme urbaine mixte en zones 1AU, un choix est laissé entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

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

- Un retrait de 15 m minimum est requis par rapport aux limites séparatives faisant l'objet de plantations à réaliser sur une largeur de 10 m afin d'éviter que les constructions ne s'implantent au droit de l'espace à aménager de plantations.
- Par rapport aux autres limites séparatives, l'implantation sur limites 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.

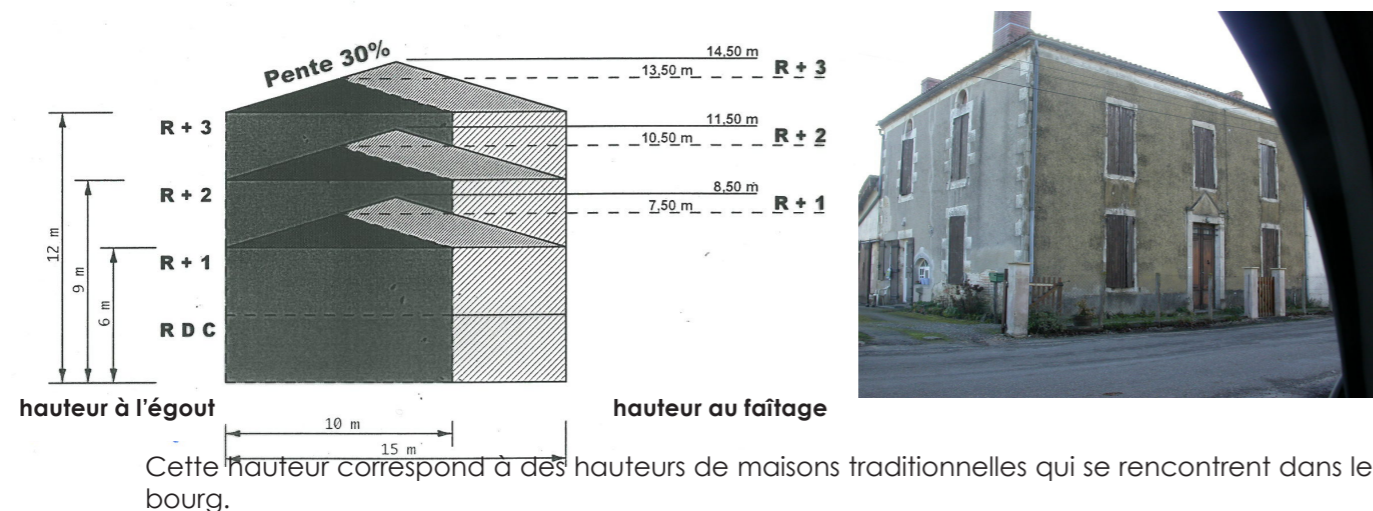
- **Article 9 : emprise au sol**

- L'emprise au sol est limitée à 30 % de façon à maintenir sur le parcellaire une proportion d'espaces ouverts, en harmonie avec le caractère peu dense et aéré du bourg ; pour autant, au même titre qu'en zone urbaine, cette valeur permet de réaliser sur un parcellaire de 2000 m² près de 600 m² de SHOB, soit la possibilité de réaliser une unité unifamiliale au même titre qu'une opération d'habitat collectif de plusieurs logements.

- **Article 10 : hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est autorisée à 6 m à l'égout afin de pouvoir accueillir des programmes mixtes d'habitat pouvant associer pavillonnaire mais également habitat collectif en R+1.

Articles 10 : Hauteur des constructions



- **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 avec le reste du bourg où aucune clôture maçonnée n'a été réalisée, en préconisant l'usage de solutions simples (haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique ou clôture légère, ...).

- **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 à hauteur de 25 % de la parcelle s'inscrit dans une démarche bioclimatique qui permet de tempérer les températures en période de forte chaleur.
- Par ailleurs, l'article 13 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser) et notamment les bandes boisées périphériques destinées à recomposer des limites paysagères avec l'environnement rural et agricole du village. Le choix est fait d'un traitement «à port libre» afin de favoriser l'harmonisation avec un contexte naturel, et non produire des espaces végétaux «taillés au cordeau».
- Une palette végétale est jointe en annexe pour apporter un éclairage technique dans le choix des végétaux tant aux particuliers désireux de planter haies et arbres dans leur jardin, qu'aux communes ; en effet, le choix d'essences végétales locales assure une bonne intégration paysagère et permet une meilleure adaptation aux conditions climatiques et particularité pédologiques, et participer par là-même à une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

- **Article 14 : COS**

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

III-4-4. La zone agricole

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

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

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Sans objet.

• Article 3 : accès et voirie

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

• Article 4 : desserte par les réseaux

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

• Article 5 : superficie minimale des terrains

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

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

- 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 significativement en retrait des voies et emprises publiques, notamment vis-à-vis des routes départementales dont les élargissements sont envisageables et aux abords desquelles la vitesse des véhicules est plus élevée ; 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, ...).
- Le recul vis-à-vis des autres voies communales est ramené à 8 m compte tenu d'une circulation moins accidentogène.

• 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 (8 m) afin de conserver des prospects raisonnables vis-à-vis des tiers.

• 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 et d'intérêt collectif (comme une antenne de téléphonie mobile par exemple) pourront déroger à cette hauteur maximum au regard de leur caractère d'intérêt général.

• Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Des préconisations simples sont dressées afin de s'intégrer à la typologie bâtie rurale identifiée dans le grignolais ; les grandes lignes architecturales à promouvoir pour y maintenir une certaine cohérence avec le reste du territoire portent sur :
 - * les couvertures dans l'aspect «tuile canal» de couleur claire sont à maintenir,
 - * les façades, dont les ouvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil,
 - * la couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire», d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur grignolais comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...
- Toutefois, l'objectif n'est pas de reconduire un pastiche du bâti villageois grignolais, ainsi le règlement autorise à déroger à certains principes dans l'hypothèse d'un projet d'expression architecturale novatrice, ou d'un projet mettant en œuvre des dispositions particulières telles que façade et toiture végétalisée, toitures en zinc ou le recours à d'autres types de matériaux (comme le bois).
- Concernant la constructibilité des bâtiments agricoles en zones agricoles, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche (éviter le blanc pur qui visuellement est très prégnant dans le grand paysage).
 - Concernant les clôtures, leur réalisation en panneaux pleins, type panneaux bois ou béton préfabriqué, est interdite car s'avérerait particulièrement impactants dans le paysage agricole.

• Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

• Article 13 : espaces libres et plantations

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

• Article 14 : coefficient d'occupation du sol

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

III-4-5. La zone naturelle

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

- ➡ **Préserver la vocation naturelle de ces espaces de toute constructibilité tout en permettant leur gestion.**
- ➡ **Permettre une certaine évolutivité limitée du bâti (article 2) afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU.**

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 et Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

- Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles liées à l'évolutivité des constructions existantes (articles 2-1 à 2-5) à un intérêt général (poste de transformation, électrique, bâche incendie, poste de relevage, ...).
- Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même de permettre une certaine évolutivité du bâti, mais dans une proportion limitée :
 - * *l'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes vise à permettre un mouvement de renouvellement urbain parallèlement à l'activité de la construction neuve, et également sauvegarder une partie du patrimoine de l'abandon.*
- La limite de +50 % de SHOB vise à rendre une certaine habitabilité à l'habitat rural sans pour autant ouvrir à des abus en terme de multiplication de logements qui pourrait poser des problèmes de réseaux publics puisque la SHON totale admise est limitée à 250 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 à même d'assurer l'évolutivité de la valeur d'un logement dans le temps. Toutefois, afin d'éviter certains abus, il est stipulé que ces annexes doivent se situer à proximité du logement dont elles dépendent.
- Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisés sous réserve de leur desserte et de la capacité des réseaux publics, puisque à priori elles ne se situent pas dans une zone où la collectivité s'engage à les mettre à disposition comme en zone U. La commune souhaite promouvoir la restauration et le renouvellement de l'habitat ancien, mais dans la limite des conditions de desserte actuelle, compte tenu du fait qu'elle concentre ses efforts d'investissement sur les zones U qui sont les vecteurs premiers du développement.
- La restauration des séchoirs à tabac est limitée à 1 logement par séchoir au regard de sa typologie peu adaptée à la division immobilière ; cette restauration renvoie par ailleurs à des prescriptions architecturales précisées à l'article 11 destinées à respecter l'intégrité et l'identité morphologique du bâtiment.

• 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

- 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 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 recul des constructions nouvelles, qui en zone N ne peut concerner qu'une annexe au logement principal, est fixé à 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 girardin caractéristique des villages grignolais ; la justification est motivée par les mêmes arguments qu'en zone U.

– Des prescriptions particulières sont par ailleurs édictées en vue d'assurer, lors de la réhabilitation des séchoirs à tabac, la préservation de leurs caractéristiques bâties, à savoir le respect :

* *de leur volumétrie étroite et haute ;*

* *des matériaux utilisés traditionnellement : bois et tuiles canal ;*

* *de la proportion des ouvertures et de leurs modes d'occultation ;*

* *du ton bois naturel.*

Les travaux de réhabilitation en vue de leur utilisation en tant que dépendance ou en tant que logement dans l'hypothèse d'un changement de destination devront respecter ces prescriptions liées à l'aspect extérieur, toute latitude étant laissée à la libre entreprise à l'intérieur du volume bâti.

• **Article 12 : stationnement des véhicules**

– Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement de véhicules suscité par les constructions autorisées en zone N, des dispositions particulières sont demandées dans le cadre de l'article 12 pour que ce stationnement soit assuré sur les emprises privées.

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

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

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

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

III-5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

III-5-1. Le SDAGE Adour-Garonne 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 Captieux-Grignols doit être compatible avec :

- ⇒ **les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement,**
- ⇒ **avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même Code.**

Le territoire est couvert par :

- **Le SDAGE Adour Garonne** 2010-2015, adopté par le Comité de Bassin le 16 novembre 2009 ; il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne
- **Le SAGE Nappes Profondes**
- **Le SAGE Ciron :**

Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui fixe collectivement, par une concertation entre tous les acteurs concernés, des objectifs et des règles, pour une gestion de l'eau globale, équilibrée et durable sur un périmètre homogène. C'est donc un outil pour organiser l'avenir. Ses prescriptions doivent pouvoir s'appliquer à moyen et à long terme, compte tenu :

- de son objectif fondamental : La recherche d'un équilibre durable entre protection et restauration des milieux naturels et satisfaction des usagers,
- de la dynamique propre des processus naturels en causes,
- des interactions avec les autres domaines de la politique d'aménagement du territoire à l'échelle du périmètre.

En même temps, il doit déboucher sur des règles et des recommandations opérationnelles sur le court terme.

Dès son approbation, le SAGE a une réelle portée juridique à l'égard des décisions administratives (Etat, Collectivités territoriales et leurs établissements publics) relatives au domaine de l'eau. Globalement, les décisions administratives devront prendre en compte le SAGE et le respecter. Depuis la loi du 21 avril 2004, les S.C.O.T., P.L.U. et Cartes communales, doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par les SAGE. Depuis la nouvelle Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques il est opposable aux tiers.

Afin d'assurer la concertation demandée pour l'élaboration et le suivi de ce type d'outil, une assemblée délibérante ou Commission Locale de l'Eau (C.L.E.), instituée par la loi, constitue le noyau opérationnel du SAGE. Elle est formée de 3 collèges :

- celui des représentants des collectivités territoriales et locales, et des établissements publics locaux, au minimum pour moitié (dont le Président),
- celui des représentants des usagers, des propriétaires riverains, des organisations socioprofessionnelles et associatives, au minimum pour un quart,
- celui des représentants des services de l'Etat et de ses établissements publics pour le reste des sièges.

III-5.1.1 Compatibilité 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	Compatibilité avec les orientations du PLU
> créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	> non concerné
> réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques	> protéger les espaces naturels sensibles (boisements ripicoles, ...) et orienter les choix de développement à l'écart du réseau hydrographique
> gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	> protection de forêt-galerie (rôle écologique)
> assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	> protection au niveau écologique et paysager, des boisements ripicoles le long des cours d'eau, de la forêt de production
> 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
	> choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols
	> limitation de l'imperméabilisation des sols
	> maintien en zone inconstructible des abords du captage AEP nonobstant l'absence de périmètre officiel de protection
	> abords des cours d'eau classés en zone inconstructible
> privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire	> non concerné

III-5.1.2 Compatibilité 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 département près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration conjointe, par le Conseil Général de la Gironde, la Urbaine de Bordeaux et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, d'un schéma directeur de ressources en eau du département qui a abouti en 1996.

A l'issue de ce travail et devant l'ampleur du problème, il a été décidé en 1998 d'élaborer d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Général de la Gironde et la Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource 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 géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant désignant 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.

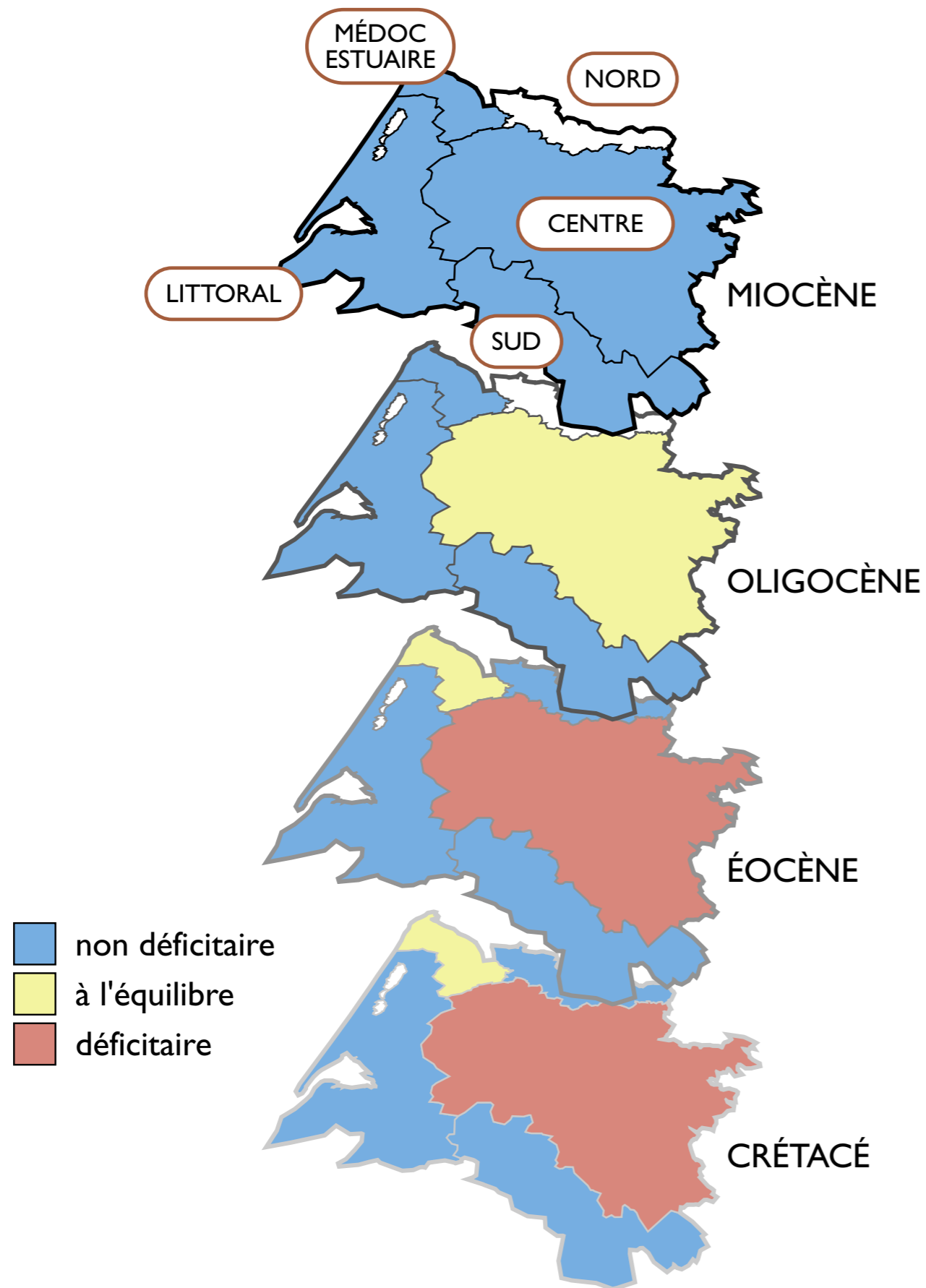
Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres 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 consommation est la première des priorités du SAGE. La recherche d'économie est à la mise en oeuvre de toute substitution de ressource bénéficiant d'accompagnement économique au titre du SAGE.

En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable de Grignols devra s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement. Le SAGE établit 15 mesures pour atteindre cet objectif essentiel pour la gestion, en particulier un comptage généralisé à tous les usagers de l'eau, un contrôle des performances des réseaux publics, des travaux de réhabilitation, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage public, mais aussi à titre privé une politique de communication active auprès des citoyens et des professionnels et une incitation financière aux économies d'eau.

Parallèlement, des travaux pour l'identification et la mise en oeuvre de ressources de substitution sont engagés, car les économies d'eau et de maîtrise des consommations ne pourront à elles seules permettre d'atteindre les objectifs de réduction des prélèvements dans les nappes déficitaires.

La substitution peut aussi s'envisager au sein d'une même nappe en répartissant différemment les prélèvements de manière à soulager les zones surexploitées et solliciter les secteurs non déficitaires.

Enfin, le recyclage de l'eau après un premier usage sera une piste explorée, à commencer par la géothermie.

III-5.1.3 Compatibilité avec le SAGE Ciron

Le SAGE Ciron s'étend sur le bassin-versant du Ciron à cheval sur 3 départements (Gironde / Landes / Lot-et-Garonne), ce périmètre ayant été identifié comme unité hydrographique de référence par le SDAGE Adour-Garonne ; le périmètre du SAGE Ciron a été validé par arrêté inter-préfectoral du 20/07/2007.

La procédure d'élaboration du SAGE Ciron est actuellement en cours, au stade de l'état des lieux / diagnostic.

III-5-2. **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

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».

III-5.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes Captieux-Grignols

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 **LAVAZAN** et qui se limitent à un rythme moyen d'accueil de 1 à 2 nouveaux ménages par an à l'échéance des 15 prochaines années (cf. § III-2-1 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES COMMUNAUTAIRES).

2. Le maintien de la diversité de l'offre d'habitat

L'objectif est de mettre en oeuvre une offre locative à mesure du développement de l'habitat, en s'assurant que le parc locatif à loyers maîtrisés augmente de pair avec celui du parc de logements. La clé d'action proposée ici est que le logement locatif à loyers maîtrisés représente 15 % de l'augmentation du parc de logements.

L'objectif est de maintenir le niveau de diversité du parc locatif à loyers maîtrisés dans un contexte de vente de l'ensemble du parc HLM. Pour accompagner le développement du territoire, il s'agit de proposer une vingtaine de logements locatifs à loyers maîtrisés supplémentaires soit 15 % du développement du parc de logements. Parallèlement, il est nécessaire de reconstituer l'offre HLM en vente. Cela nécessite de développer - au terme du processus de vente - une quarantaine de logements locatifs conventionnés. Mais ces logements seront mis en vente progressivement.

A l'échelle du PLH, cette stratégie invite à développer une **quarantaine de logements sur 6 ans** : 20 au titre de la reconstitution et 20 au titre du développement et de la prise en compte des besoins locaux.

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

- le parc HLM : l'objectif est modeste, il concerne la production d'**une dizaine de logements** (hors opération de Captieux en cours)
- le parc communal : sa contribution au développement de l'offre **est importante (10 logements envisagés)**
- la reconquête du parc vacant indigne : dans le cadre du PLH, elle **est stratégique** et estimée à une **vingtaine de logements**

Au regard de l'ensemble des dispositions mises en oeuvre dans les 16 PLU de la Communauté de Communes Captieux-Grignols mettant en oeuvre diverses modalités (emplacement réservé pour mixité sociale, secteurs dans lesquels un pourcentage du programme doit être affecté à des logements à loyers maîtrisés, parcelle communale sur laquelle la commune s'engage à y (faire) réaliser un logement à loyer maîtrisé, ...) et reportées dans un tableau de synthèse (figurant au § III-2-4 LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE ET À L'ÉCHELLE COMMUNALE), les documents d'urbanisme élaborés sur le territoire communautaire sont à même de répondre à cet objectif.

Concernant le PLU de **LAVAZAN**, il répond de façon mesurée et proportionnée à cet objectif, en inscrivant un emplacement réservé pour réalisation de logements à loyers maîtrisés à côté de la mairie.

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, Lartigues, ...).

Le PLU de LAVAZAN met en oeuvre l'objectif de réserve foncière déclinée dans le PLH à travers l'ER n°2.

III-5-3. Le SCOT Sud-Gironde

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale est actuellement en cours d'élaboration dans le Sud Gironde. Le syndicat mixte du « SCOT Sud Gironde » a été créé le 31 décembre 2010.

Le périmètre du SCOT a été publié par le Préfet de la Gironde en octobre 2011 (cf carte ci-après). Ce Schéma de Cohérence Territoriale concerne 14 communautés de communes, soit 189 communes :

- CDC du Bazadais,
- CDC du Canton de Podensac,
- CDC du Canton de Targon,
- CDC du Canton de Villandraut,
- CDC de Captieux-Grignols,
- CDC des Coteaux de Garonne,
- CDC Coteaux Macariens,
- CDC du Monségurais,
- CDC du Pays d'Auros,
- CDC du Pays de Langon,
- CDC du Pays de Paroupien,
- CDC du Pays de Pellegrue,
- CDC du Réolais.
- CDC de Sauveterre de Guyenne

Cela représente une population totale de 118 908 habitants (RGP 1er janvier 2007).



IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

IV-1 INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales.

Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ... Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLU a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

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

Le réseau hydrographique de surface sur la commune de **LAVAZAN** est essentiellement composé du ruisseau du Barthos et d'un petit tributaire le ruisseau de Birac au Nord, à savoir le ruisseau de Blasy.

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ce risque, on peut noter que :

- L'urbanisation projetée en zones U et UX se situe significativement à l'écart du réseau hydrographique, à savoir plus de 2,5 km pour le Barthos situé à l'extrémité Sud de la commune et 1 à 1,5 km pour le ruisseau de Blazy au Nord.

Compte tenu du recours à l'assainissement autonome sur la commune et à l'aptitude des sols qualifiée d'assez favorable à Hourtic, à peu favorable dans le bourg par le Schéma Directeur d'Assainissement, il existe un risque de pollution par diffusion d'eaux usées mal traitées issues des habitations. Toutefois, ce risque s'avère relativement limité compte tenu du très faible potentiel constructible que présente ce secteur, à savoir un quinzaine à une vingtaine de logements.

Afin de limiter au maximum ce risque, il conviendra que le SPANC, en charge de l'assainissement autonome, veille de façon rigoureuse au choix de la filière la plus adaptée, à savoir le filtre à sable vertical drainé ainsi qu'au contrôle de son entretien.

Par ailleurs, le PLU prévoit des EBC de part et d'autre du ruisseau de Barthos et de Blazy, et au plus près de la zone UX, afin que la fonction épuratrice ^[1] de la couverture forestière soit pérennisée.

- Le lessivage des sols sur le reste du territoire généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées ; toutefois, compte tenu du faible trafic automobile enregistré sur les voies communales et qui ne sera que très modérément amplifié par l'urbanisation projetée, ce risque peut être tenu pour limité. Par ailleurs, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales est assuré par un réseau de fossés relativement dense et profond, bien entretenu.

- La production de déchets générés par l'urbanisation (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, ...) est actuellement traitée par un dispositif performant dans le cadre de la compétence communautaire ; son financement à travers le système de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères est proportionnel au nombre de résidences collectées et calculé pour couvrir les dépenses liées à la collecte et au traitement des ordures.

La mise en oeuvre du PLU, en générant de nouvelles constructions, va engendrer la production de nouveaux déchets, mais correctement gérés dans un cadre organisé et à-même d'être redimensionné proportionnellement aux besoins à venir.

Pour autant, il convient d'engager une démarche collective de réduction des déchets par tri et recyclage d'une part, par choix d'emballages plus économes et par choix de comportements d'achat favorisant les circuits courts (marché, AMAP, ...).

- Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas négligeable compte tenu de la proximité des zones A du ruisseau de Sillas, mais relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU mais d'un accompagnement des pratiques agricoles

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

La nature géologique des sols sur la plus grande partie de la commune indique la présence de formations argilo-sableuses présentant une faible perméabilité (formation des Gravieres de l'Entre-deux-Mers et formation d'Onesse) qui constitue par conséquent une protection naturelle vis-à-vis des risques rejets polluants).

Quant à l'hydrogéologie du secteur, elle indique que les deux principaux aquifères en présence sont des nappes profondes (aquifère du Jurassique et aquifère de la base du tertiaire et crétacé supérieur).

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux souterraines sont au même titre que pour les eaux de surface, liées aux risques de rejets polluants d'activités projetées par le document d'urbanisme:

- L'urbanisation projetée en zone U, en suscitant des rejets d'eaux usées traitées par assainissement autonome pourrait s'avérer moins impactante sur les eaux souterraines que sur les eaux de surface, au regard du caractère relativement moins vulnérable des aquifères en présence et du caractère limité de l'urbanisation projetée (une quinzaine à une vingtaine de logements).
- L'urbanisation projetée en zone UX réservée aux activités artisanales et/ou industrielles s'avère également un risque potentiel de pollution, supérieur à l'habitat. Vis-à-vis de ce risque, le PLU impose à l'article UX4-4 que «tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voie, construction, aire de stationnement, ...) soit équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales à même d'effectuer un pré-traitement de type déboureur/déshuileur avant rejet dans le milieu». Dans l'hypothèse d'une création d'activité à haut risque de pollution, les mesures compensatoires seront gérées et imposées au titre de la législation sur les ICPE.

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 l'imperméabilisation des sols et ruissellement des eaux pluviales à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation.

Aucun problème de gestion des eaux pluviales n'a été observé jusqu'à maintenant sur la commune, auquel répond actuellement de façon satisfaisante un réseau de fossé relativement dense et bien entretenu.

L'étude menée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement réalisé par NCA en Janvier 2002 concluait à ce titre qu'il n'était pas nécessaire de prévoir des mesures particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols au regard de la configuration de l'habitat.

Toutefois, deux articles du règlement d'urbanisme permettent de prévenir tout risque en la matière, à savoir une emprise au sol des constructions limitée à 30 %, et une obligation à l'article 4 de résorber sur le terrain d'assiette du projet les eaux pluviales issues des constructions.

IV-1-4. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs

Une incidences du PLU sur l'environnement pourrait être l'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs par réduction du champ d'expansion des eaux par des constructions nouvelles.

Aucune zone inondable n'est recensée à ce jour sur la commune.

IV-1-5. Les risques d'aggravation du déficit de la ressource en eau potable

Le projet de PLU de **LAVAZAN**, et plus largement les projets de PLU des 9 communes adhérentes au Syndicat Intercommunal de Grignols sont dimensionnés proportionnellement à la capacité actuelle de prélèvement dans la nappe Eocène.

Afin de dégager de nouvelles marges d'ajustement aux besoins à long terme, le Syndicat Intercommunal de Grignols procédera à une démarche d'économie de l'eau afin de ne pas aggraver l'état de déficit que connaît actuellement la ressource de la nappe Eocène Centre.

En vue d'accompagner cette démarche d'économie de l'eau, le PLU recommande, dans la palette végétale jointe en annexe du Règlement d'Urbanisme, un choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, compatible avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

IV-1-6. Mesures compensatoires vis-à-vis des eaux de surface et des eaux souterraines

En vue de limiter au mieux les risques de pollution des eaux de surface et souterraines par rejets polluants (issus des assainissements autonomes, ou du lessivage des voies par les eaux pluviales, ...), le PLU protège le couvert boisé qui se développe aux abords du ruisseau du Barthos et du petit tributaire du ruisseau de Birac, à savoir le ruisseau de Blazy, 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 et par non prise en compte du risque feu de forêt.

IV-2-1. Risque de réduction de la biodiversité

Afin de pallier cet effet, les principes de développement du PLU ont été guidés par le choix d'une faible capacité de développement (entre 15 à 20 logements sur 15 ans), et d'une localisation en continuité du bourg afin de limiter au maximum la réduction des espaces de biodiversité.

Parallèlement, la majeure partie du territoire qui supporte le potentiel d'habitats naturels le plus étendu et le plus diversifié, fait l'objet d'un classement en zone naturelle inconstructible, double d'une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver sur les espaces forestiers.

La réduction des espaces naturels engendrés par la mise en oeuvre du PLU peut être tenue comme une incidence modérée au regard de l'étendue des milieux protégés en parallèle, et préservés dorénavant du mitage qui s'opérait avant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

En outre, le PLU met en oeuvre des dispositions à même de protéger ou restaurer les continuités écologiques constitutives de la trame bleue et la trame verte identifiées sur le territoire de **LAVAZAN**, et de façon plus large sur les territoires connexes ; à ce titre, l'ensemble des fils d'eau qui parcourent la commune ont systématiquement été classés en zone N, puis leur ripisylve lorsqu'elle existait, classée en EBC à conserver.

IV-2-2. Risque feu de forêt

La forêt qui occupe près de 73 % (à savoir 654 ha) du territoire communal (900 ha) constitue un fort enjeu en terme de biodiversité et en terme de puits de carbone, mais présente une vulnérabilité aux incendies des forêts. Afin de préserver au maximum le massif forestier, l'urbanisation facteur aggravant du risque y est totalement interdite.

A ce titre le PLU revêt un effet positif sur l'environnement.

IV-3 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

IV-3-1. Le paysage agricole et naturel

Une des premières incidences du PLU est de tendre à une meilleure gestion des paysages, notamment naturels et agricoles ; en effet, le zonage N et A, en interdisant (et limitant pour la zone A) toute constructibilité, évite la banalisation et le mitage des grands paysages.

D'autres éléments sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (bois, bosquets, haies, ripisylves) venant rythmer les paysages du terroir agricole, que des dispositions d'Espace Boisé Classé à conserver permet de pérenniser (bois de Castagnet, bois de Lacroix, bois de Crabey, bois de Gris). Le paysage qui se découvre en empruntant la RD 655 est également pris en considération afin de pallier l'effet de banalisation suscité par la multiplication de construction à ses abords ; afin d'y maintenir l'ambiance agro-forestière, la « ligne forestière » constituée du bois de Couloumey, de Vignoles, de Hourtic, de Piaque est classée en EBC tout le long de la RD 655.

La déclinaison de règles destinées à encadrer les restaurations du bâti ancien disséminé dans le paysage communal, notamment la restauration des anciens séchoirs à tabac, est également une incidence positive du PLU qui permet ainsi une meilleure prise en compte de l'identité paysagère des sites.

IV-3-2. Les paysages urbains

Mais le paysage urbain est également une préoccupation du projet de PLU qui, grâce au zonage qui promeut un développement en épaisseur et non plus en linéaire le long des voies et au règlement d'urbanisme, permet de définir un certain nombre de prescriptions à-même de produire un cadre de qualité.

Afin d'assurer une évolution des constructions respectueuse du bâti ancien traditionnel du grignolais, le règlement d'urbanisme dresse un certain nombre de prescriptions dans le cadre de l'article 11 : respect de la composition des façades, de la proportion des baies et des huisseries, des couleurs des enduits et des couvertures (« 5^{ème} façade »).

L'article 11 de la zone UX tente également de décliner des règles architecturales pour les bâtiments à vocation économique compatibles avec la proximité du coeur de bourg ; afin de ne pas conduire, en covisibilité directe avec ce dernier, au développement d'un environnement bâti trop marqué par un aspect industriel, les toitures terrasses, les bardages métalliques, les parois et couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, ...) sont interdits ; le traitement des façades est orienté vers un aspect architectural compatible avec le tissu bâti domestique du bourg (enduits de couleur sobre à savoir teinte pierre, sable, ...).

L'article 13, en renvoyant à une palette végétale d'essences vernaculaires, est également une modalité à-même d'assurer une bonne insertion paysagère des plantations en domaine privé qu'en domaine public.

Le PLU décline d'autres dispositions qui auront une incidence positive sur le paysage :

- protection au titre de la Loi Paysage des haies arborescentes situées en limite Est de la zone 1AU qui concourent à l'intégration des constructions neuves dans le paysage ;
- classement en EBC de l'environnement boisé au Sud de la zone UX qui concoure également à l'intégration visuelle des futures constructions ;
- classement en EBC de la couronne boisée développée aux abords du hameau de Hourtic ;
- des plantations à réaliser au titre d'Espace Boisé Classé à créer en bordure de la zone UX le long de la RD 655 afin de masquer les futures installations destinées à s'y implanter à la fois depuis la perception que l'on a de la RD 655 mais également depuis le bourg ;
- des plantations à réaliser au titre d'Espace Boisé Classé à créer en zone 1AU, en bordure de la RD 655 et en limite latérale Ouest, en vue d'intégrer visuellement les futures constructions dans le grand paysage et reconstituer une limite paysagère entre le village et sa campagne environnante.

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 **LAVAZAN** tente de limiter, autant que faire se peut, le phénomène de dégradation de la qualité de l'air et d'aggravation de l'effet de serre lié aux GES^[1], pour cela :

- le potentiel de développement est très modeste et s'inscrit dans une démarche communautaire de modération de l'étalement urbain ;
- la couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à la disposition d'Espaces Boisés Classés à conserver, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO₂^[2], la masse boisée participe à réduire la production de CO₂ et fonctionne comme un puits de carbone. Une autre fonction biologique liée au climat est assurée par ces masses boisées développées autour du bourg et des hameaux : celle de tempérer en période de fortes chaleurs les températures qui, au cours des dernières années, sont à l'origine des phénomènes de canicule. La présence de végétaux au plus près des habitations, peut contribuer à la réduction de plusieurs degrés la température dans les logements par effet tampon ; ces simples dispositions bioclimatiques présentent une alternative à l'usage de dispositifs électriques de climatisation, paradoxalement producteur de calories à l'extérieur ;
- le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en oeuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en oeuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- **LAVAZAN** bénéficie dans le cadre de la Communauté de Communes, d'un service de transport en commun à la demande (cf. paragraphe III-2-6) qui permet d'offrir une alternative à l'usage de véhicules motorisés individuels, qui malgré un effet modéré sur la production globale de GES, constitue une première étape dans une politique durable des déplacements.

1 Gaz à Effet de Serre

2 1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO₂

IV-5 INCIDENCES DE L'INSTABILITÉ DES SOLS

Le territoire de **LAVAZAN** a été identifié comme concerné par le phénomène «retrait / gonflement des argiles» (cf. paragraphe II-1-1-3), et une cartographie de l'aléa a été communiquée à la commune.

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.