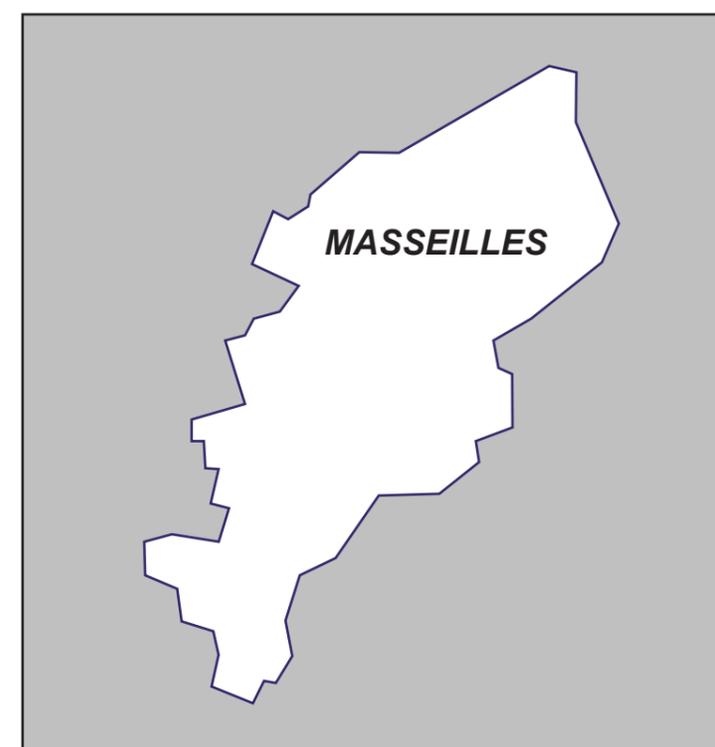


COMMUNE DE MASSEILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION



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

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

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

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

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

Email :
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

I. BILAN DE LA SITUATION EXISTANTE	1
I-1. INTRODUCTION	2
I-1-1. Le contexte de la démarche	2
I-1-2. Éléments de cadrage du territoire	2
I-2. DÉMOGRAPHIE	3
I-2-1. Le territoire communautaire : une faible densité démographique	3
I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique	3
I-2-3. Le cas de MASSEILLES	3
I-2-4. Le territoire communautaire : un solde naturel déficitaire, aujourd'hui mieux compensé par le solde migratoire	4
I-2-5. Le cas de MASSEILLES	5
I-2-6. Le territoire communautaire : un net vieillissement démographique	5
I-2-7. Le cas de MASSEILLES	6
I-3. L'HABITAT	6
I-3-1. Une composition homogène sur le territoire communautaire	6
I-3-2. Le cas de MASSEILLES	6
I-3-3. Un parc vacant toujours présent	7
I-3-4. Une faible part de logements locatifs	7
I-3-5. Un parc locatif communal de 65 logements réparti sur 12 communes	7
I-3-6. Un parc locatif social modeste, en vente et non-renouvelé	8
I-3-7. Une demande locative soutenue	9
I-3-8. Le Schéma Territorial de l'Habitat (STH)	9
I-4. ÉCONOMIE	9
I-4-1. Une population active plus restreinte et moins mobile	9
I-4-2. Caractéristiques du tissu économique local	9
I-4-2-1. Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente	9
I-4-2-2. Un secteur industriel dominé par les industries du bois et du papier	10
I-4-2-3. Un artisanat du bâtiment largement implanté et diversifié	10
I-4-2-4. Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée sur les chefs-lieux de canton	10
I-4-2-5. Le cas de MASSEILLES	10
I-4-3. Le développement touristique : des éléments à l'appui	11
I-4-4. Une agriculture en mutation	12
I-4-5. Le cas de la commune de MASSEILLES	12
I-5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS	14
I-5-1. Des équipements scolaires en capacité	14
I-5-2. Des équipements et services collectifs bipolarisés	15
I-5-2-1. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des enfants	15
I-5-2-2. En matière d'équipement sociaux destinés à l'accueil des personnes âgées	15
I-5-2-3. En matière d'équipements sociaux en direction de l'accueil des personnes handicapées	15
I-5-2-4. Les équipements publics sur la commune de MASSEILLES	16

I-5-3. Des réseaux publics en capacité mais à optimiser	16
I-5-3-1. Eau potable	16
I-5-3-2. Assainissement collectif	17
I-5-3-3. Assainissement autonome	17
I-5-3-4. La défense contre l'incendie de l'habitat	18
I-6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION	19
I-6-1. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 2004 à l'échelle communautaire	19
I-6-2. Un développement essentiellement réalisé hors lotissement	21
I-6-3. Un développement diffus et polarisé vers les routes	22
I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	24
I-7-1. A l'échelle du territoire communautaire	24
I-7-1-1. L'armature du réseau des voies	24
I-7-1-2. La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire	24
I-7-1-3. Le réseau de voies départementales qui desservent le territoire communal	24
I-7-2. Les logiques historiques du développement communal	26

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 29

II-1. ENVIRONNEMENT	30
II-1-1. Présentation physique générale	30
II-1-1-1. Topographie et hydrographie	30
II-1-1-2. Géologie	31
II-1-1-3. Hydrogéologie	34
II-1-1-4. Sol et occupation du sol	34
II-1-1-5. Natura 2000	38
II-1-1-6. La Trame Verte et Bleue	40
II-1-2. Les risques naturels	42
II-2. LES PAYSAGES	44
II-2-1. Les paysages ouverts du Bazadais	44
II-2-2. Les paysages forestiers du plateau landais	44
II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes	47
II-2-4. Le paysage à l'échelle des bourgs	50
II-3. PATRIMOINE	52
II-3-1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments historiques	52
II-3-2. Le patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques	52

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 59

III-1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE	60
III-1-1. Le préambule communautaire	60

III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Marseilles.....	61
III-2. UN PROJET QUI RÉPOND AUX BESOINS IDENTIFIÉS.....	62
III-2-1. Perspectives démographiques communautaires.....	62
III-2-2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire.....	63
III-2-3. Les besoins en logements pour Marseilles et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU.....	63
III-2-4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle communautaire et à l'échelle de Marseilles.....	63
III-2-5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics.....	64
III-2-6. Les besoins en matière de déplacement.....	65
III-2-7. Les besoins en matière de développement économique.....	65
III-2-8. Les besoins en matière de commerce.....	66
III-2-9. Les besoins en matière d'agriculture.....	66
III-2-10. Les besoins en matière de protection de l'environnement.....	66
III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	67
III-3-1. Les zones urbaines (zone U du PLU).....	67
III-3-2. Les zones agricoles (zones A du PLU).....	67
III-3-3. Les zones naturelles (zones N du PLU).....	68
III-3-4. Les Espaces Boisés Classés à protéger (EBC).....	68
III-3-5. Les emplacements réservés (ER).....	68
III-3-6. Les éléments de paysage protégés au titre de la loi Paysage.....	68
III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME.....	69
III-4-1. La zone urbaine.....	69
III-4-2. La zone agricole.....	71
III-4-3. La zone naturelle.....	72
III-5. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ..	74
III-5-1. Le SCOT Sud-Gironde.....	74
III-5-2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDC de Captieux-Grignols.....	75
III-5-3. Le SDAGE Adour et les SAGE.....	76

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 79

IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES.....	80
IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface.....	80
IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines.....	80
IV-1-3. Les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales.....	80
IV-1-4. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs.....	80
IV-1-5. Mesures compensatoires.....	81
IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES.....	81

IV-3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES.....	81
IV-3-1. Le paysage agricole et naturel.....	81
IV-3-2. Les paysages urbains.....	81
IV-4. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR.....	81
IV-5. INCIDENCES DE L'INSTABILITE DES SOLS.....	82

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 **MASSEILLES** 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 **MASSEILLES** a souhaité engager une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

I-1-2. Éléments de cadrage du territoire

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

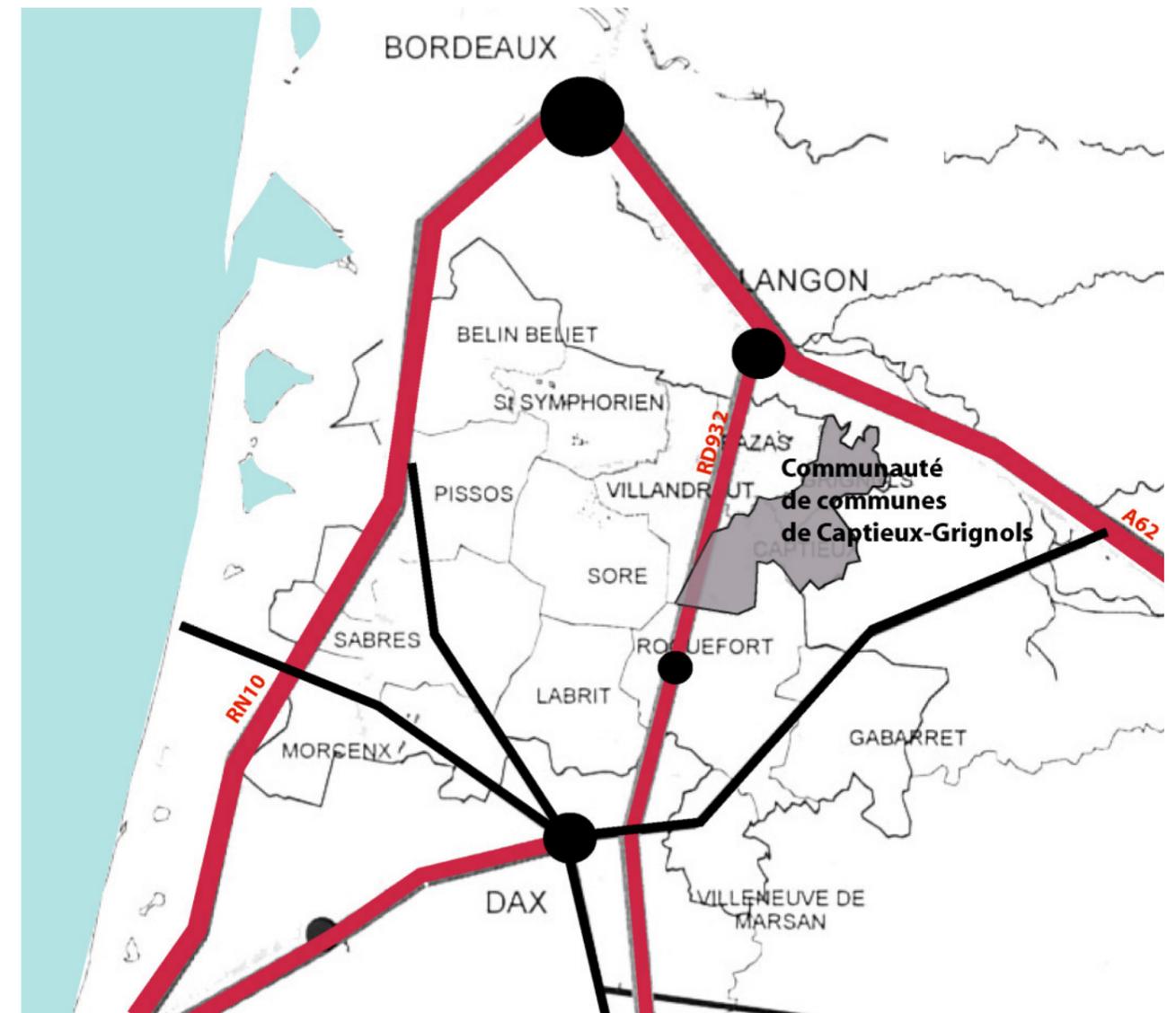
Bien que situé au cœur de l'Aquitaine, identifié de façon géo-référencée par l'I.G.N. sur la commune voisine de Bernos-Beaulac, ce secteur apparaît en marge des grandes infrastructures régionales, qu'elles soient autoroutière, ferroviaire ou fluviale. Seule la RN 524 entre Langon et Pau constitue un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

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

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

Les densités démographiques progressent du simple au double de sud-ouest (9 hab./km² canton de Captieux, à 20 hab./km² canton de Grignols) du fait des très vastes superficies communales des communes forestières.

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



I-2. DÉMOGRAPHIE

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

Le territoire communautaire présente une densité démographique qui varie de 9 hab./km² pour le Canton de Captieux¹ à 20 hab./km² pour celui de Grignols².

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

A titre indicatif, ces moyennes permettent de situer le territoire communautaire entre la densité du Canton de Grignols (41 hab./km²) organisé autour d'une petite ville-centre et la densité de cantons ruraux comme Saint-Symphorien (11 hab./km²) et Villandraut (13 hab./km²).

La commune de MASSEILLES avec 7 km² et 122 habitants à l'enquête de recensement INSEE de 2008, présente une densité de 18 hab./km².

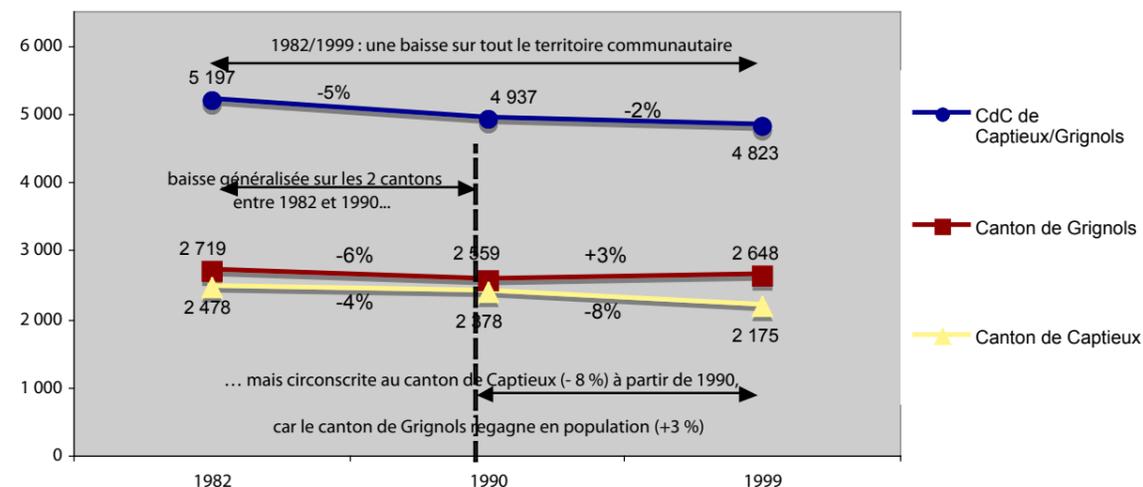
I-2-2. Le territoire communautaire : une reprise généralisée à partir de 1999, après une longue période de baisse démographique

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



Source : I.N.S.E.E., R.G.P. 1982, 1990, 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 2007, sur les 16 communes (cf. carte page suivante).

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

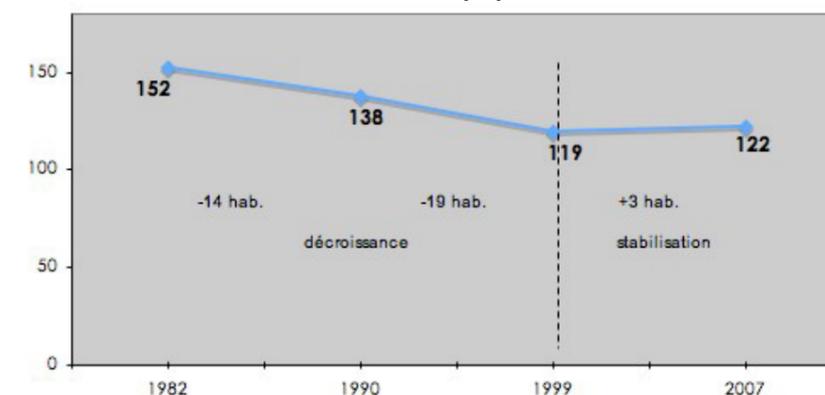
Les communes recensées, à l'exception de Captieux et Escaudes, indiquent toutes une croissance démographique significative ; objectivement, le mouvement semble avoir davantage profité aux petites communes qu'aux chefs-lieux de canton, qui sont, soit en légère croissance (+22 habitants à Grignols), soit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

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

I-2-3. Le cas de MASSEILLES

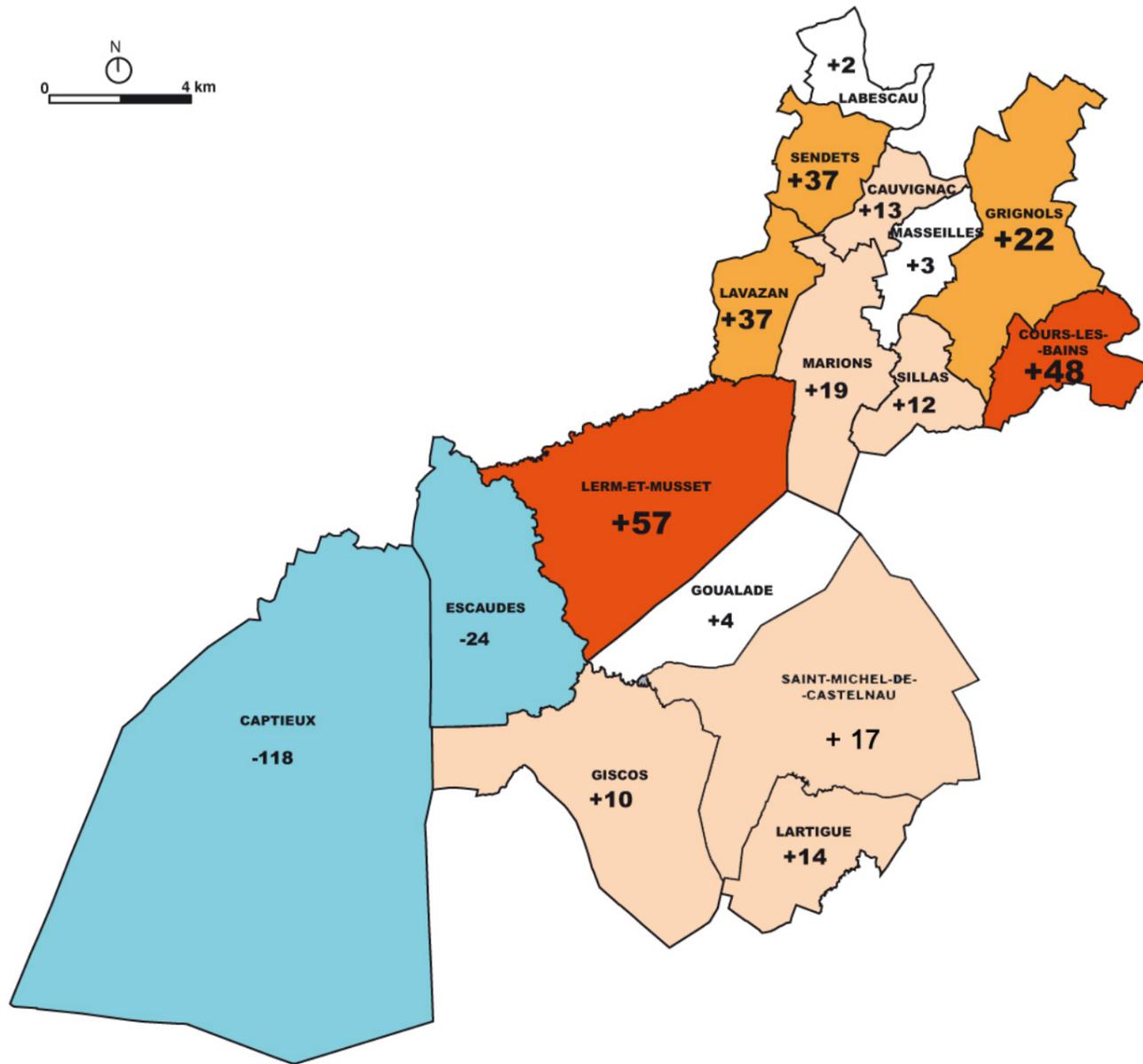
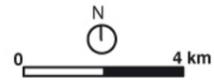
Le mouvement de reprise démographique qui se dessine à l'est du territoire communautaire, sur les petites communes du grignolais se traduit de façon modeste sur MASSEILLES, pour qui il paraît plus pertinent de parler de stabilisation démographique (+3 habitants entre 1999 et 2008) après une longue période de perte d'habitants (-33 habitants depuis 1982).

Evolution de la population



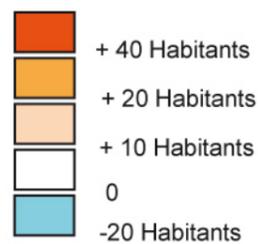
Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999 ; enquête de recensement 2008

DÉMOGRAPHIE 1999-2008 : UNE REPRISE GÉNÉRALISÉE



LEGENDE

En valeur absolue



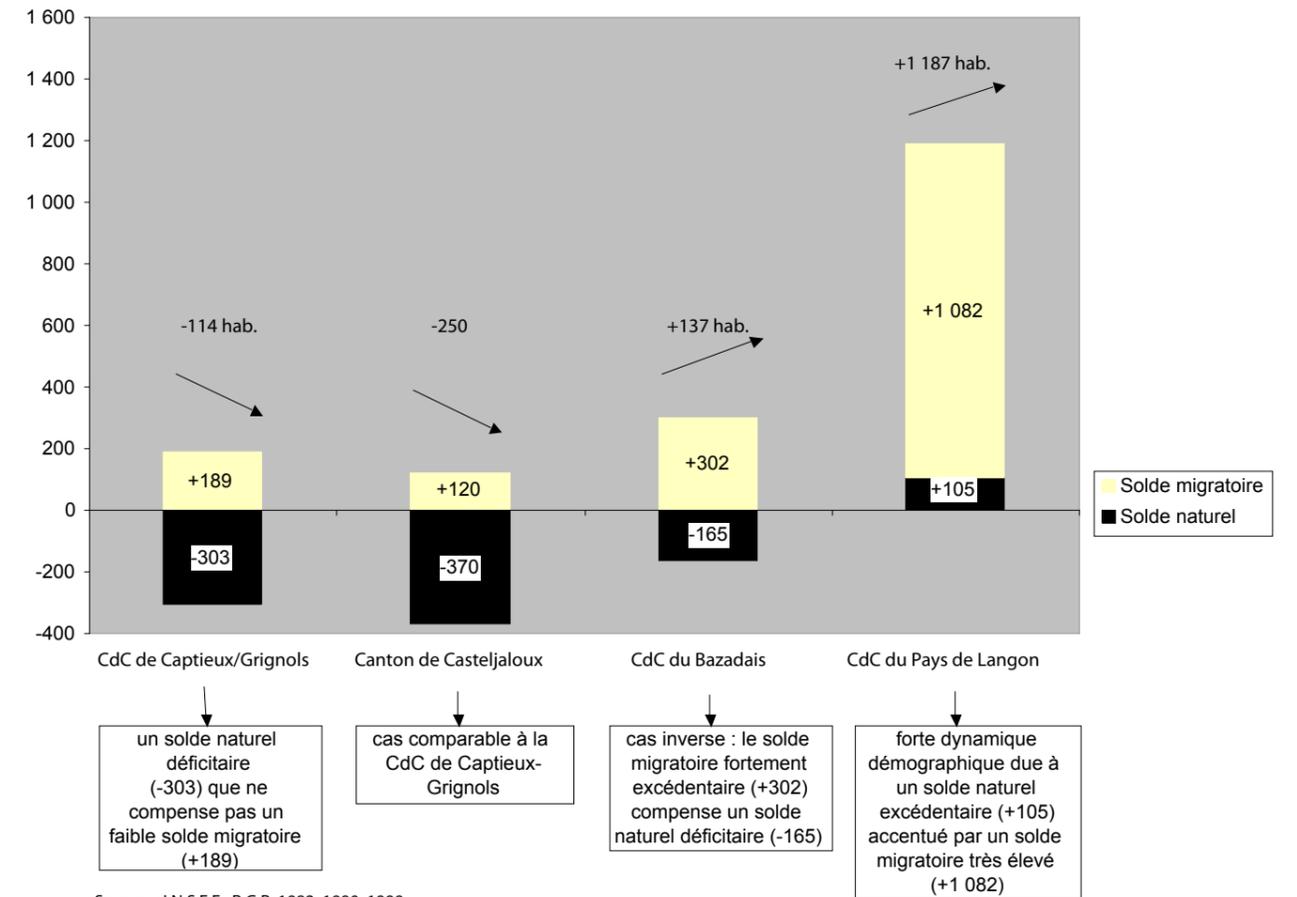
Source : INSEE, enquêtes de recensement 2005, 2006, 2007, 2008

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

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

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

Les composantes de l'évolution démographique entre 1982 et 1999



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

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

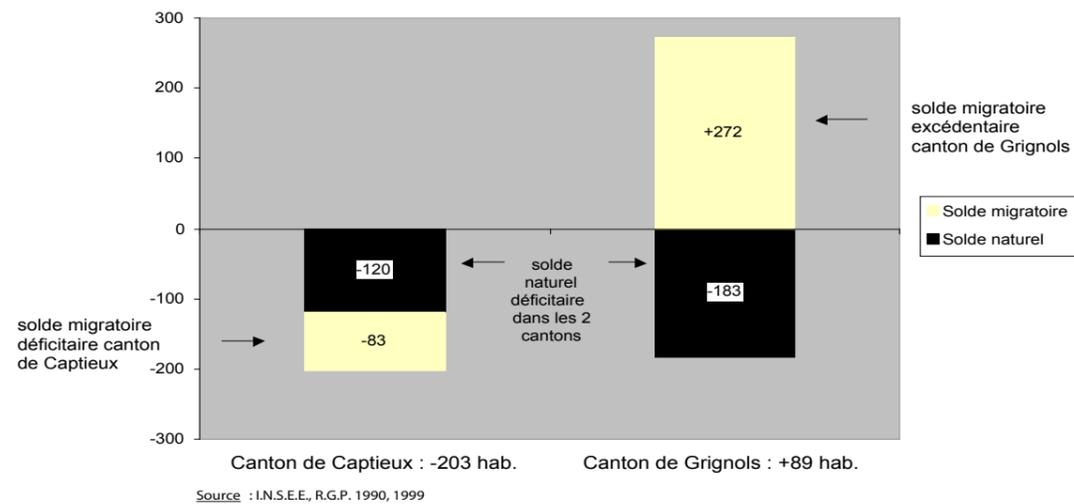
¹ Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

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

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

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

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

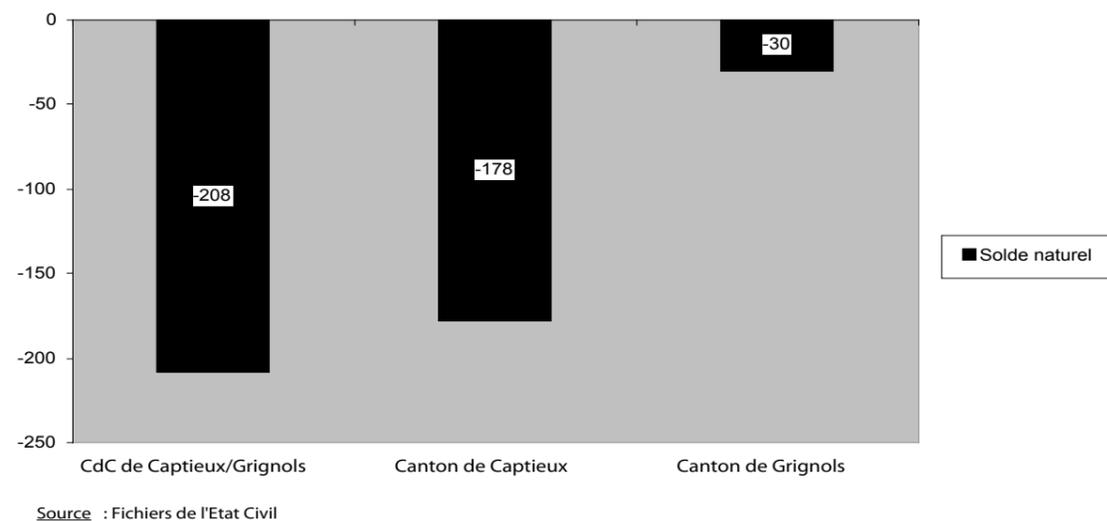


Cet accueil soutenu de +272 habitants a permis au Canton de Grignols de compenser un solde naturel déficitaire de -183 habitants, et par conséquent enregistrer un gain total de population de +89 habitants.

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

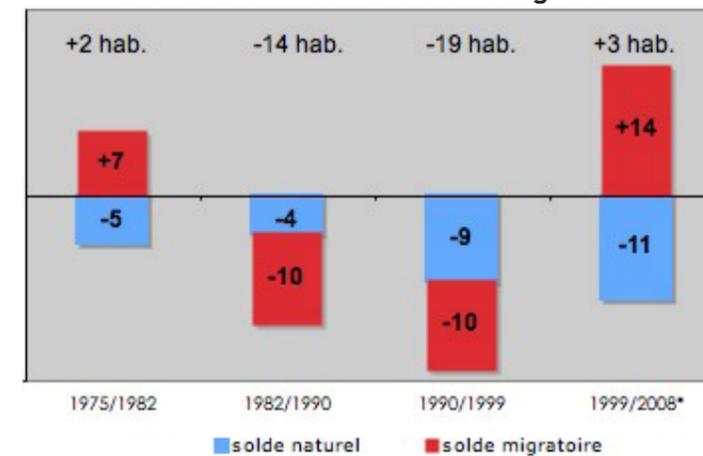


I-2-5. Le cas de MASSEILLES

L'observation des soldes naturels et migratoires sur MASSEILLES indique :

- que le solde naturel est régulièrement déficitaire avec une accentuation du phénomène sur la période récente de 1999/2008 (-11 habitants)
- les périodes 1982/1999 ont été le résultat d'une conjugaison des 2 soldes, migratoires et naturels, déficitaires ; le caractère régulier déficitaire du solde migratoire entraînant, à terme, un difficile équilibre naturel au regard du départ des populations en âge de procréer
- la stabilisation démographique de 1999/2008 est le résultat d'un solde migratoire suffisamment excédentaire (+14 habitants) pour compenser un solde naturel toujours déficitaire : -11 habitants)

Evolution des soldes naturels et migratoires



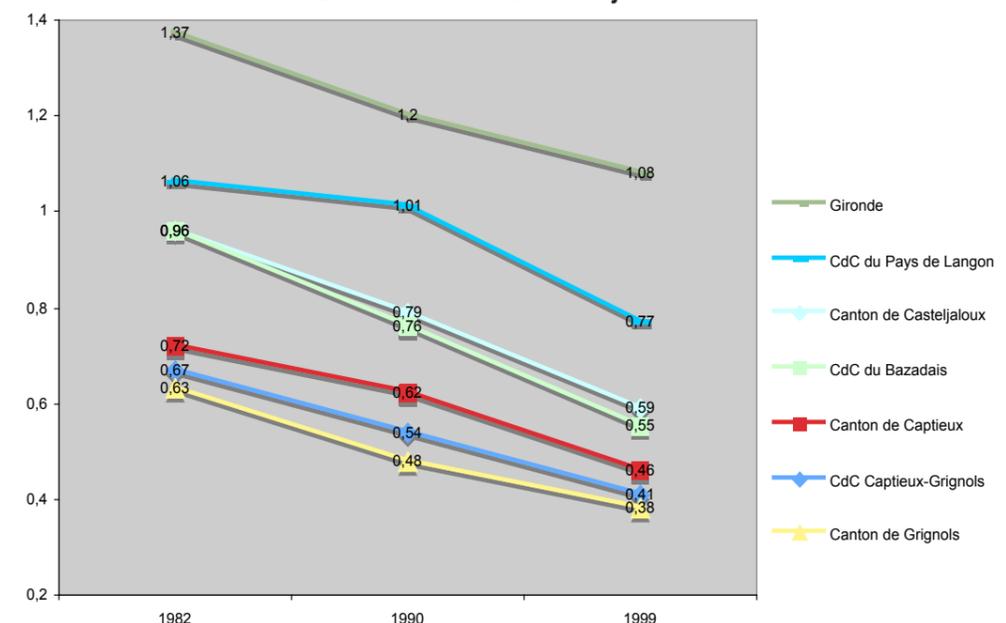
* Hypothèse sur la base du fichier d'état civil et du résultat de l'enquête 2008 qui donne +3 habitants

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

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

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

Evolution des indices de jeunesse



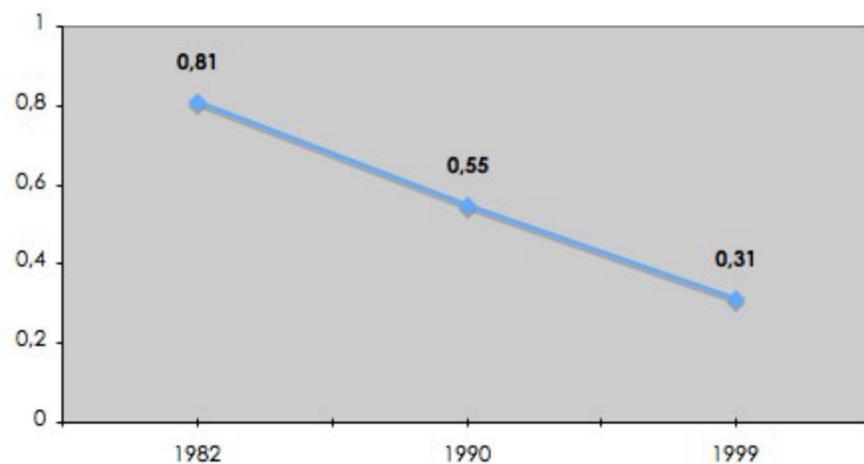
Si l'on peut observer un léger différentiel d'indice de jeunesse entre le canton de Captieux et celui de Grignols, il n'en demeure pas moins que leur tendance au vieillissement a été proportionnellement identique, pour atteindre en 1999 un des niveaux les plus faibles.

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

I-2-7. Le cas de MASSELLES

MASSELLES s'inscrit dans ce mouvement de vieillissement démographique qui s'observe sur le territoire communautaire, on ne comptait plus en 1999 que 15 habitants de -20 ans pour 49 habitants de +60 ans, soit un indice de jeunesse de 0,31.

Evolution de l'indice de jeunesse

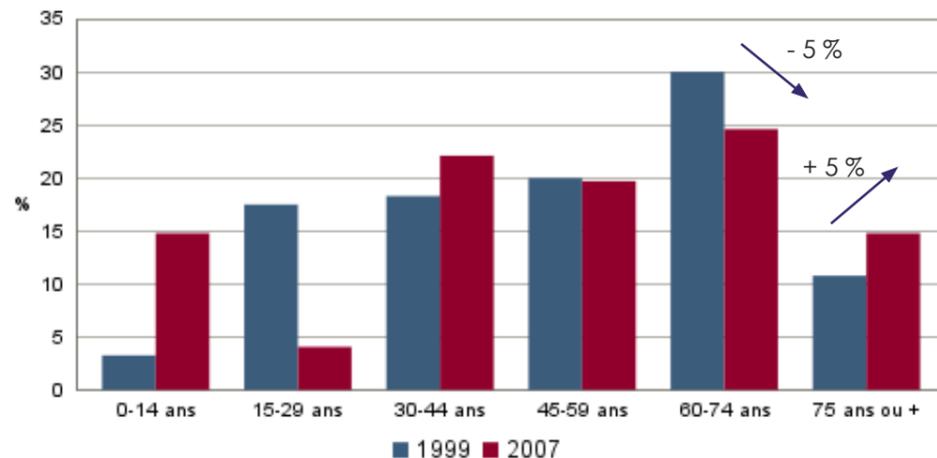


Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

L'enquête de recensement réalisée en 2008 semble indiquer une stabilisation avec :

- un groupe de - 30 ans qui malgré une inversion de tendance interne entre 1999 et 2008 pèse toujours + ou - 20 %,
- un groupe des + 60 ans qui malgré une inversion de tendance interne : les 60-74 ans perdent 5 % tandis que les 75 ans et plus croissent de 5 %, pèse toujours + ou - 40 %.

Population par grande tranche d'âge



Source : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

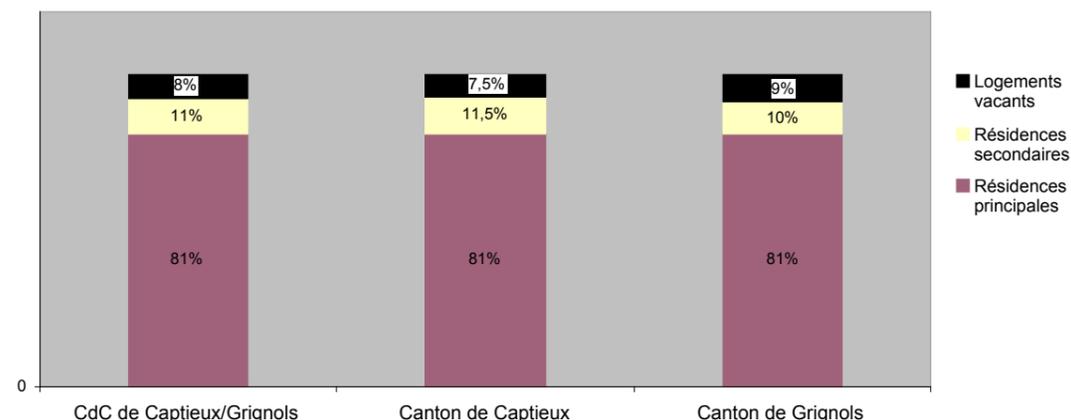
I-3. L'HABITAT

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

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

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

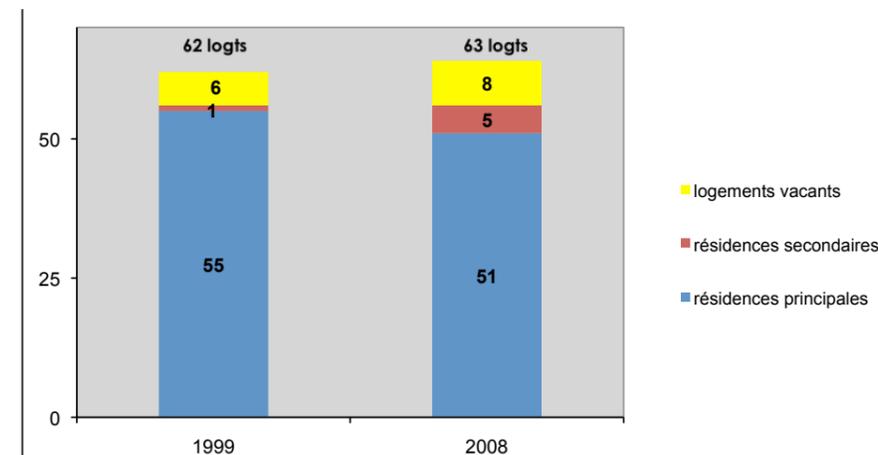
Composition du parc des logements en 1999



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

I-3-2. Le cas de MASSELLES

L'enquête de recensement de 2008 indique une répartition des logements par statuts, qui est la suivante :



Source : INSEE, RGP 1999, 2008

Il semblerait que le nombre total de logements ait peu évolué (62 logements en 1999, 63 logements en 2008), ce qui est probable au regard du faible nombre de PC sur la même période (3 PC).

On constate une baisse du nombre des résidences principales de 55 en 1999 à 51 en 2008, ce qui paraît paradoxal au regard parallèlement de l'accueil migratoire de +14 habitants. On peut faire l'hypothèse que de nombreuses résidences principales ont perdu ce statut (suite à des décès) et ont basculé dans le parc des logements vacants et des résidences secondaires.

I-3-3. Un parc vacant toujours présent

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

Il apparaît ainsi :

- que les données issues du R.G.P. 1999 de l'I.N.S.E.E. indiquant 74 logements vacants pour le canton de Captieux et 116 logements vacants pour le canton de Grignols étaient à minorer à respectivement 55 et 66 logements en décembre 2001 ;
- que 80 % des logements vacants du canton de Captieux étaient concentrés sur le chef-lieu de canton, contrairement au canton de Grignols où s'observait une plus grande diffusion de la vacance sur toutes les communes, puisque Grignols n'en comptabilisait que 42 % ;
- que l'ancienneté (86 %), et par conséquent l'insalubrité (57 % sans aucun élément de confort) étaient la raison principale de cette non-occupation ;
- une vacance relativement ancienne au regard d'une non-occupation remontant dans 52 % des cas à plus de 10 ans ;
- que les motifs de vacance¹ cernés à travers une enquête réalisée auprès des propriétaires, étaient, avec la plus grande fréquence, l'obsolescence (35 %) et le désintérêt du propriétaire (25 %).

A MASSEILLES, le nombre de logements vacants s'élevait à 6 logements en 1999, ce qui, sur 62 logements au total, représente presque 10 % ; le faible nombre de PC (2 PC) pour réhabilitation enregistrés depuis 1999, semble confirmer que cette vacance ne s'est pas résorbée, au même titre que les chiffres de l'enquête de recensement de 2008 qui indique une progression de logements inoccupés (+ 2).

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

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

- à l'échelle communautaire, une part de logements locatifs (31 %) légèrement plus faible que sur d'autres territoires environnants (canton de Casteljaloux 37 %, CdC du Bazadais 35 %, CdC du Pays de Langon 39 %) ;
- à l'échelle cantonale, une part de logements locatifs plus élevée à Captieux (38 %) qu'à Grignols (26 %) ; rapportée aux valeurs observées sur les territoires connexes, on constate que si la part locative sur le canton de Captieux s'avère dans les moyennes, celle de Grignols est bien inférieure ; on peut également constater une certaine faiblesse du statut public (12 %) par rapport à ce qui s'observe par ailleurs (17 à 18 % CdC du Bazadais et canton de Casteljaloux, 27 % CdC du Pays de Langon, ...), signe d'une faible implication de l'action publique en matière de politique de l'habitat ;

- à l'échelle de la commune de MASSEILLES, une proportion de logements occupés par un locataire (6) relativement modeste (12 %) comparativement à la moyenne cantonale de 26 % ; ce statut est lié à la présence de bâtiments agricoles qui n'ont plus cette vocation et qui sont mis en location, soit auprès des anciens fermiers devenus retraités agricoles, soit auprès d'autres locataires.

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

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

On peut donc retenir de ce parc que :

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

La commune de MASSEILLES ne dispose pas de logement communal mis en location ; le seul bâtiment communal fait l'objet d'une vocation plutôt touristique à titre de gîte.

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

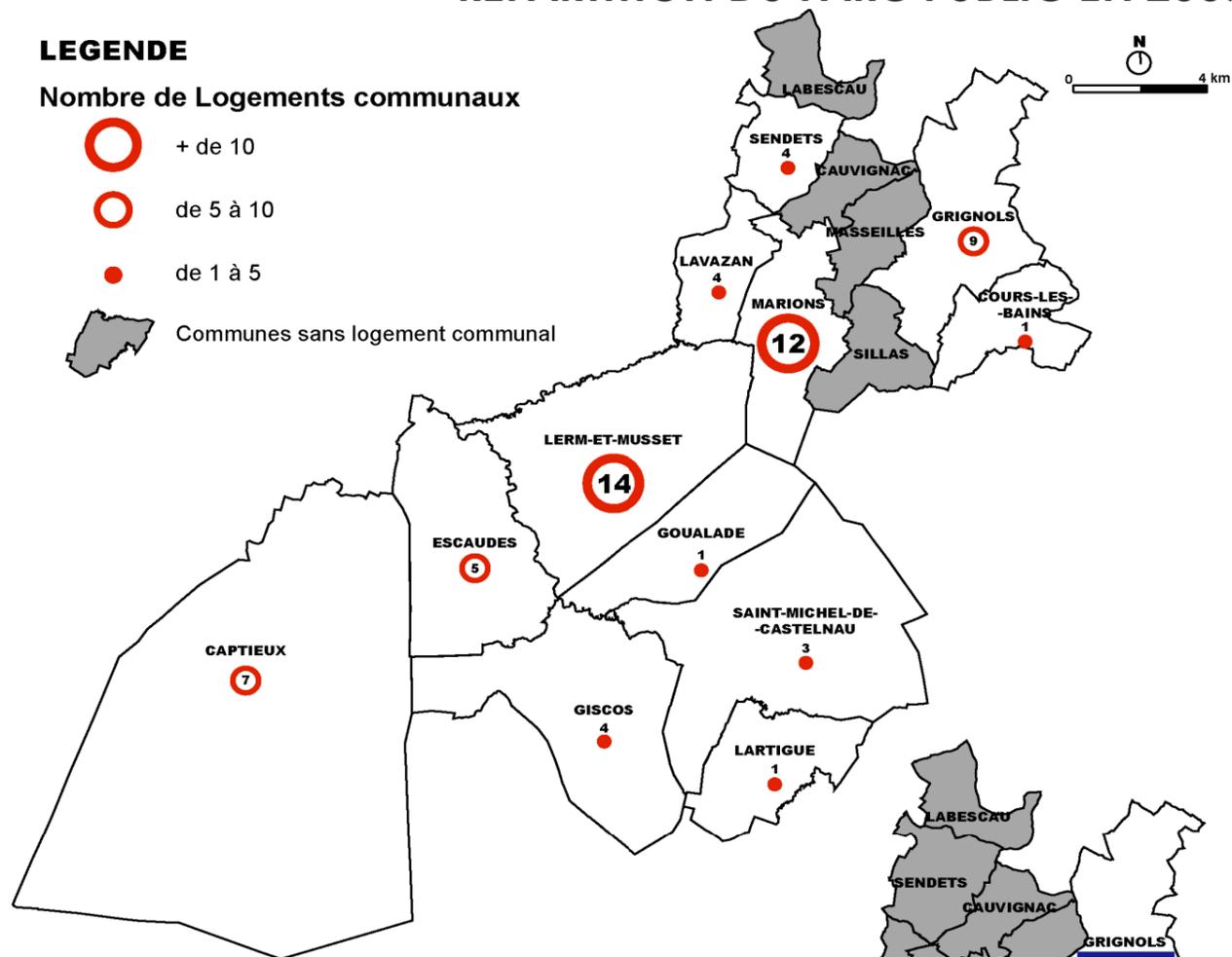
RÉPARTITION DU PARC PUBLIC EN 2007

LEGENDE

Nombre de Logements communaux

- + de 10
- de 5 à 10
- de 1 à 5

Communes sans logement communal



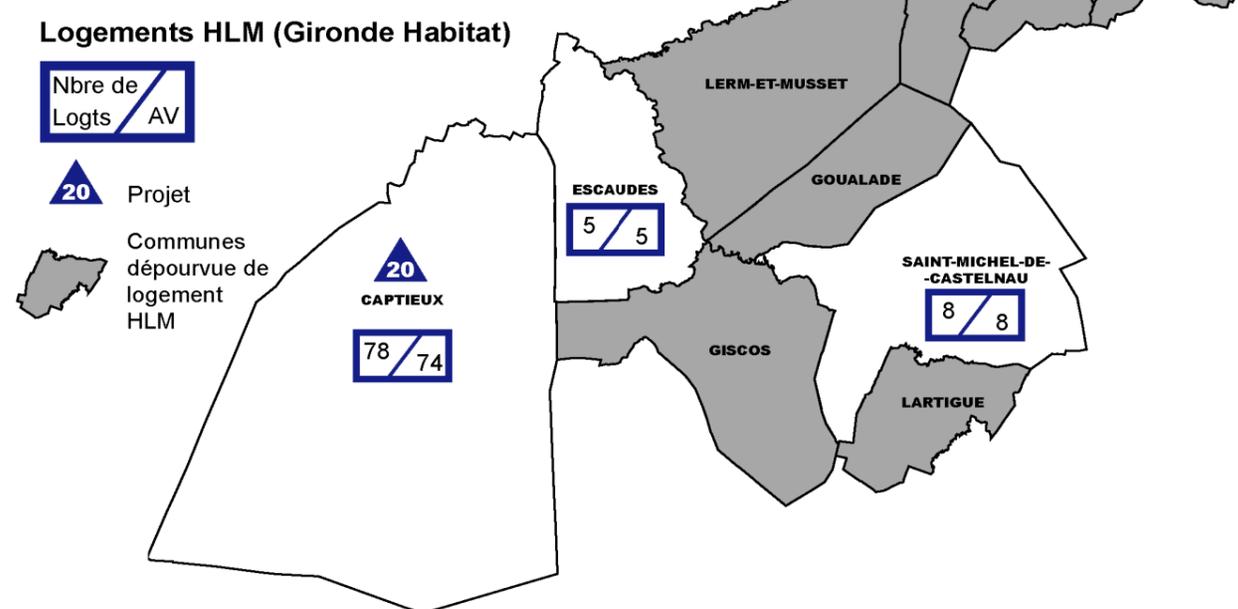
LEGENDE

Logements HLM (Gironde Habitat)

Nbre de Logts / AV

▲ 20 Projet

Communes dépourvues de logement HLM



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

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

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

Commune	Nbre de logements	Individuels	Collectifs	Types					Date	En vente	Logts vendus au 31/09/07
				T1	T2	T3	T4	T5			
Escaudes											
Les 3 Chênes	5	5	0	0	0	0	5	0	1983	5	0
St-Michel-de-Castelnau											
Joli-Cœur	8	8	0	0	0	0	8	0	1977	8	3
Captieux											
Peyre Dusillol 1	37	37	0	1	0	1	5	0	1975	37	30
Peyre Dusillol 2	6	6	0	0	0	1	1	0	1978	6	4
L'Aouzillière	7	7	0	2	0	2	3	0	1982	7	0
Beauséjour	4	4	0	2	0	1	1	0	1982	NON	0
Les Genets d'Or	24	24	0	0	0	10	14	0	1984	24	0
TOTAL CAPTIEUX	78	78	0	5	0	15	24	0		74	34
Grignols											
Mutin Nord	8	8	0	0	0	4	3	1	2003	NON	0
Le Sabla 1	10	7	0	0	0	4	6	0	1975	7	7
Le Sabla 2	6	6	0	0	0	3	3	0	1978	NON	0
Iou lanusquet	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-3-7. Une demande locative soutenue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Face à ce constat, plusieurs orientations se dégagent :

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

I-4. ÉCONOMIE

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

Le taux d'activité¹ enregistré sur le territoire communautaire en 1999 indiquait des valeurs légèrement plus faibles, notamment sur le canton de Grignols (43 %), le canton de Captieux (49 %) se maintenant à un niveau proche de ce qui s'observait sur la moyenne du Pays des Landes de Gascogne (50 %) et sur le canton de Bazas (51 %) – la moyenne départementale se situant à 55 %. Ces valeurs sont liées au poids des classes d'âge de +60 ans, plus marqué que le territoire et à un tissu économique plus modeste.

Les 1910 actifs recensés en 1999 présentaient les caractéristiques suivantes :

- une part d'actifs non salariés (signe d'un tissu économique dominé par la petite entreprise à entreprise unipersonnelle) relativement plus marquée sur le canton de Grignols (25 %) que sur le canton de Captieux (14 %) et autres moyennes de référence (entre 16 et 18 % sur les cantons de Villandraut, St-Symphorien et Bazas, 13 % pour la moyenne girondine) ;
- une part d'actifs stables² nettement plus affirmée sur le canton de Captieux (57 %) – signe d'une certaine «autonomie économique» – que sur celui de Grignols (34 %) qui correspond à la moyenne observée sur les cantons de St-Symphorien, Villandraut et la moyenne girondine (31 à 34 %) ;
- une part d'actifs employés dans le secteur primaire (agriculture, sylviculture) (1/5) et la transformation du bois (1/4), qui constitue 50 % des emplois ; la part des emplois de l'artisanat du bâtiment reste comparable aux moyennes de références, tandis que la part des emplois du secteur commerçant et des services reste nettement inférieure.

I-4-2. Caractéristiques du tissu économique local

Les éléments suivants permettent de caractériser le tissu économique local :

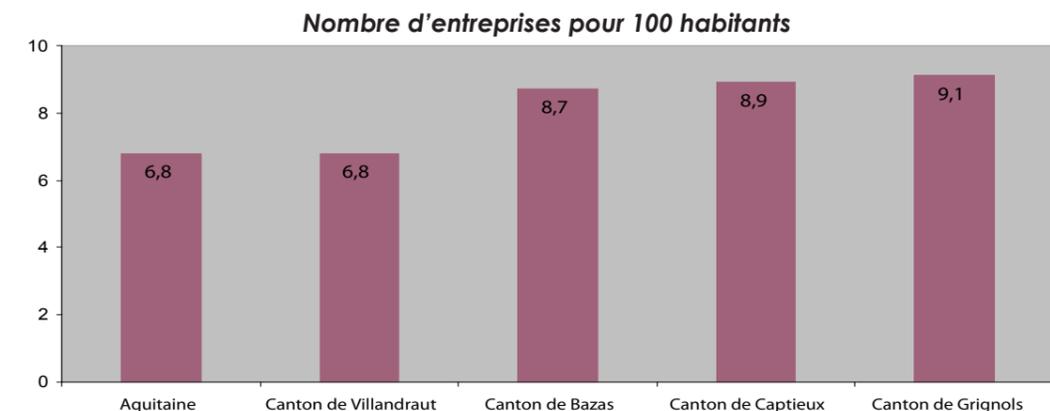
I-4-2-1. Un tissu d'entreprises proportionnel à la population résidente

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.



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

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

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

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

MASSEILLES aussi accueille une scierie sur sa commune, la scierie LAOUÉ, implantée au lieu-dit «Grabiaux». La filière bois suscite également un tissu artisanal lié à l'exploitation de la forêt, on compte 4 exploitants forestiers à MASSEILLES.

I-4-2-3. 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-4-2-4. Une trame de commerces et services étoffée mais bipolarisée sur les chefs-lieux de canton

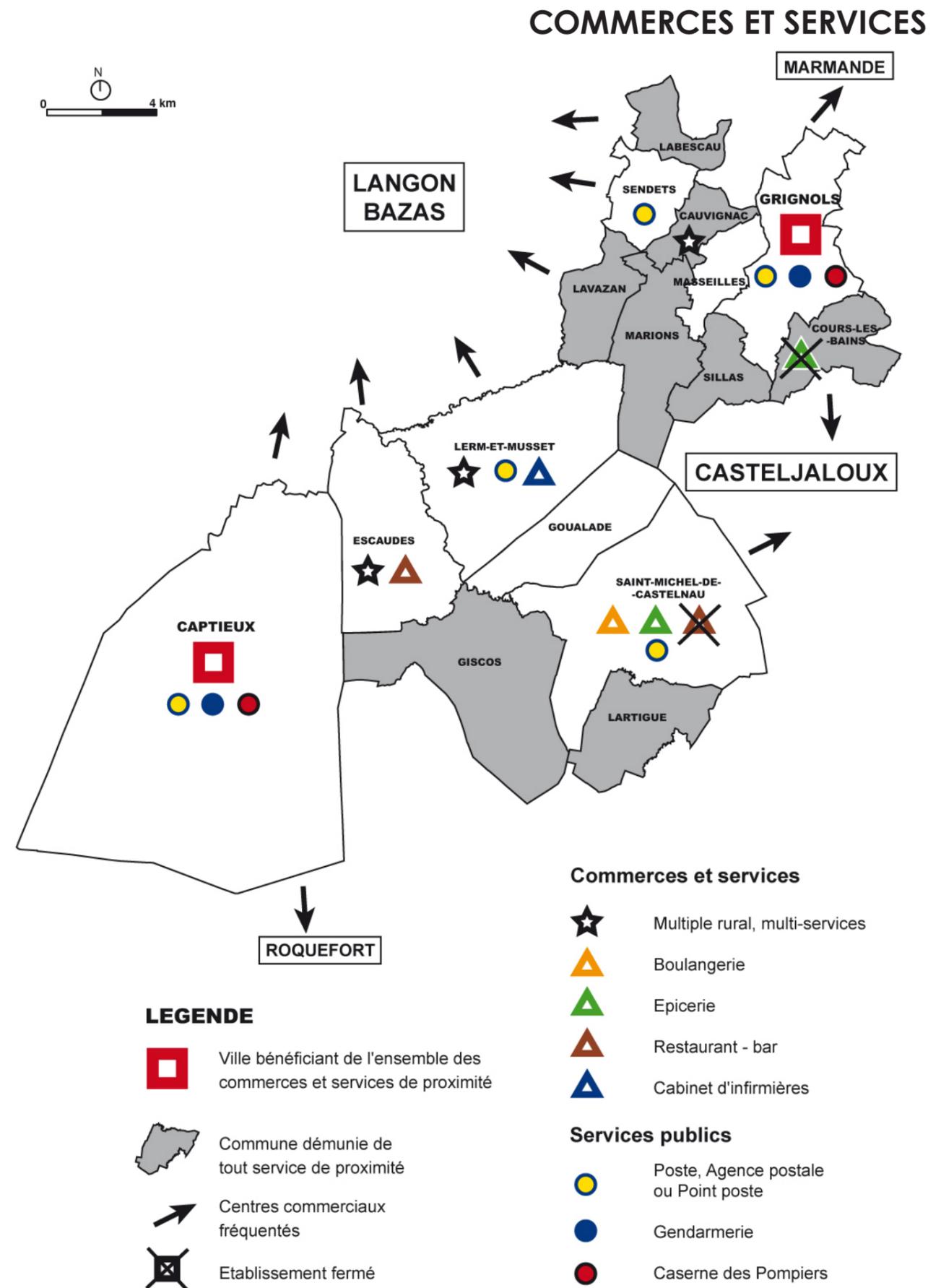
(cf. carte page ci-contre)

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

L'épicerie d'Escaudes, récemment réouverte, constitue un point de dépannage pour MASSEILLES.

I-4-2-5. Le cas de MASSEILLES

Le tissu économique de MASSEILLES est encore fortement marqué par le secteur primaire, lié à l'exploitation forestière (4 exploitants) et à l'exploitation agricole (cf. §I-4-4) et sa sous-traitance avec une entreprise de travaux agricoles «à façon» ; le reste du tissu économique repose sur l'artisanat du bâtiment (1 menuisier à Grabiaux, 1 maçon à Martinon, 1 charpentier à Bourrut) ; à noter la présence d'un agent immobilier à Brocas.



I-4-3. Le développement touristique : des éléments à l'appui

Bien que le Sud-Gironde n'ait jamais véritablement basé son développement dans une perspective touristique, ce territoire présente aujourd'hui de nombreux atouts pour valoriser un tourisme vert, à l'appui d'un patrimoine bâti (cf. § II.3) et naturel (cf. § II.1) préservé.

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

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

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

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

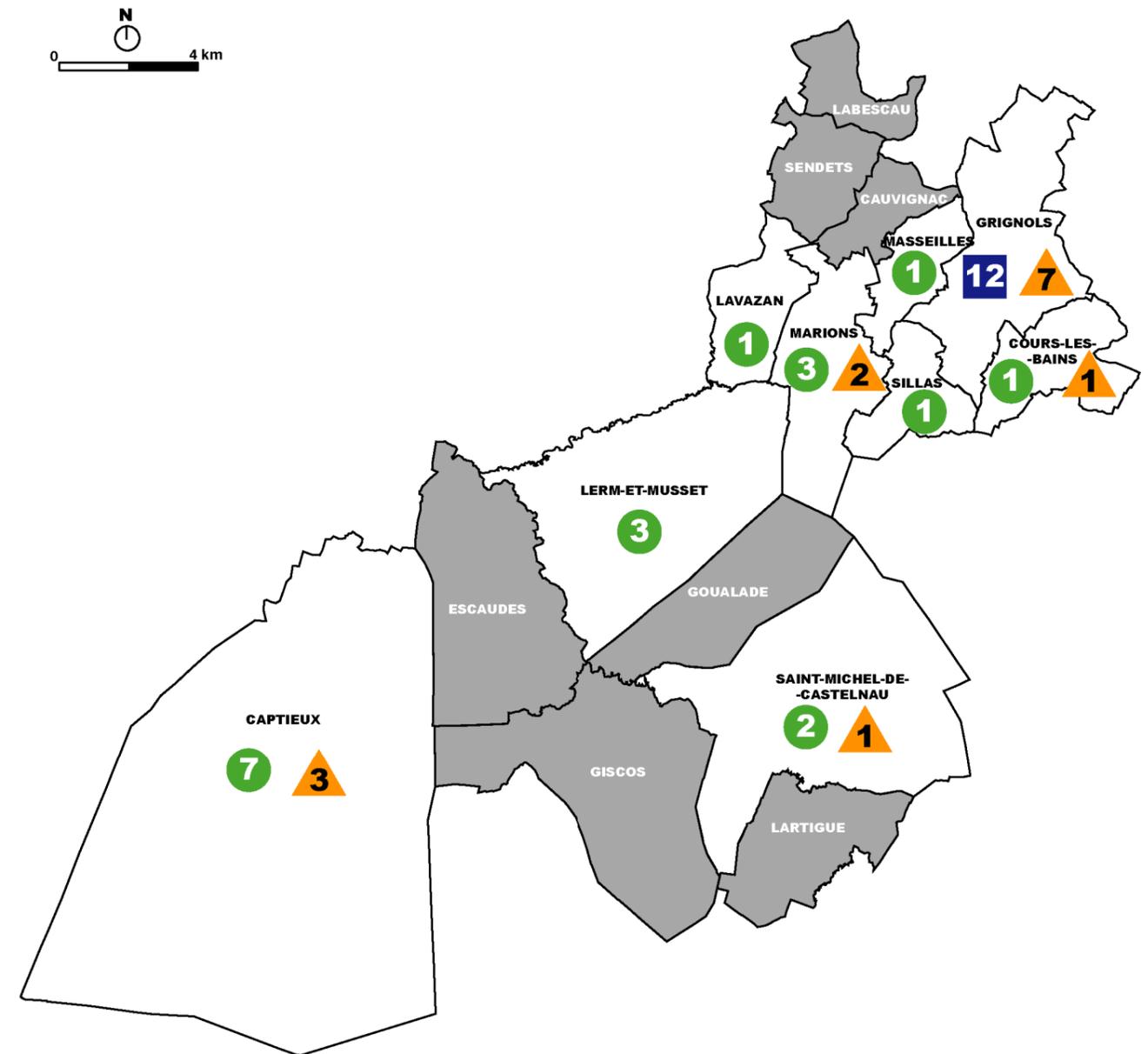
Traditionnellement aménagé dans des lieux porteurs d'Histoire (Château de Grignols et Château de Barbuscan, ancien presbytère, ...), ce sont ici les traces d'un patrimoine plus modeste, mais tout aussi authentique qui accueille aujourd'hui cet hébergement touristique (habitat rural, fermes et dépendances).

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

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

A noter l'implication de la commune de MASSELLES pour développer une attractivité touristique et qui s'est engagée dans l'aménagement d'un gîte communal dans une maison rurale située à côté de l'église, confié en location aux Gîtes de France ; à ce titre la commune souhaite faciliter dans le cadre du projet de PLU le changement de destination des bâtiments et la restauration des séchoirs afin de favoriser la création de gîtes et chambres d'hôtes sur son territoire.

HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



LEGENDE

12 (blue square) Hôtels / Nombre de chambres

2 (green circle) Nombre de gîtes

3 (orange triangle) Nombre de chambres d'hôte

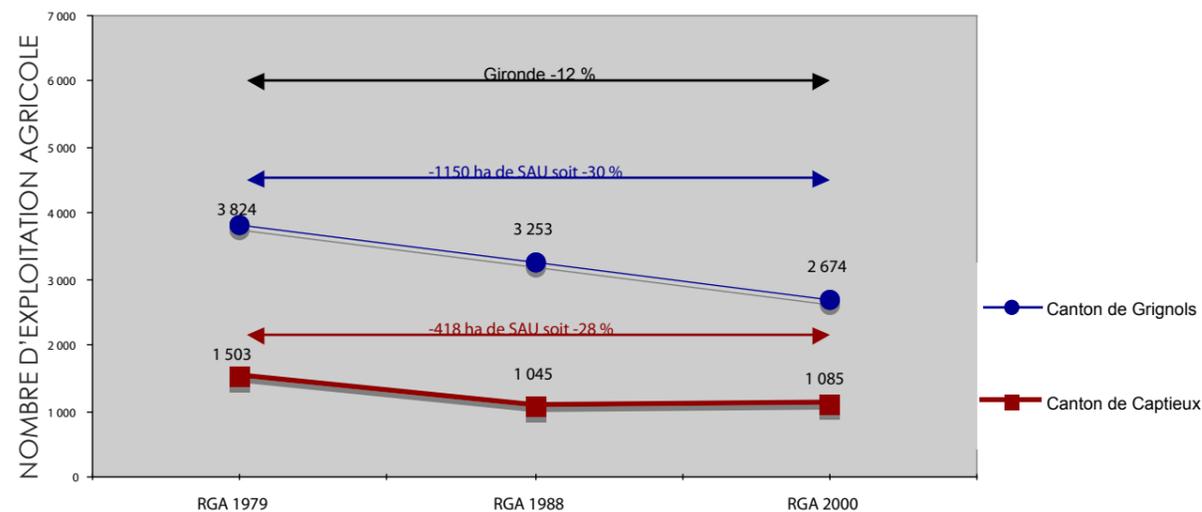


Commune ne disposant d'aucun hébergement

I-4-4. Une agriculture en mutation

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

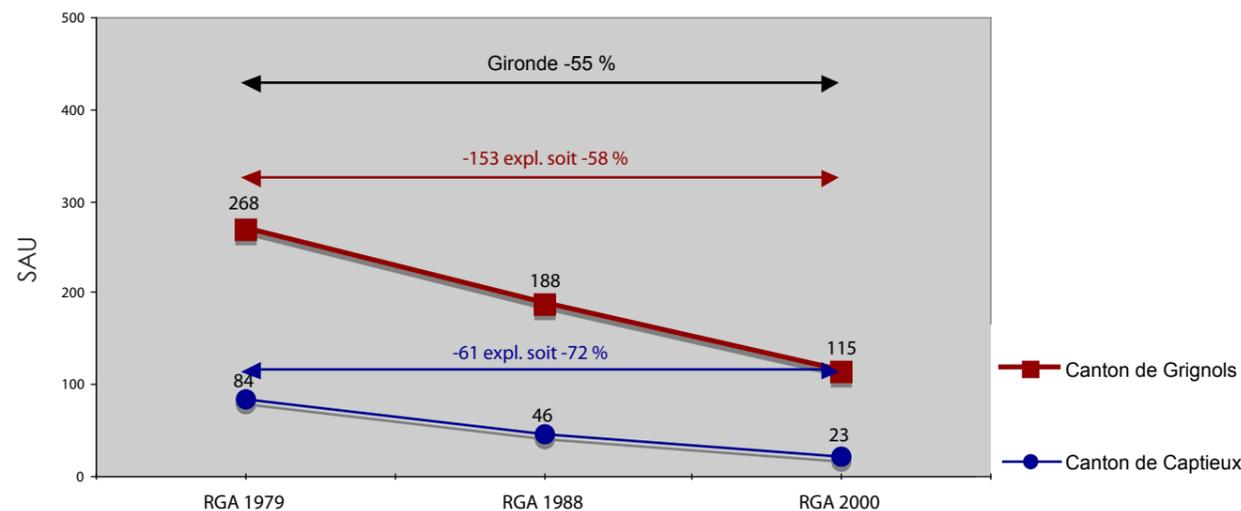
Evolution du nombre d'exploitations agricoles



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

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

Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)



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

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

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

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

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

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

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

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.G.A de 2000.

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

I-4-5. Le cas de la commune de MASSEILLES

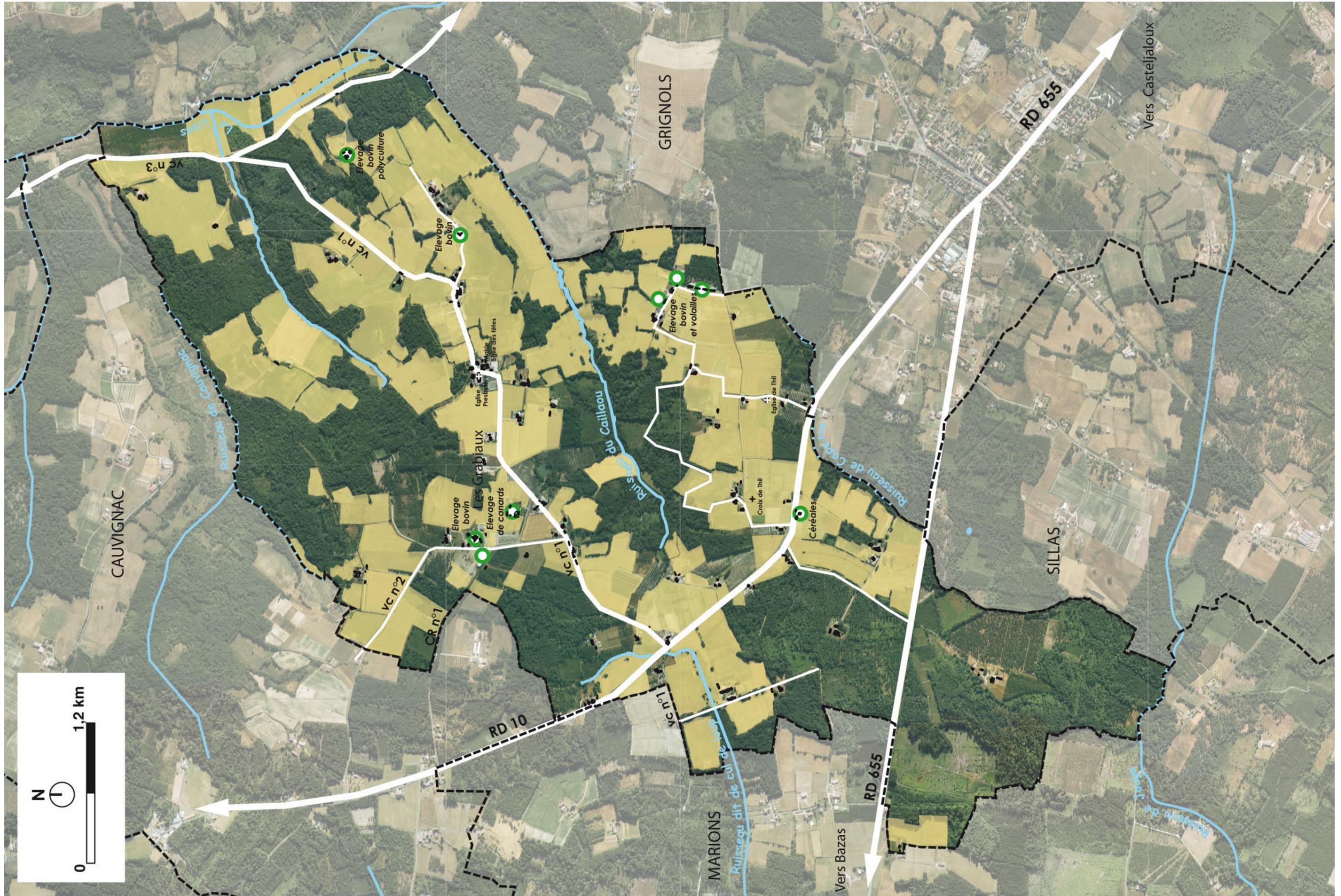
Longtemps dominée par la culture du tabac qui a laissé de nombreuses traces à travers les séchoirs à tabac, l'agriculture sur MASSEILLES est aujourd'hui plutôt orientée vers l'élevage et la céréaliculture.

On compte :

- 1 élevage mixte vaches laitières (40 à 50) / génisses (env. 90) / canards gras (2700 /an) - SCEA DUCOURBAT à Brocas
- 1 élevage bovin et polyculture à Lane
- 1 élevage de canards gras (1800 à 2000 /an) aux Grabiaux
- 1 élevage de volailles (env. 13000 poulets) et 1 trentaine de bovins - EURL LAFARGUE
- 1 élevage de veaux élevés sous la mère et vaches à viande + chapons et volailles festives
- 1 élevage de veaux élevés sous la mère et vaches à viande + chapons et volailles festives

Certaines terres sont encore «entretenues» par des retraités agricoles.

¹ dont 1 élevage de 134 vaches laitières en ICPE



I-5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX PUBLICS

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

I-5-1. Des équipements scolaires en capacité

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

Le territoire communautaire compte donc :

- 1 RPI à site unique à Captieux pour les communes de Captieux, Escaudes, Maillas ;
- 1 RPI à site multiple pour les communes de Lerm-et-Musset, Saint-Michel-de-Castelnau, Giscos, Goualade, 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		
• Goualade		1	20	20		
• Lartigue		1	20	20		
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	cantine		145			
• Sillas						
• Cours						
• Cauvignac						
• Lavazan						
• Masseilles						
• Sendets						
EFFECTIF SIVOS :		6	156			
EFFECTIF CDC :		17	373			

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

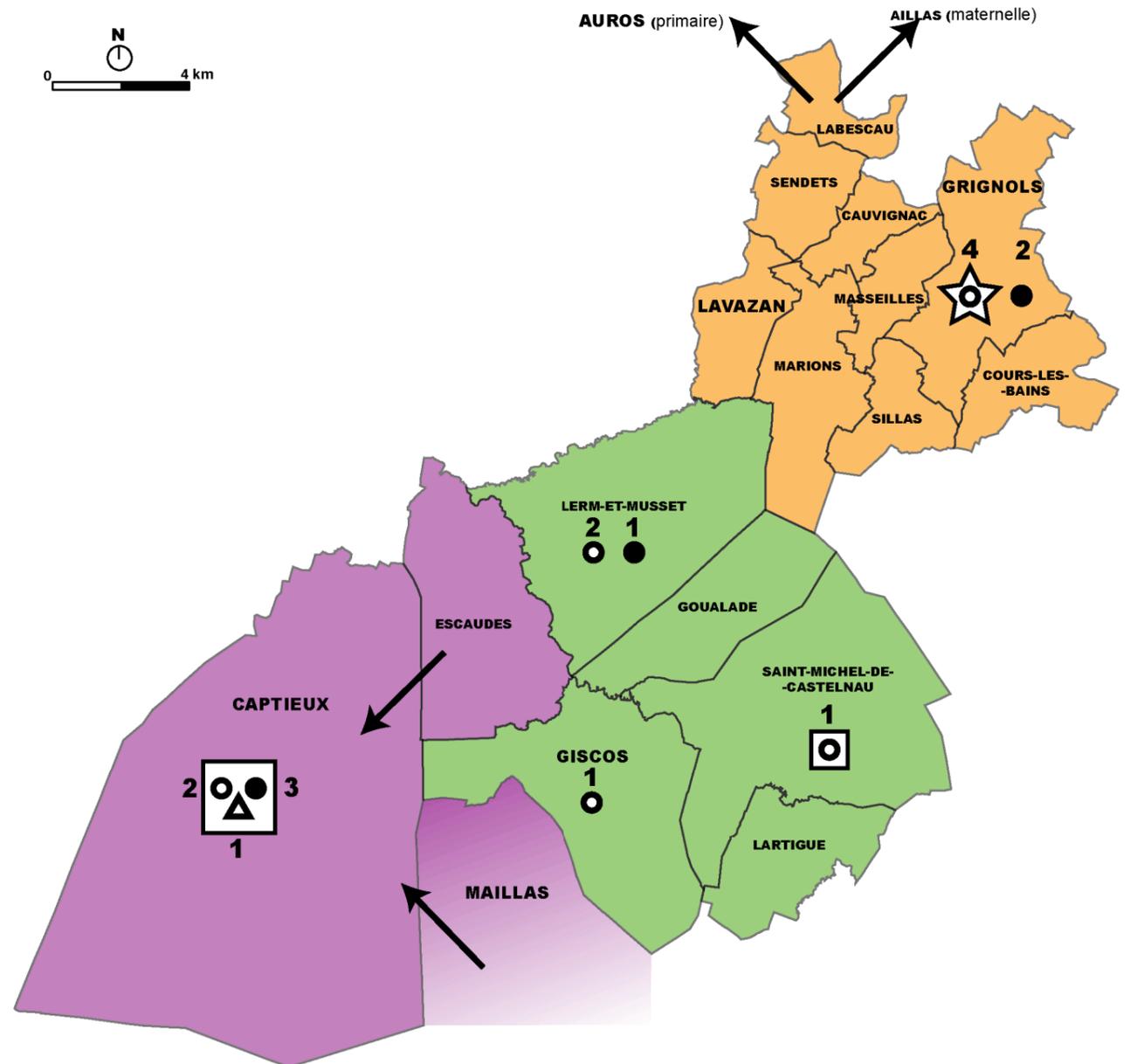
Le RPI de Lerm-et-Musset où les classes comptent 20 élèves en moyenne pourra accueillir encore une vingtaine d'enfants¹ ; quant au RPI de Captieux, avec une classe de CP de 12 élèves, les autres classes d'élémentaires enregistrent une moyenne de 21 enfants par classe, soit une marge de manœuvre satisfaisante ; à noter par contre pour la cantine une capacité au maximum avec 85 repas pour les enfants et un total de 110 repas en comptant le personnel communal.

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

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

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

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES



LEGENDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

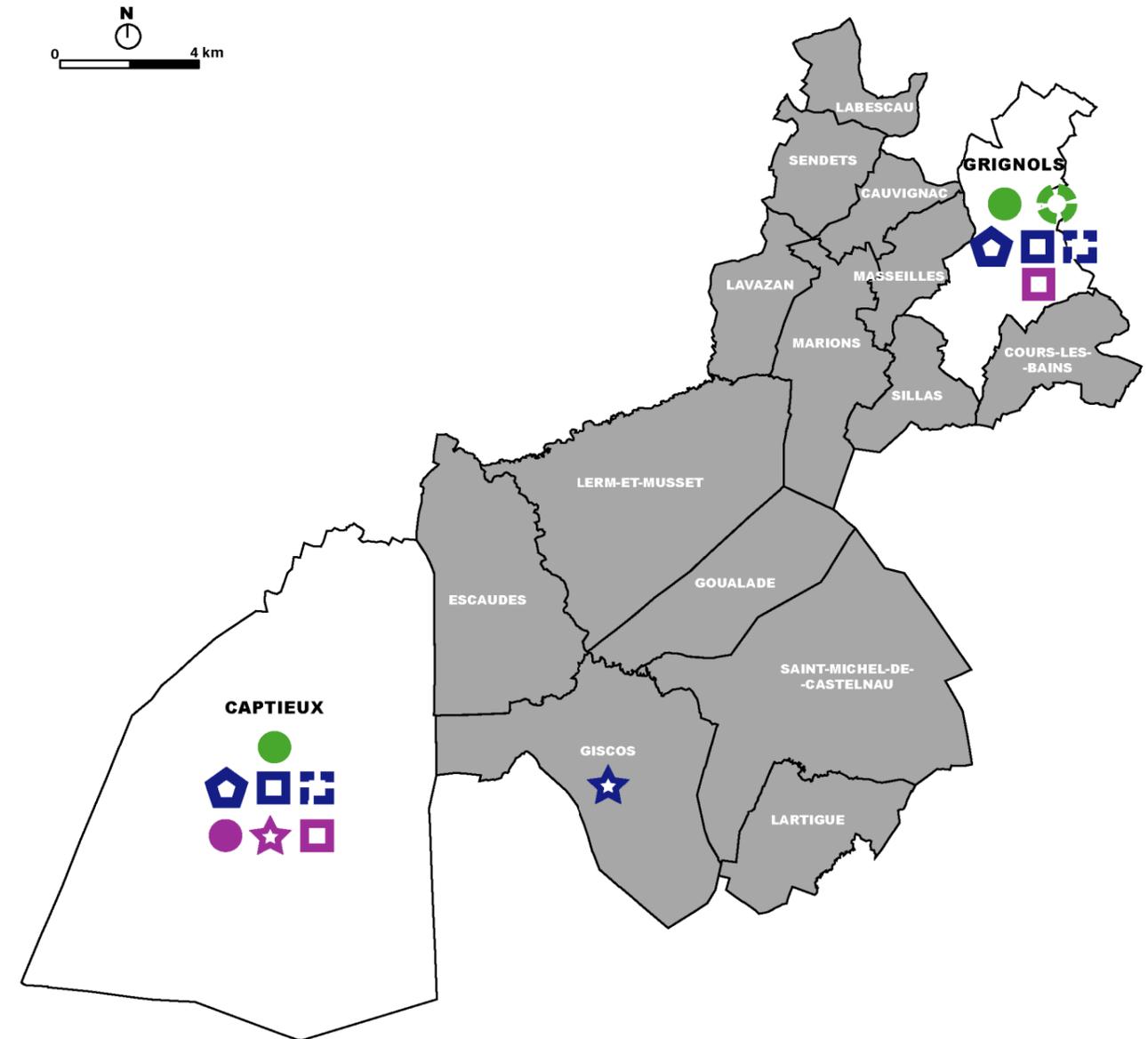
A noter le principe d'accueillants familiaux mis en place à Giscos, qui permet l'hébergement de personnes âgées chez des particuliers dans le cadre d'un suivi médical assuré par un personnel extérieur (agrément pour 3 lits médicalisés).

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

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

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

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 MASSEILLES

La commune dispose d'une trame d'équipements publics modeste, composée de :

- 1 mairie + 1 salle des fêtes
- 2 églises, l'une au bourg dont la mairie souhaite aménager les abords et l'autre à Thil (l'église St-Martin)
- 1 ancien presbytère + 1 ancien séchoir à tabac, tous 2 au bourg à coté de l'église, et à rénover
- 1 cimetière à l'arrière de l'église que la commune souhaite étendre

MASSEILLES ne dispose pas d'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 Grignols¹ et celui de Lerm-et-Musset², dont le fermage est assuré en délégation de service public par la Lyonnaise des Eaux ; seule la commune de Captieux est en régie municipale.

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

Globalement, si la ressource en eau ne présente pas de problème de capacité de production et bénéficie de marges de manœuvres 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.

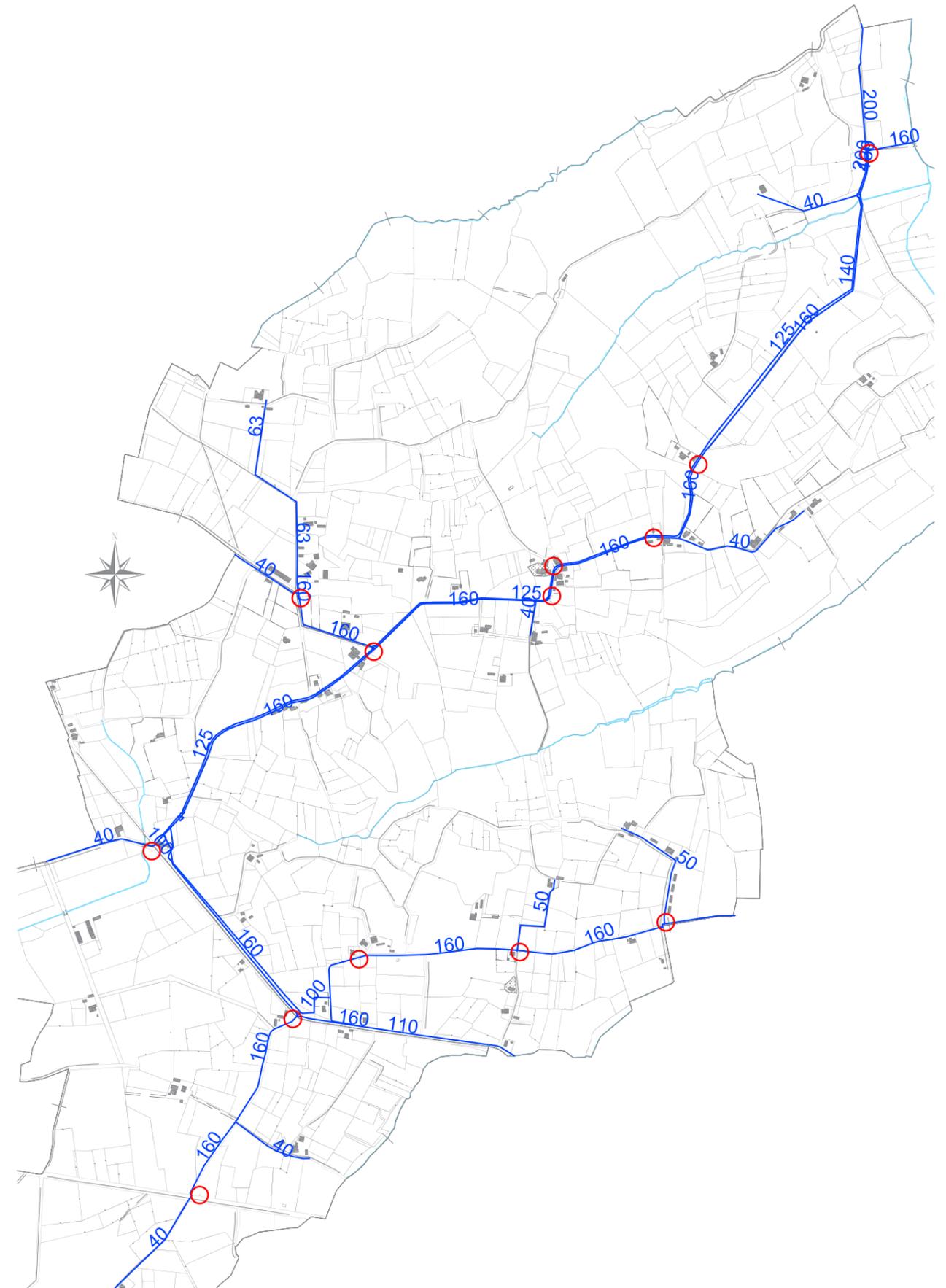
En effet, les secteurs sont desservis par un réseau en araignée, étendu, peu maillé, avec des petits diamètres et des temps de séjour assez longs, du fait des caractéristiques diffus du territoire. Cette configuration de réseau est économiquement peu pertinente et dysfonctionnelle ; il conviendra de 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 le territoire communal de MASSEILLES se compose d'une maille primaire en Ø200 en provenance du forage de Cauvignac par les VC n°3 et n°1, qui se prolonge en Ø160 vers Grignols par la RD 10 et le CR n°28, cet itinéraire visant à contourner le vallon de Caillaou et rester sur les points hauts. Le reste des quartiers sont desservis par des mailles secondaires en Ø40, Ø50, Ø63.

¹ Auquel adhèrent les communes de : Grignols, Cours-les-Bains, Labescrau, Masseilles, Sendets, Sillas, Cauvignac, Lavazan.

² Auquel adhèrent les communes de : Lerm-et-Musset, Marions, Escaudes, Giscos, Goulade, Lartigue, Saint-Michel-de-Castelnaud.

RÉSEAU AEP



I-5-3-2. Assainissement collectif

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

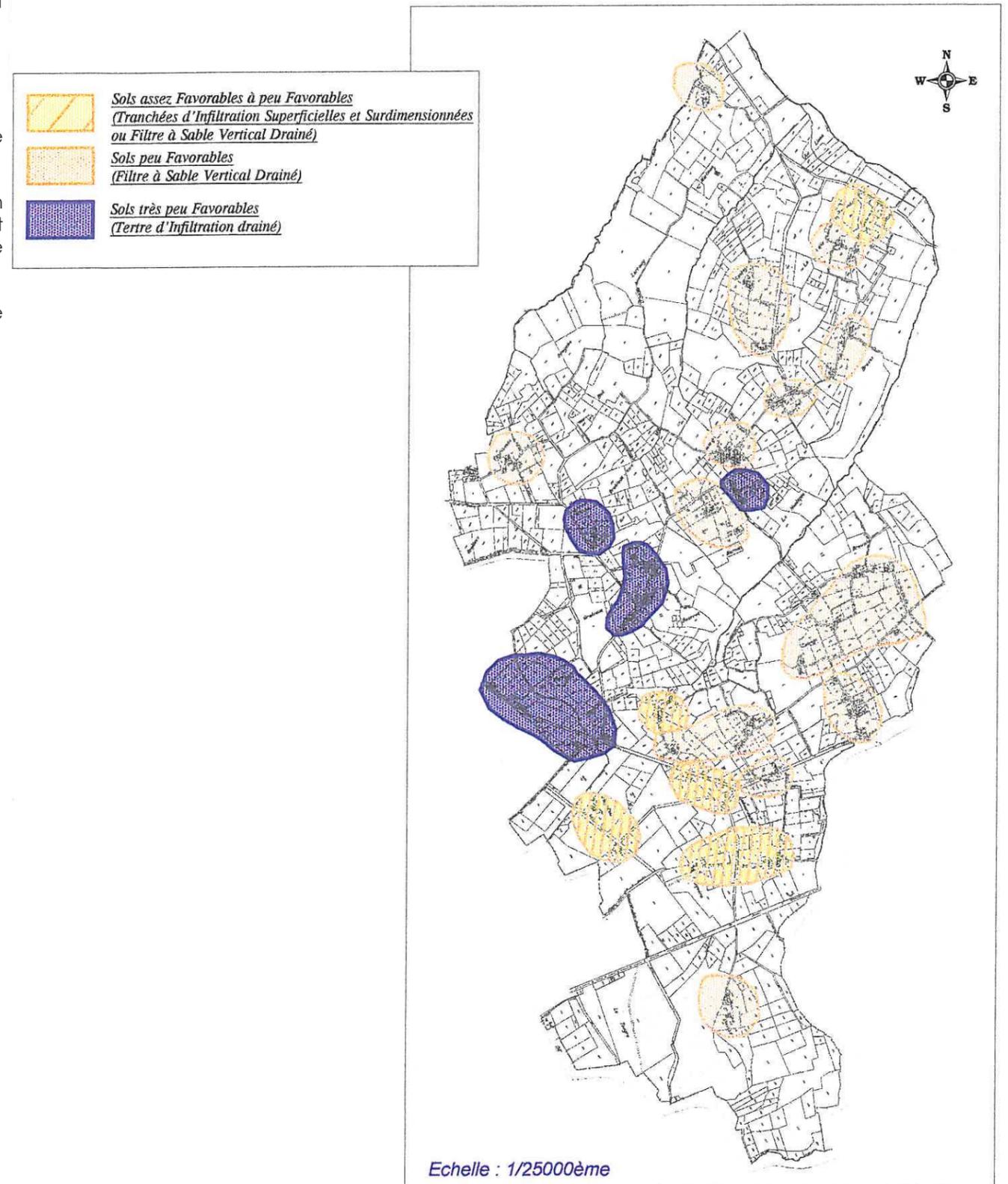
I-5-3-3. Assainissement autonome

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.

Il est à noter que le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), réalisé par le bureau d'études NCA en 2000, indique pour les terrains du territoire communautaire une aptitude des sols variable, fréquemment peu favorables à très peu favorables (induisant la mise en place de filtre à sable vertical drainé, de tertre d'infiltration, ...).

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

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.

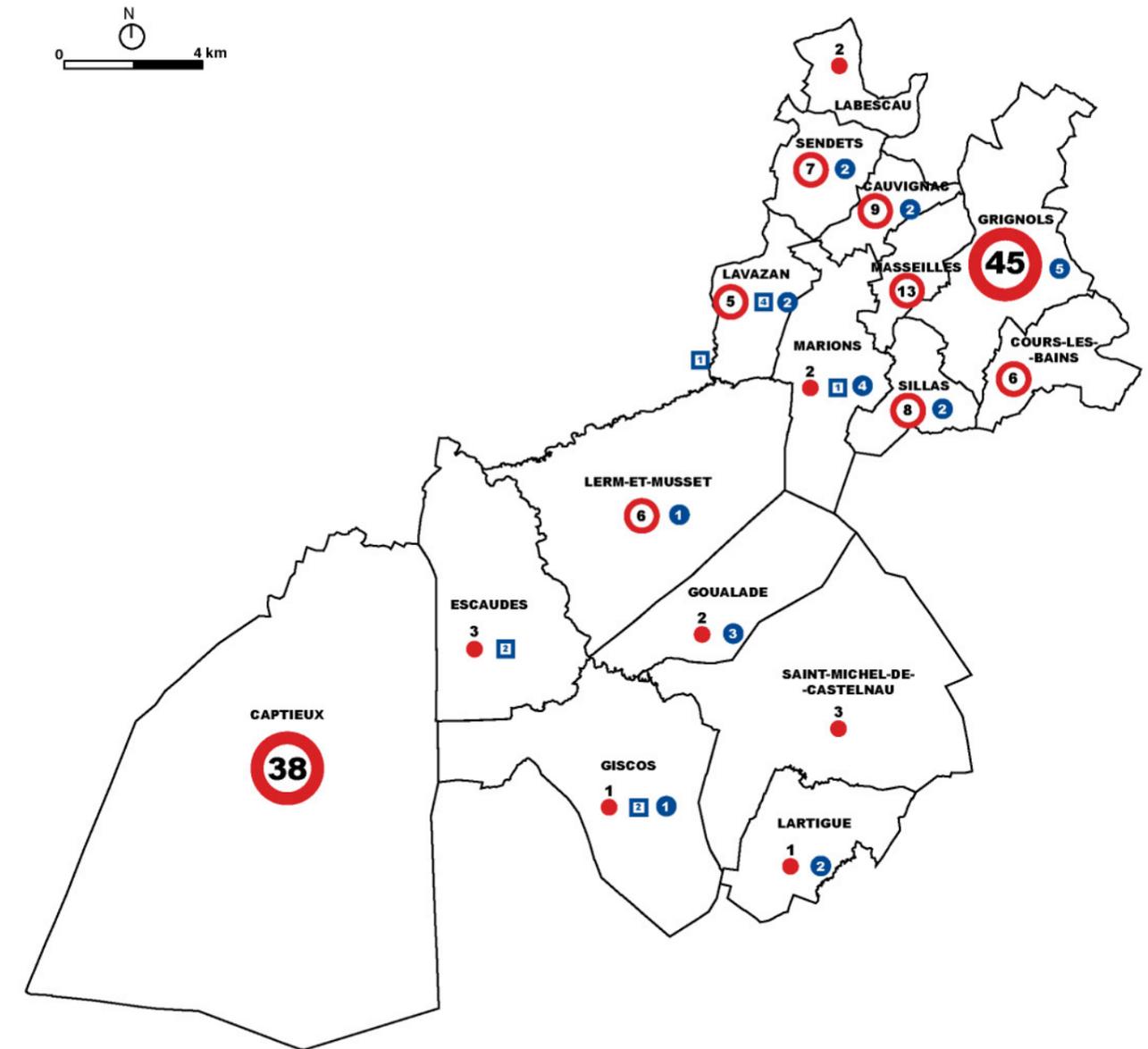
Il est à noter que le territoire Sud –Gironde n'est actuellement pas concerné par les procédures de Plan de Prévention contre le Risque Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) comme cela est le cas sur le massif forestier médocain.

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 MASSELLES est défendu par :

- 13 poteaux incendie (cf. carte du réseau AEP page précédente)
- 2 points d'eau naturels permanents, l'un au Thil, l'autre à Bourrut

DÉFENSE INCENDIE



LEGENDE

Nombre de Poteaux d'incendie

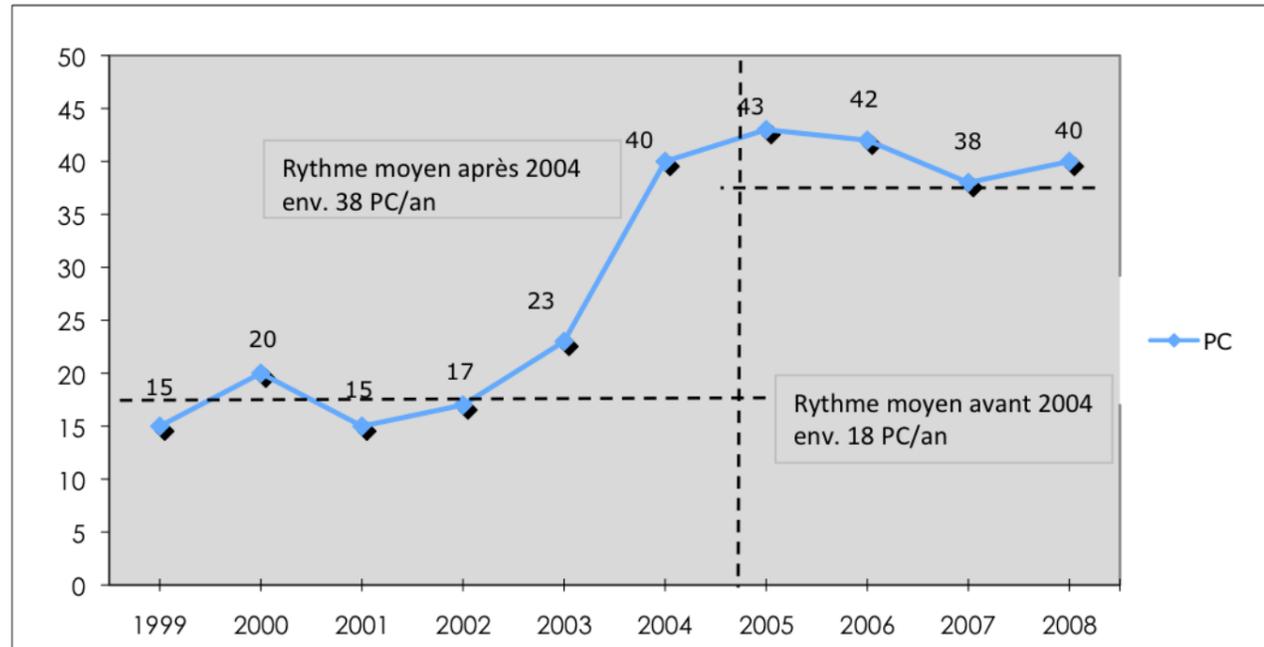
- | | | | |
|--|----------------|--|---------------------|
| | > à 35 poteaux | | Réserve incendie |
| | 5 à 15 poteaux | | Point d'eau naturel |
| | 1 à 5 poteaux | | |

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



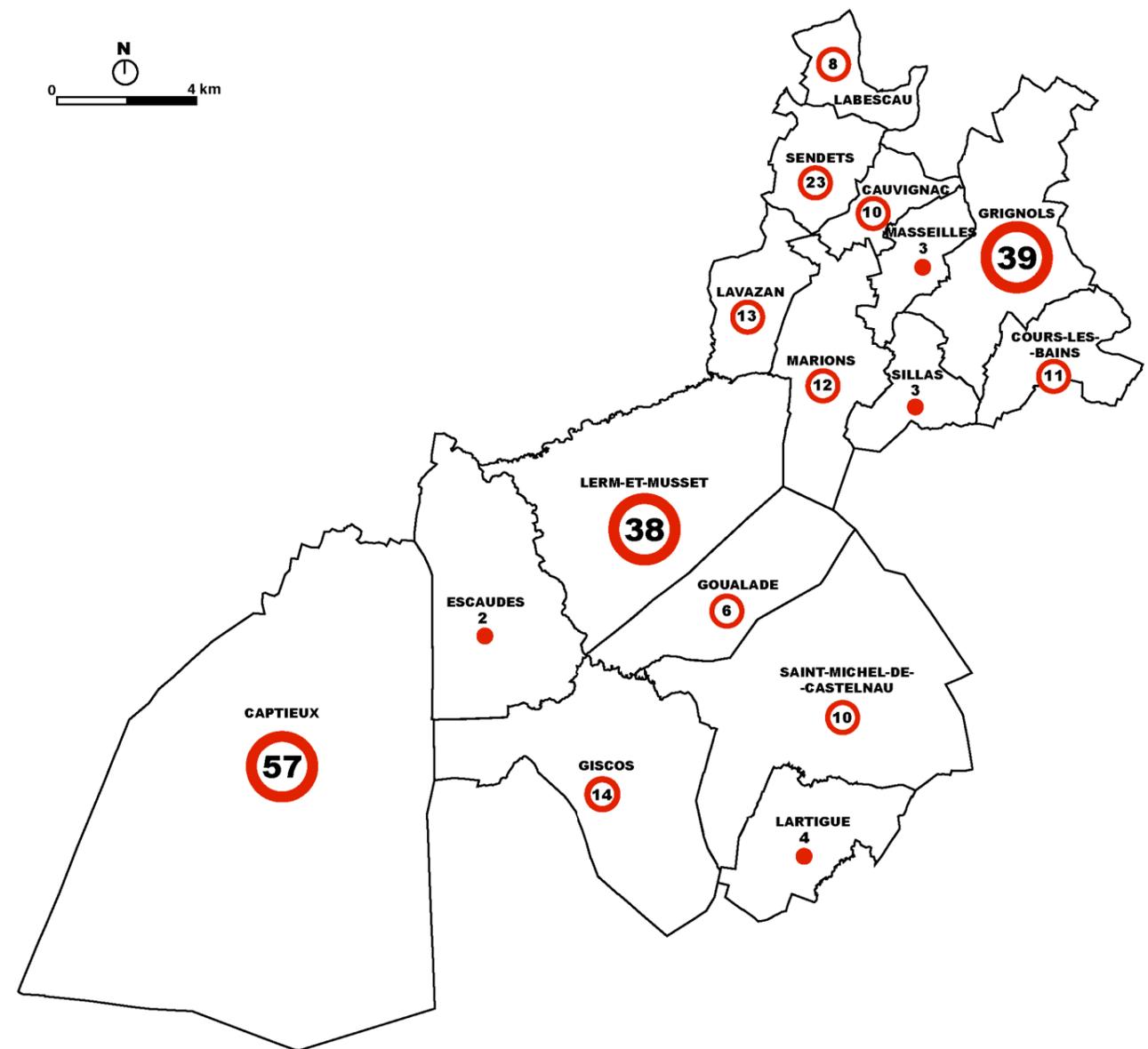
Source : entretiens Mairie

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

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

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

PC 1999-2007 : UN DÉVELOPPEMENT GÉNÉRALISÉ



LEGENDE

Nombre de Permis de construire

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

Répartition des PC déposés entre 1999 et Novembre 2008

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

* dont 1 PC pour 20 logements (Gironde Habitat)

NR : non renseigné

Si le nombre de réhabilitation (94 PC) est 3 fois moindre par rapport à la construction neuve (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».

MASSEILLES n'a pas connu un rythme de construction très soutenu, 3 PC entre 1999 et 2007, non uniquement au regard d'une faible demande, mais aussi fréquemment au regard de refus administratifs au regard du caractère agricole des terrains pressentis pour y construire. Parallèlement, le rythme de réhabilitation ne s'est pas révélé très dynamique.

L'année 2008 a fait l'objet de 1 PC et de 2 CU sur le même secteur, à Grabiaux, derrière la scierie LAOUIET (cf. carte du fonctionnement urbain, page 27).

Les deux dernières années (2009 et 2010) traduisent quant à elles les retombées de la crise économique, seuls deux PC ont été demandés et accordés à titre d'habitat, les deux pour un projet de réhabilitation, dont une réhabilitation d'un ancien séchoir à tabac.

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

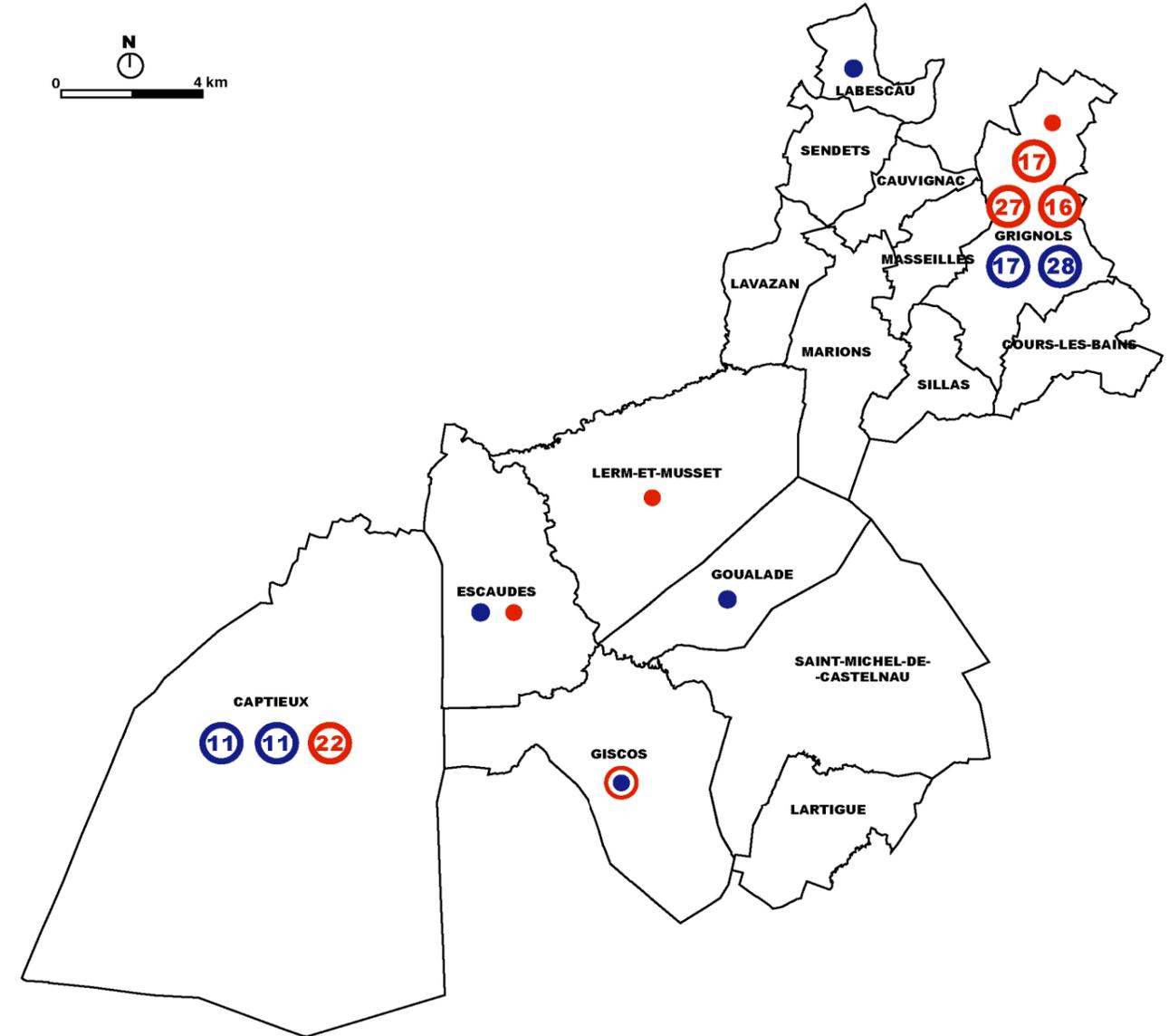
Sur les 293 PC déposés entre 1999 et 2008, seuls 1/5 l'ont été dans le cadre de procédure d'aménagement type «procédure de lotissement» ; 80 % de ce développement s'est donc réalisé de façon spontanée, au gré des opportunités foncières et sans réelle organisation spatiale.

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.

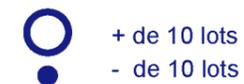
A MASSEILLES, les 4 PC enregistrés entre 1999 et 2008 se sont réalisés de façon éparse au gré de la libération de terres agricoles, mais dans un périmètre somme toute resserré, au lieu-dit «Les Grabiaux» qui constitue un petit plateau agricole (cf. carte du fonctionnement urbain, page 27).

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE CADRE DE LOTISSEMENTS



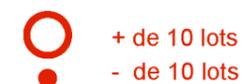
LEGENDE

Lotissements réalisés : 8 Lotissements communaux :



Lotissements en projet :

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



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

(cf. carte du fonctionnement urbain, page 27)

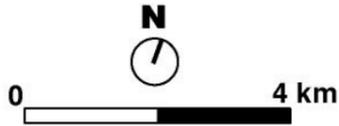
L'absence de document d'urbanisme à même de circonscrire les espaces présentant les meilleures potentialités urbaines et l'application de la règle de la P.A.U.¹ conduit à un développement de l'urbanisation caractérisée par une dispersion de l'habitat et un étirement sans épaisseur le long des voies.

La localisation des 253 PC déposés entre 1999 et 2007 (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, ..., cette tendance peut s'observer également à MASSEILLES où les 4 PC 1999/2008 et les 2 CU se sont regroupés sur le secteur des Grabiaux, dans une configuration toutefois assez lâche d'un point de vue spatial (on compte 400 m entre chaque construction) ;
- un effet d'aspiration le long de certaines routes départementales : le long de la RD 655 à Lavazan et à Cours-les-Bains, le long de la RD 10 entre Sendets et Cauvignac. Bien que ce phénomène s'observe également le long des autres voies du statut communal, la polarisation de l'habitat le long des axes départementaux est à éviter au regard du fait que les voies départementales sont des infrastructures qui ont pour fonction de permettre les déplacements d'un point du département à l'autre ; afin d'y maintenir un trafic fluide et sécuritaire, elles ne peuvent servir de support à l'urbanisation. Le Conseil Général qui a en charge leur gestion y veille rigoureusement dans le cadre des documents d'urbanisme. Par ailleurs, les voies départementales constituent un contexte accidentogène et de piètre qualité urbaine pour y promouvoir le développement des futurs quartiers d'habitat de communes rurales et forestières, où paradoxalement les candidats à l'installation viennent y rechercher un cadre de vie apaisé ;
- une tendance générale à la dispersion de l'habitat de façon diffuse sur les territoires communaux, qui vient amplifier les phénomènes décrits précédemment.

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

- (orange shaded area)

Développement linéaire

- ▨ (red hatched line)



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-Gabarit.

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

MASSEILLES est la seule commune à être traversée par 2 voies de transit intercommunal (RD 655 et RD 10) qui, heureusement, n'ont pas polarisé de développement urbain comme cela s'est constaté sur d'autres communes.

• 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 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.

MASSEILLES est irriguée, dans son fonctionnement local, par la VC n°1 sur la hauteur du plateau qui constitue le support principal de son développement.

I-7-1-2. La nouvelle donne en matière de desserte du territoire communautaire

• Le projet de l'A 65

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

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

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

• Le projet ferroviaire Bordeaux-Espagne

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

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

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

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

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

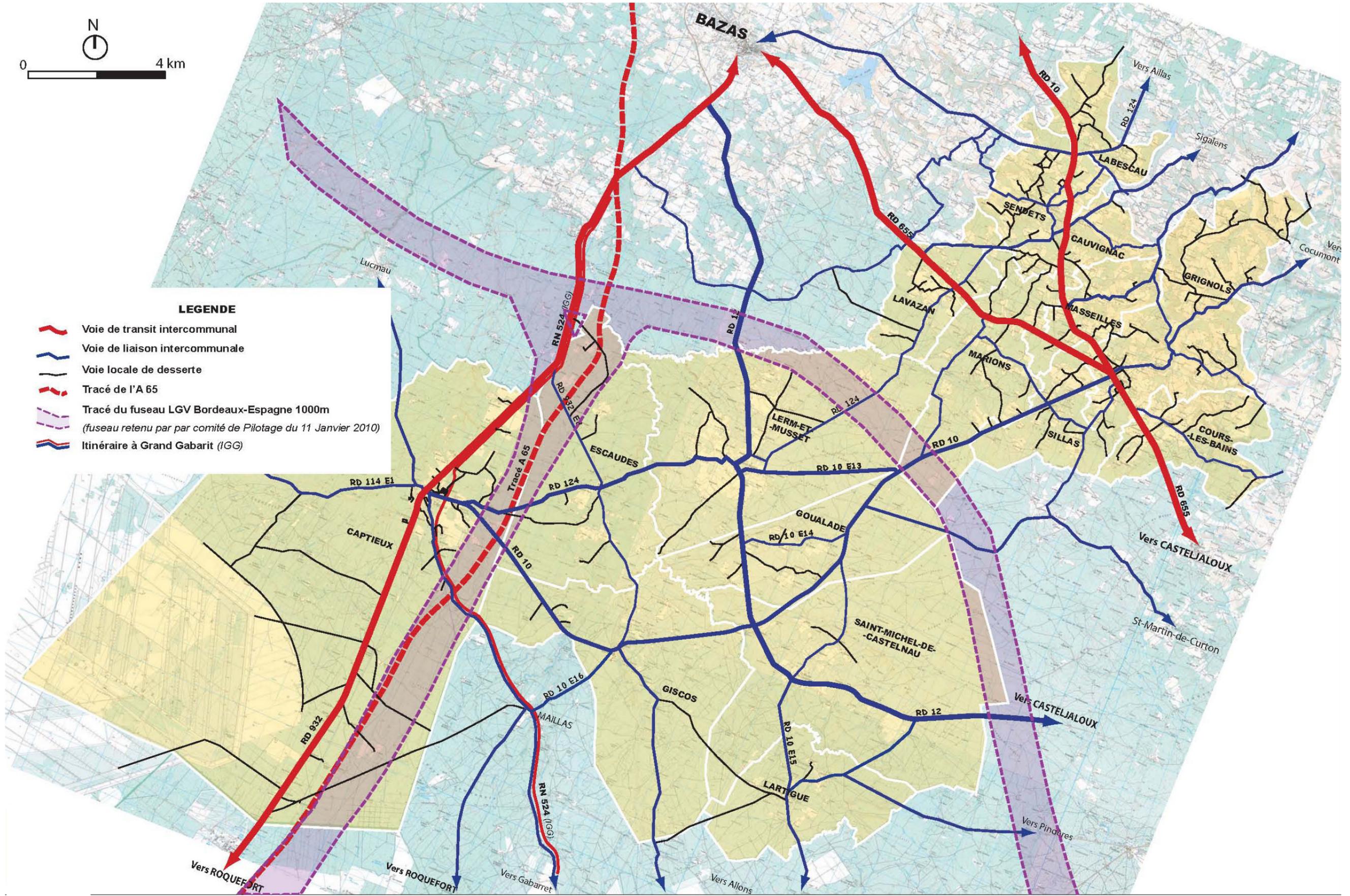
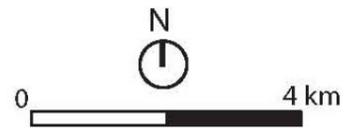
I-7-1-3. Le réseau de voies départementales qui desservent le territoire communal

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

- RD 655 : classée en 1ère catégorie,
- RD 10 : classée en 2ème catégorie.

Il est à noter que dans un souci de sécurité routière, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1ère et 2ème catégories sont interdits.

CARTE DU RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE



LEGENDE

- Voie de transit intercommunale
- 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)



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

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

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

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

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

La commune est née de la fusion des paroisses de Thil et de MASSEILLES.

Les édifices religieux prouvent que ces campagnes étaient autrefois prospères. Elles devaient en effet bénéficier du passage du chemin qui, reliant Casteljaloux à Bazas, favorise la formation d'un petit centre d'échanges commerciaux et culturels. Au début du XIIe s., les moines cisterciens s'installent, entre bonnes terres et terres boisées, au lieu-dit «Fontguilhem». Partageant leur temps entre la prière et l'agriculture, ils contribuent au défrichage, qui avance la limite des terres cultivées, et à l'élevage des moutons dans les bois. Les moines créent en outre une école à Thil, dès le XIIe s., permettant ainsi aux enfants du village d'être les plus instruits de la région.¹

La petite église du bourg accompagnée de son presbytère, plus récente que l'église St-Martin, implantée en vis-à-vis de l'autre côté du vallon du Caillaou, va pour autant initier une petite centralité, à l'appui des bâtiments publics que sont la mairie, confortée d'une salle des fêtes et de quelques belles fermes d'inspiration bazadaise ; ce petit noyau urbain pourrait être conforté à la faveur de terrains libres à ses abords, notamment à l'ouest de part et d'autre de la VC n°1.

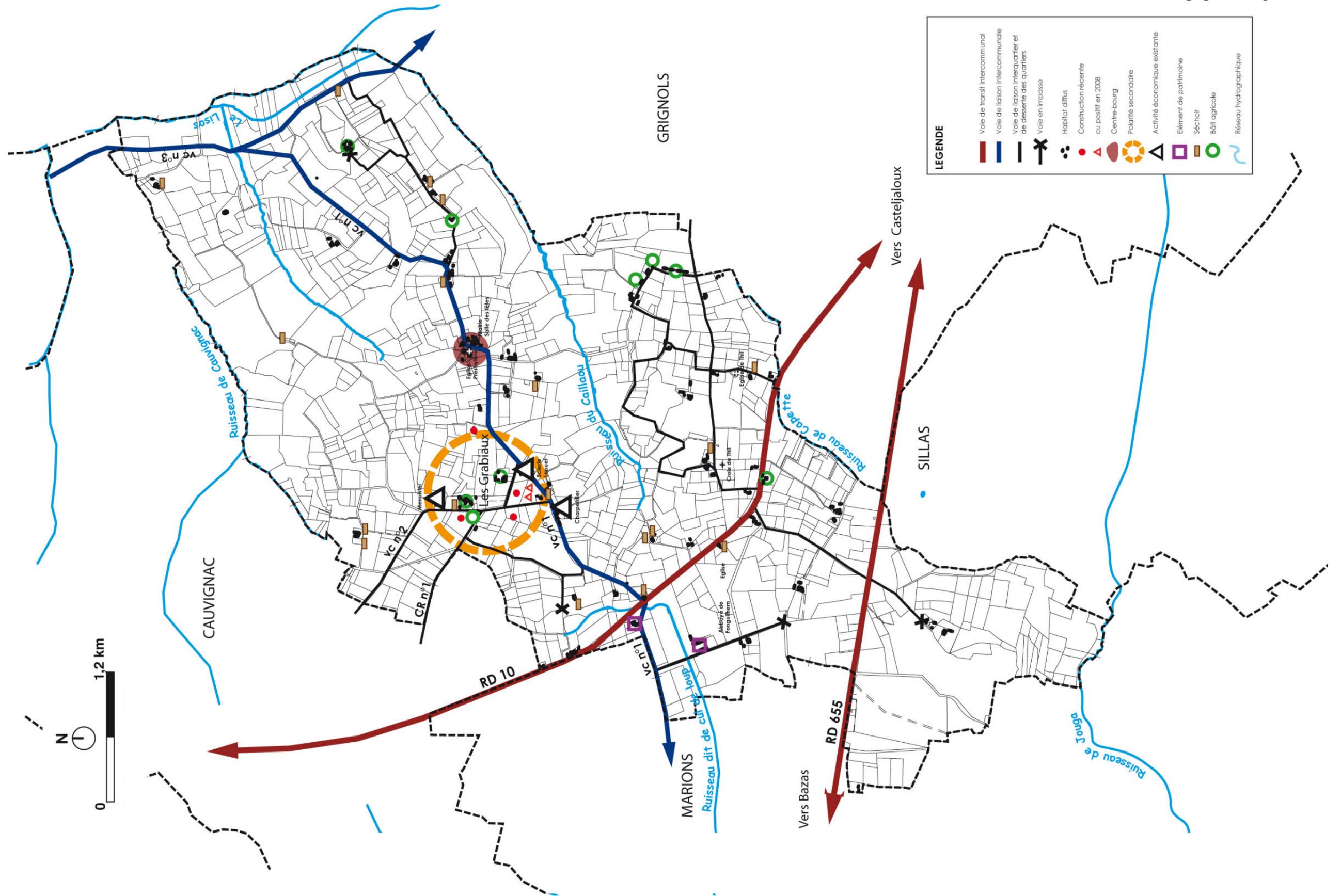
Le reste du développement sur le territoire communal s'est opéré de façon diffuse, sur les points hauts en ligne de crête entre chaque vallon humide, à la faveur d'une ferme exploitant un périmètre agricole situé en couronne.

La partie sud du territoire, très forestière, est restée relativement vierge de toute implantation, au même titre que les parties des vallons humides;

Le développement récent, trop faible (4 PC), pour modifier significativement cette organisation spatiale, s'est regroupé spontanément dans un périmètre lâche autour du lieu-dit des «Grabiaux», à la faveur d'un réseau de voies de desserte (CR n°18 des Graviaux). Si ce regroupement présente l'avantage de conforter un quartier, il présente l'inconvénient peut-être de compter à proximité 2 élevage (canards et bovins) de taille significative.

¹ Le patrimoine de communes de la Gironde

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE COMMUNALE



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

II-1. ENVIRONNEMENT

II-1-1. Présentation physique générale

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

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

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

II-1-1-1. Topographie et hydrographie

(cf. cartes pages ci-contre)

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

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

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

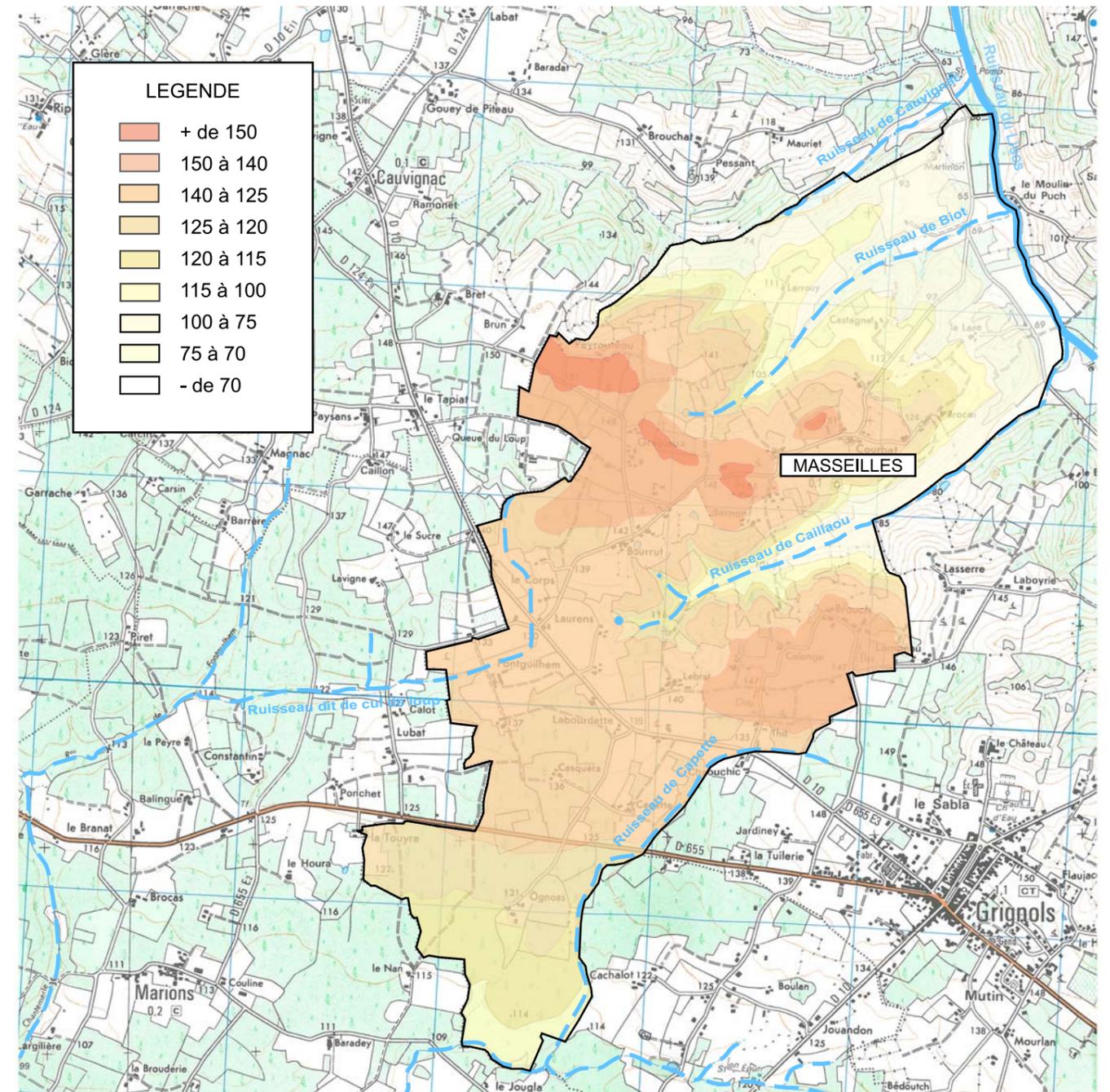
Ces contrastes topographiques entre le Grignolais et la partie landaise ont généré une différence de perception des paysages.

Le territoire de Masseilles se trouve à cheval sur les deux bassins-versants du Lisos au Nord-Est et du Barthos au Sud-Ouest.

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

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

Le Barthos, affluent du Ciron, développe de nombreux petits tributaires, dont le ruisseau de Fonguilheur, le ruisseau dit de cul de loup et le ruisseau de Capette. Tous ceux d'écoulement modeste et non permanent lors de leur traversée du territoire de Masseilles.



II-1-1-2. Géologie

(cf. cartes page suivante)

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

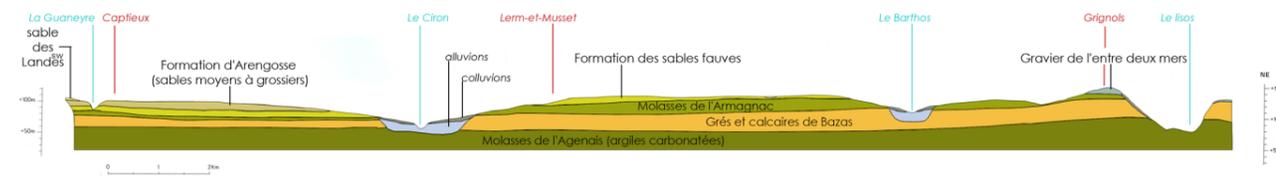
La nature du sous-sol est visible au niveau de la vallée du Ciron et laisse apparaître l'existence d'un socle commun calcaire (formation des grès et calcaires de Bazas) reposant sur des argiles carbonatées (formation de molasses de l'Agenais).

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).

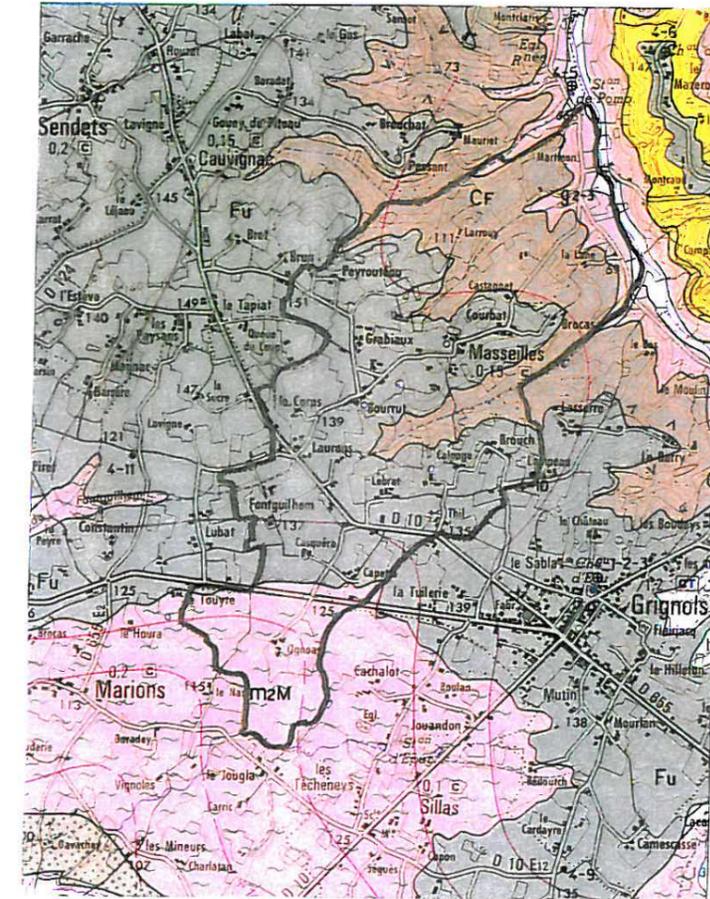
Enfin viennent se superposer des argiles sableuses visibles notamment autour de Grignols (ce sont les formations d'Onesse et les formations des graviers de l'Entre-Deux-Mers).

Coupe géologique schématique entre Captieux et Grignols



La carte géologique du BRGM n° 876 de Bazas au 1/50 000ème nous renseigne sur les formations rencontrées sur Masseilles. Le territoire communal est formé essentiellement par des formations superficielles datant du Quaternaire. D'une manière générale, la commune peut se découper de la façon suivante :

- Au Sud de la commune, des dépôts argileux carbonatés du Miocène inférieur. Sur certains secteurs ont été observées des intercalations de calcaires gréseux.
- Au centre de la commune, des argiles sableuses et graviers rouges éventuellement recouvertes par des colluvions de nature limono-argileuse. Il s'agit de formations fluviales et colluviales datant du Quaternaire.
- Aux abords de la vallée du Lisos, des argiles carbonatées jaunes et bleues de l'Oligocène.



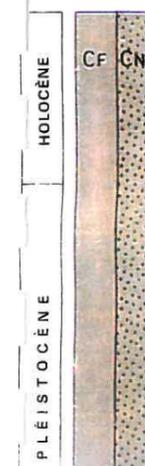
QUATERNAIRE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES

TERTIAIRE

FORMATIONS COLLUVIALES

FORMATIONS FLUVIALES

FORMATIONS FLUVIO-LACUSTRES



CF - Colluvions d'origine fluviale

Fz Alluvions récentes
Sables fins et limons

CNF - Colluvions d'origine mixte

Pléistocène inférieur

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

Miocène inférieur

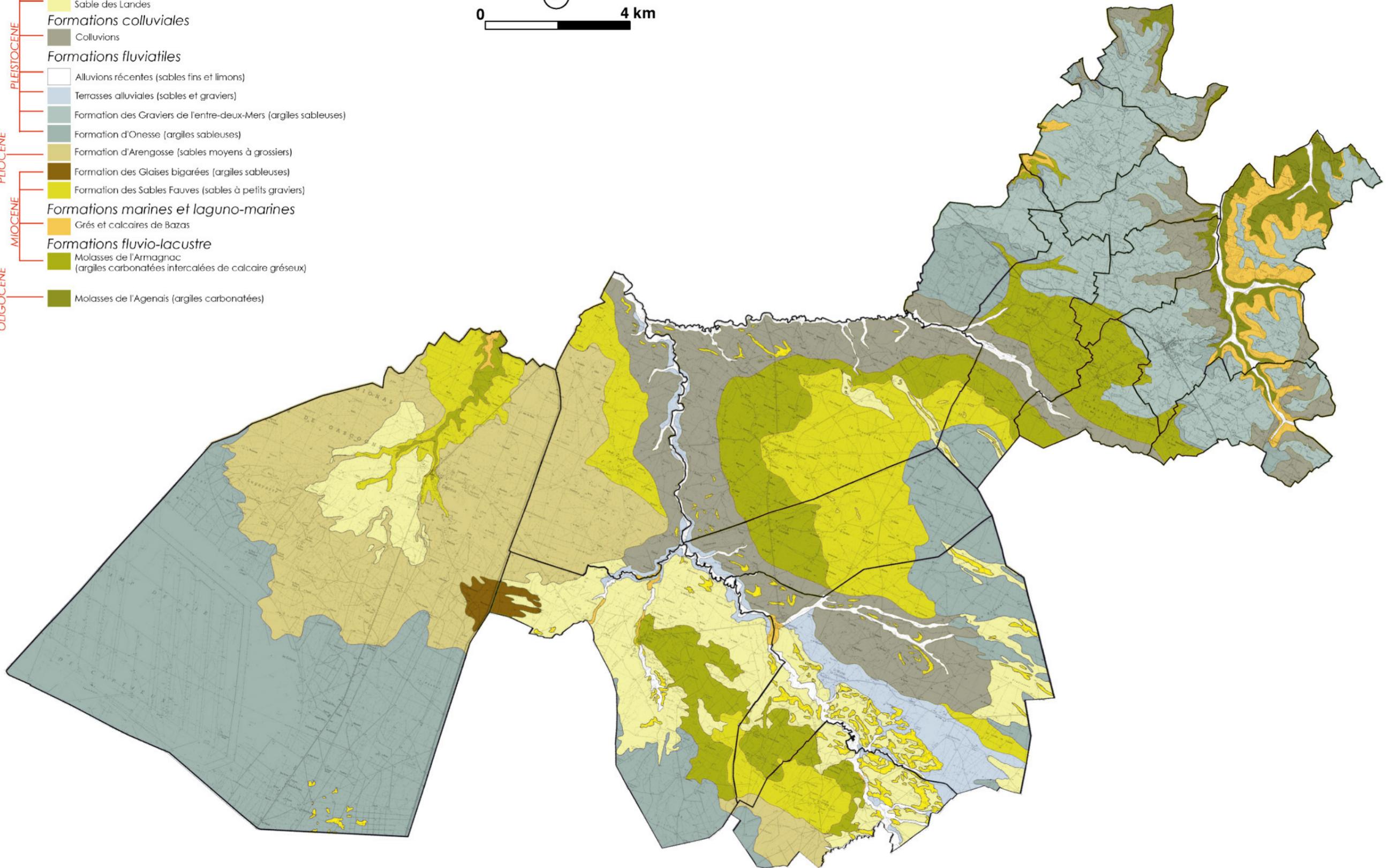
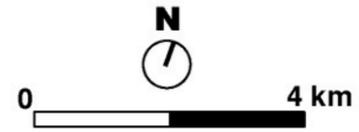
Burgidalien
m2M Molasses de l'Armagnac argiles carbonatées jaune-vert
Intercalations de calcaire gréseux

Oligocène

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

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 Graviers 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)



II-1-1-3. Hydrogéologie

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

- **l'aquifère du Jurassique.** C'est le réservoir le plus profond recensé à l'échelle régionale mais il reste très peu exploité. La transformation du forage de recherche de Bazas a permis de capter une eau de bonne qualité. Les analyses chimiques indiquent un faciès chloruré calcique et en particulier une teneur de 88,75 mg/l de chlorure. Le débit obtenu pour un rabattement de 8 mètres était de l'ordre de 90 m³/h.
- **l'aquifère de la base du Tertiaire et du Crétacé supérieur.** Le réservoir est constitué par les sables et graviers de la base du Tertiaire. Il peut être localement en connexion avec celui des calcaires du Crétacé supérieur. Les sables et graviers font l'objet de captages au droit des villes de Bazas et Grignols. L'ouvrage de Bazas assure un débit de 80 m³/h d'une eau à faciès bicarbonaté calcique contenant un léger excès de fer. Celui de Grignols permet un débit de 170 m³/h et produit une eau dure, sulfatée, chlorurée et bicarbonatée calcique, 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.
- **l'aquifère oligocène.** Le réservoir est constitué par des niveaux grésocalcaires marins. Cette nappe captive peut permettre un débit de 60 m³/h. Les caractéristiques chimiques de l'eau sont «bicarbonatée et sulfatée calcique ». La protection sommitale molassique assure une bonne qualité bactériologique.

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

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

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

• **Pédologie**

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

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

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

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

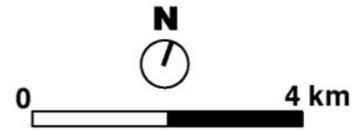
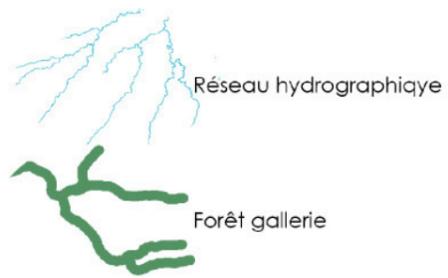
Les sols du Bazadais sont plutôt des sables lessivés plus favorables à la prairie ou des sables drainés propices à la polyculture.

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

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

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

DRAINAGE DES SOLS

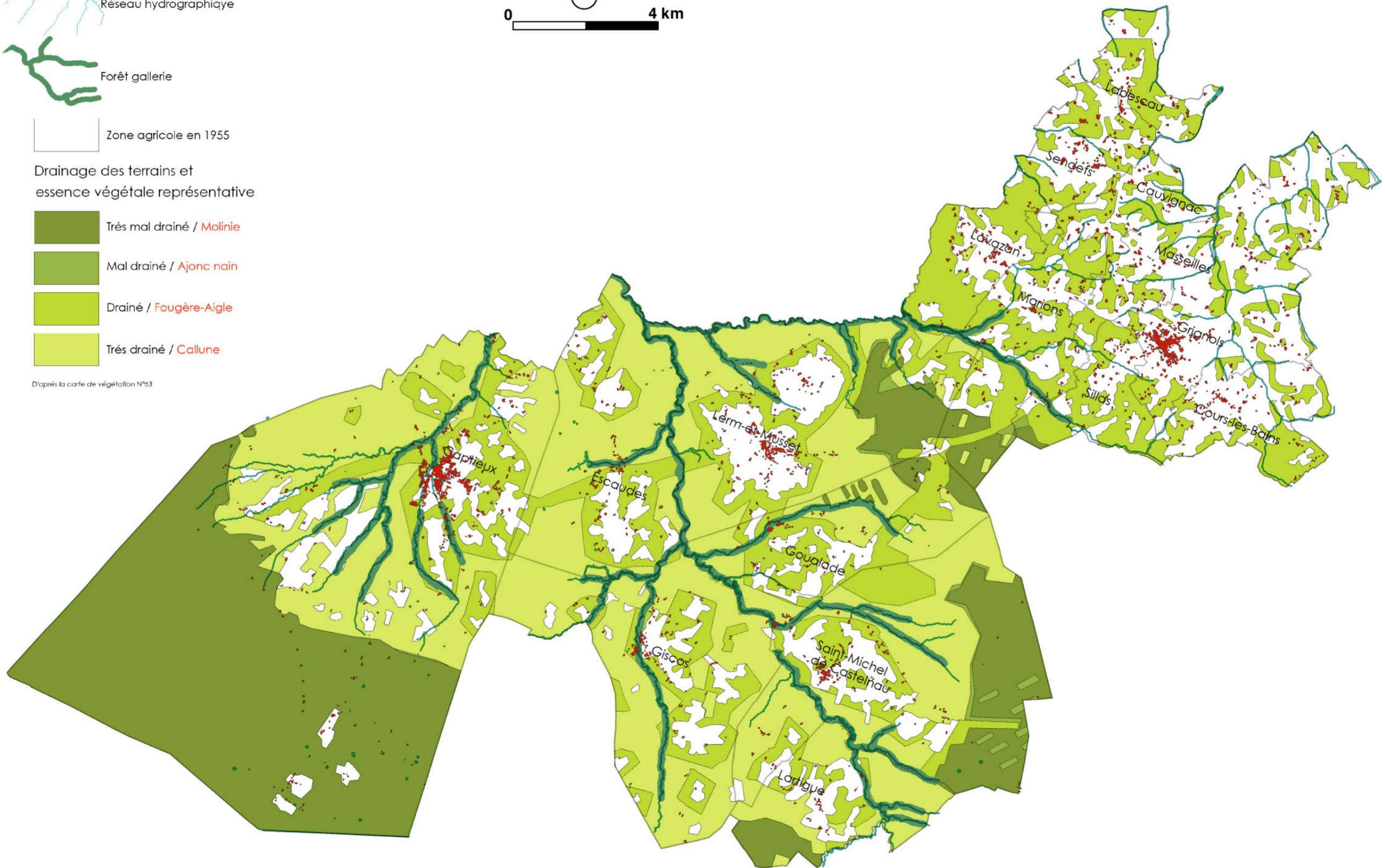


Zone agricole en 1955

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



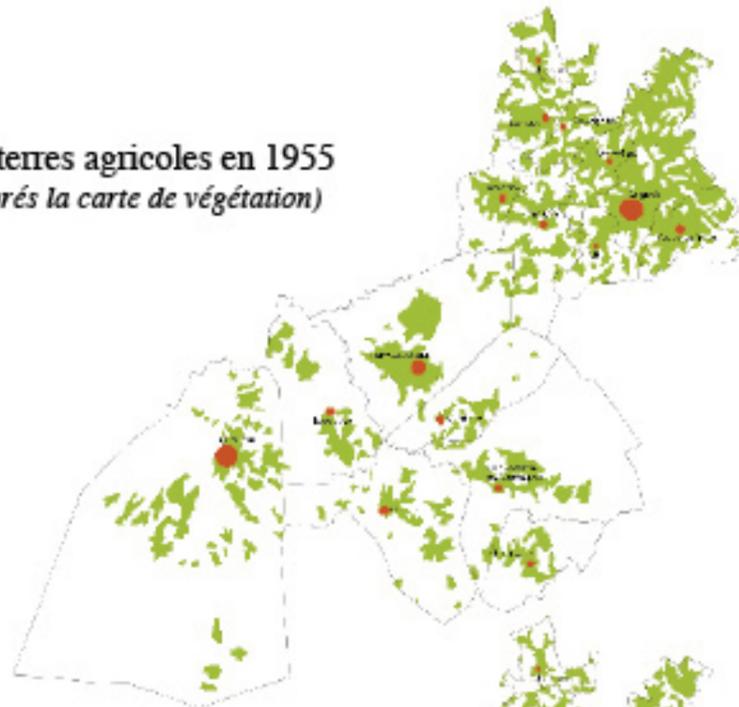
• Agriculture

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.

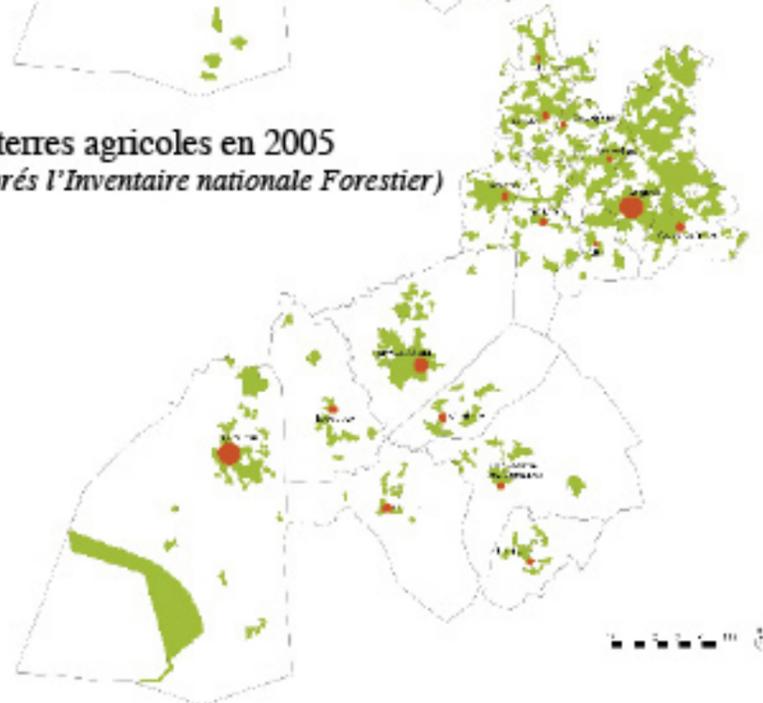
Dans la partie landaise, les espaces agricoles morcellent le couvert forestier pour implanter des céréales (maïs ou tournesol).

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.

COUVERTURE FORESTIÈRE

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

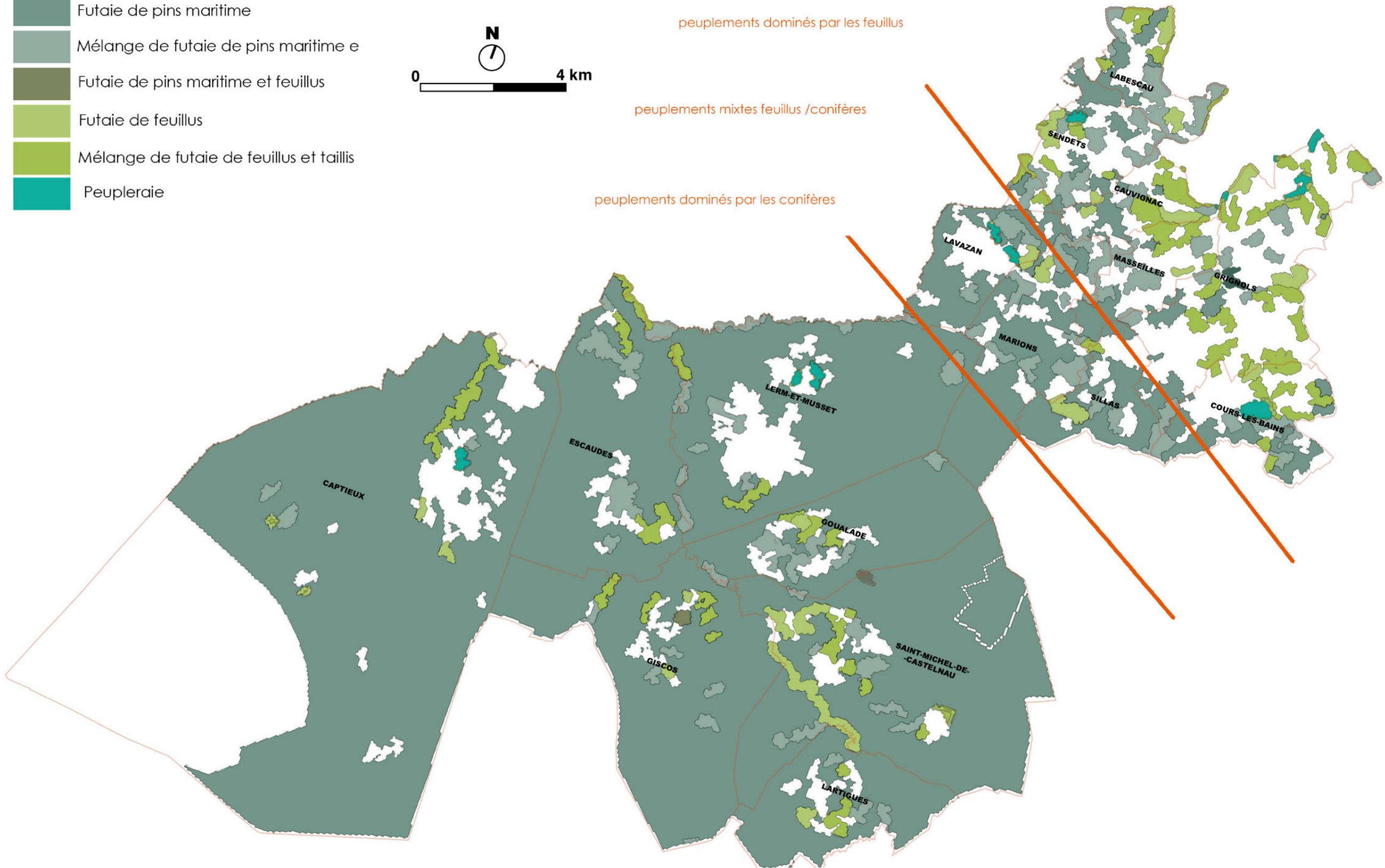
- Futaie de pins maritime
- Mélange de futaie de pins maritime e
- Futaie de pins maritime et feuillus
- Futaie de feuillus
- Mélange de futaie de feuillus et taillis
- Peupleraie



peuplements dominés par les feuillus

peuplements mixtes feuillus /conifères

peuplements dominés par les conifères



• **La procédure :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Natura 2000 sur le territoire de Masseilles :**

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

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

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

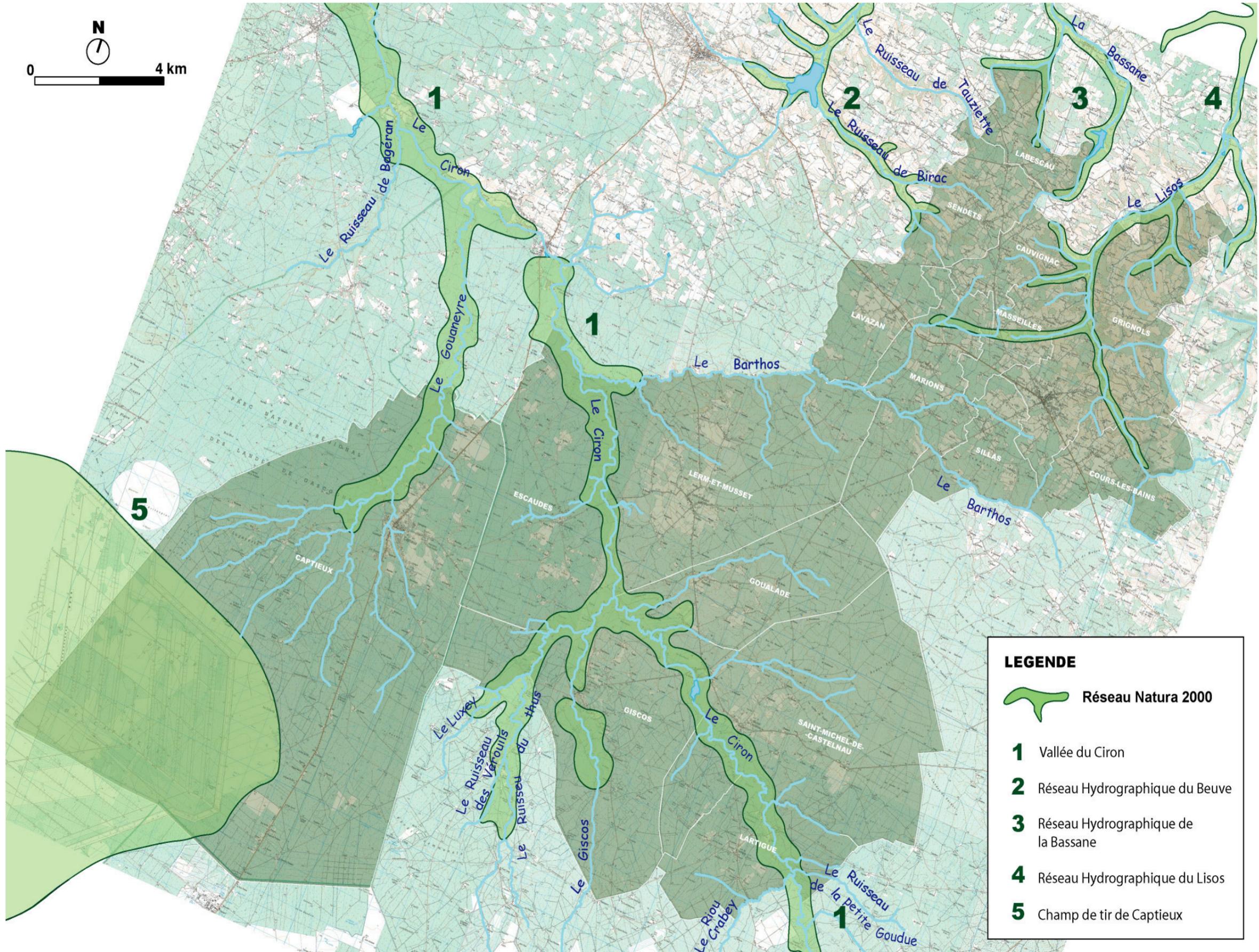
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30 %
Forêts caducifoliées	31 %
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines)	29 %
Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana	10 %
- Habitats naturels présents : % couv.
Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)¹ 45 % SR² = C
- Espèces végétales et animales présentes

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

¹ **Habitat ou espèce prioritaire** (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des états membres et pour la conservation desquels l'Union Européenne porte une responsabilité particulière.

² Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %)
 A = site remarquable pour cet habitat (15 à 100 %)
 B = site très important pour cet habitat (2 à 15 %)
 C = site important pour cet habitat (inférieur à 2 %)

³ Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %)
 A = site remarquable pour cette espèce (15 à 100 %)
 B = site très important pour cette espèce (2 à 15 %)
 C = site important pour cette espèce (inférieur à 2 %)
 D = espèce présente mais non significative



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-1-1-6. La Trame Verte et Bleue

■ La biodiversité

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

L'homme constitue l'un des éléments de la biodiversité.

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

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

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

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

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

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

■ La TVB : un outil d'aménagement du territoire

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

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

⇒ Réservoirs de biodiversité :

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

⇒ Corridors écologiques :

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

⇒ Continuités écologiques :

C'est l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Les deux métaphores suivantes sont souvent utilisées pour illustrer l'enjeu de préservation et restauration des continuités écologiques :

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

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

Afin de mettre en œuvre cette politique, le principe d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été retenu dans les lois Grenelle ; non opposable au tiers, certains documents d'urbanisme tels que les SCOT et PLU doivent néanmoins « prendre en compte » ce document cadre.

Le SRCE d'Aquitaine est actuellement en cours d'élaboration, avec pour perspective la mise en œuvre d'un plan stratégique fin 2012.

■ La TVB sur Masseilles

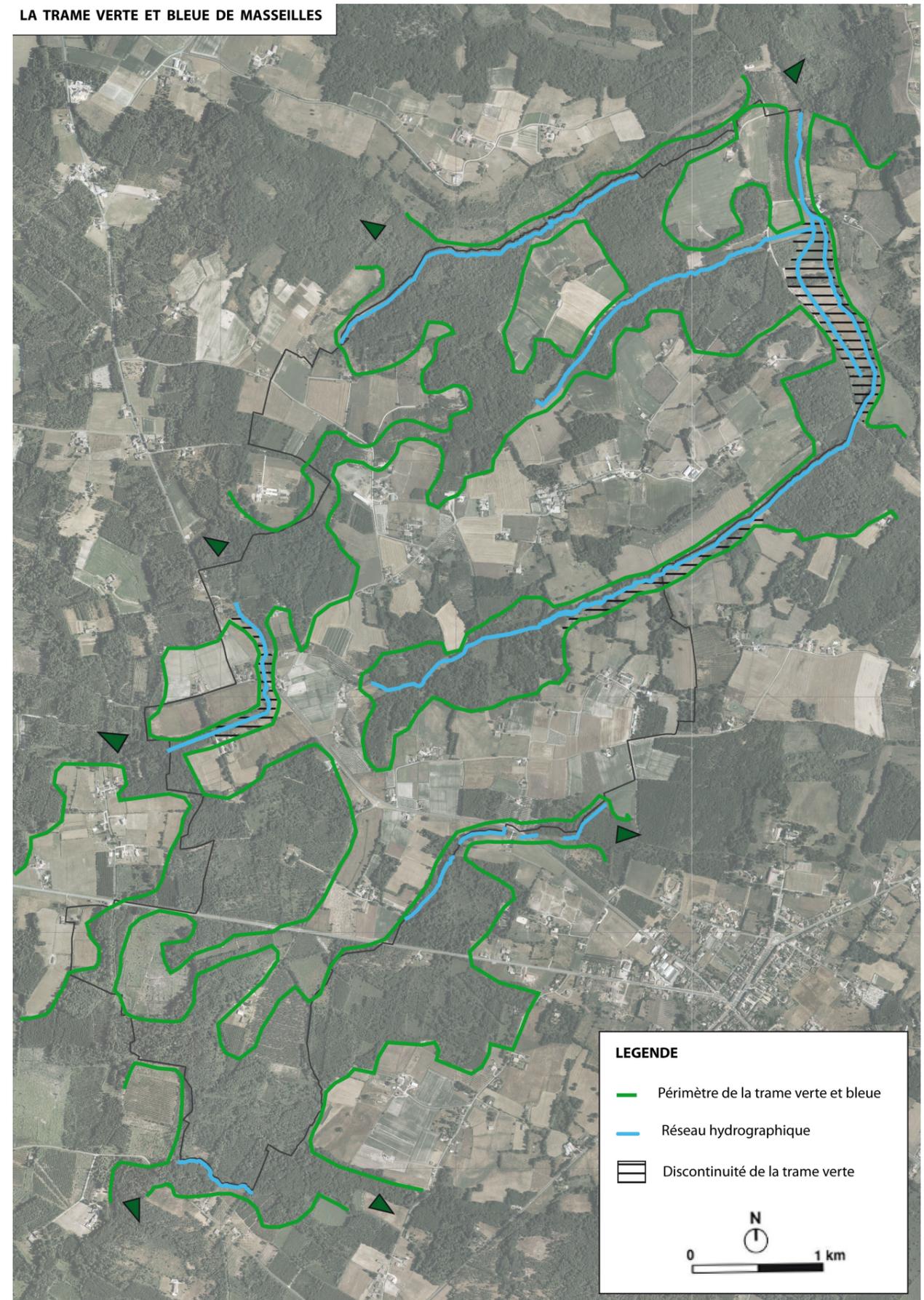
Le territoire de Masseilles développe un réseau hydrographique très ramifié qu'accompagne une mosaïque de milieux humides de fonds de vallons, composés de boisements et prairies. Les fonds de vallon constituent de réels réservoirs de biodiversité, préservés de l'activité humaine. En effet, l'agriculture tout comme les hameaux, sont installés le long des pentes et sur les sommets, délaissant ainsi ces fonds de vallon.

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

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

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

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE MASSEILLES



II-1-2. Les risques naturels

■ LE PHÉNOMÈNE DE RETRAIT/GONFLEMENT D'ARGILES

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

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

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

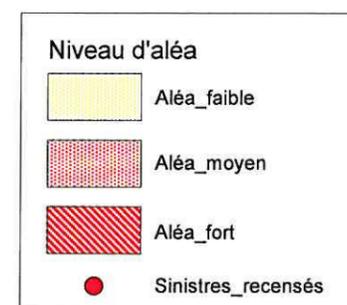
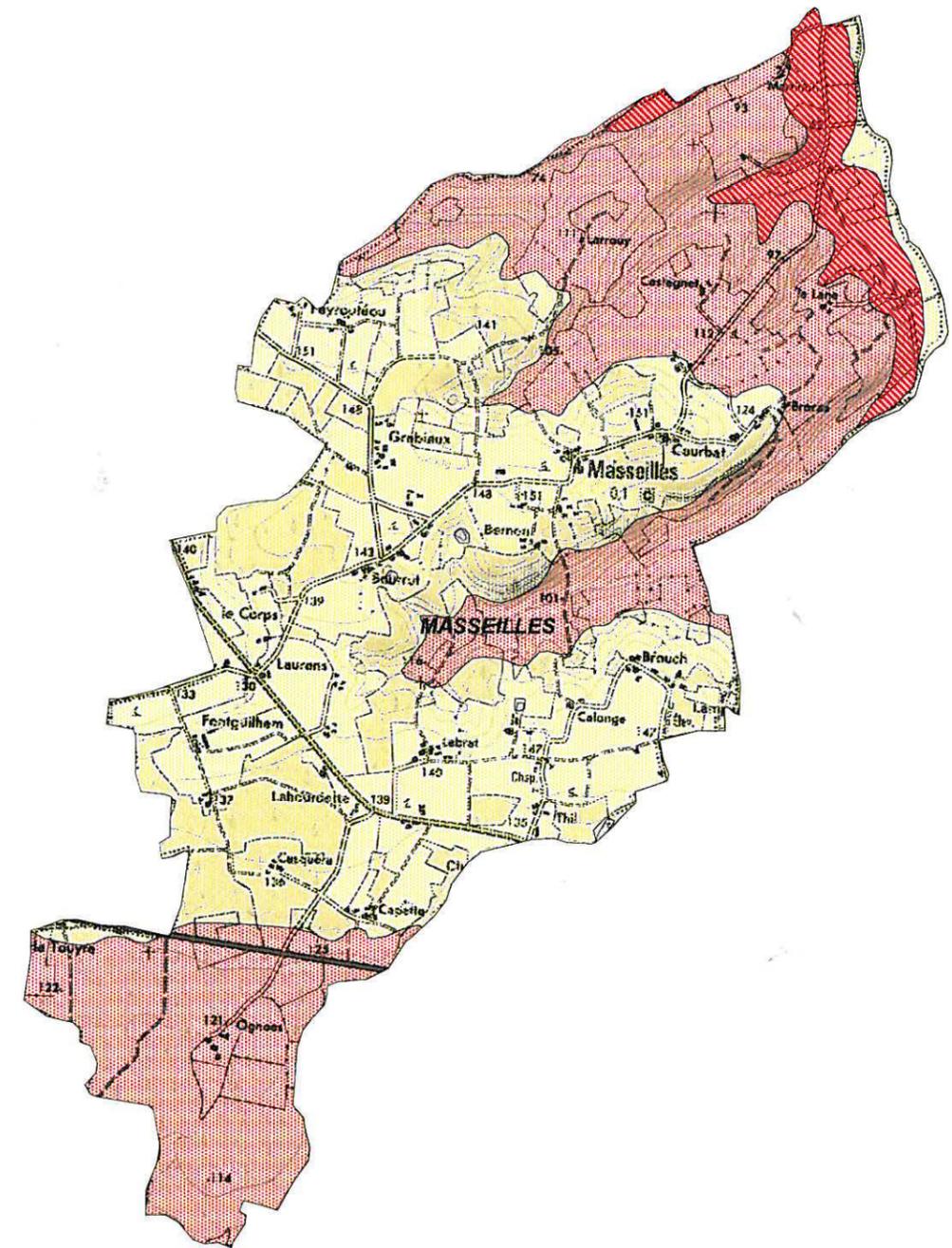
Résultat : l'alternance pluie/sécheresse se traduit par des mouvements de terrain qui peuvent endommager les constructions.

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

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

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

Une liste complète de mesures techniques à appliquer est disponible sur le site www.prim.net



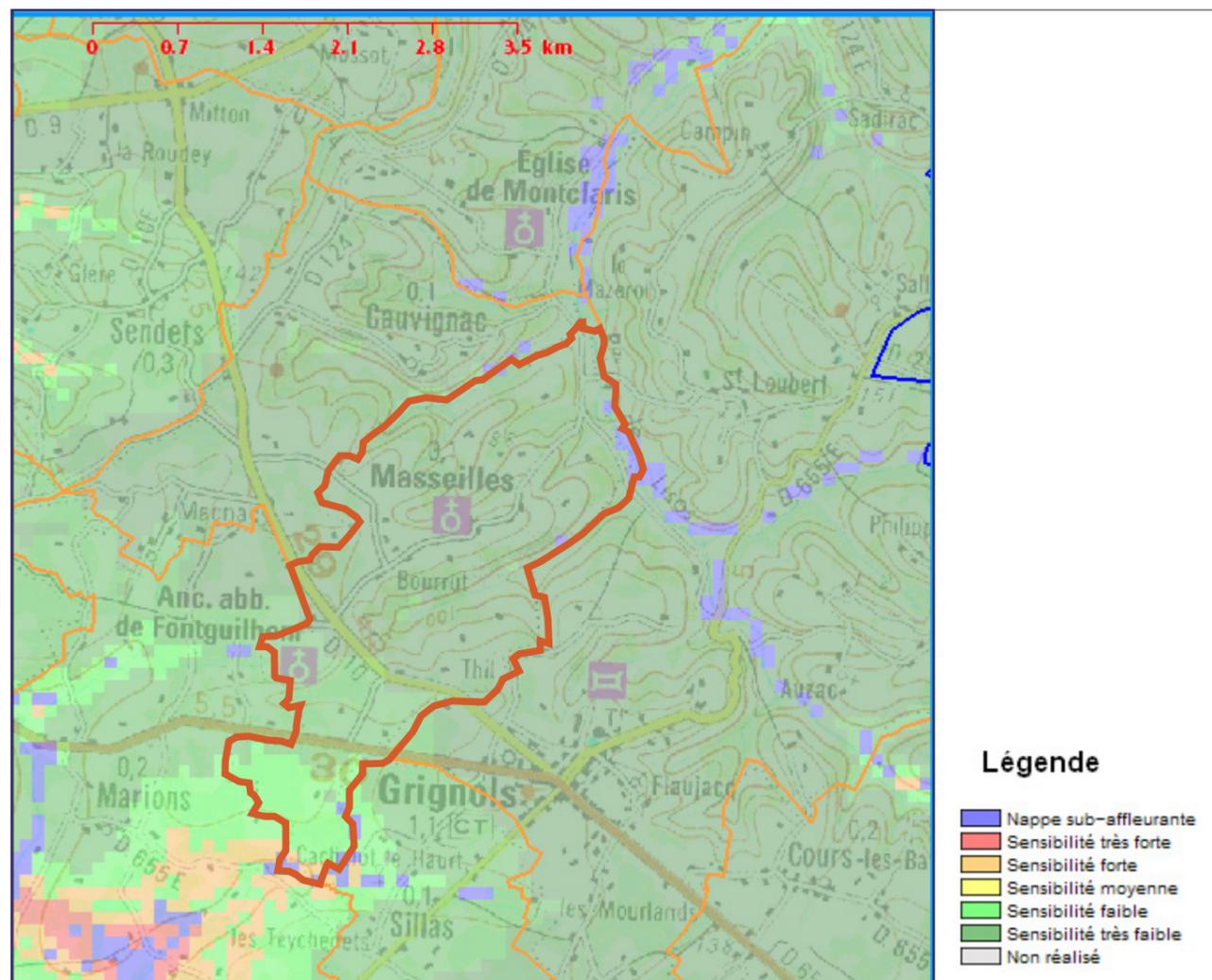
Porter à connaissance - Octobre 2009 - DDE 33 / STSR
stsr.dde-Gironde@developpement-durable.gouv.fr

■ LE RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE PHRÉATIQUE

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

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

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



■ LE RISQUE INONDATION

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

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

II-2. LES PAYSAGES

(cf. carte des paysages page ci-contre)

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

II-2-1. Les paysages ouverts du Bazadais

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

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

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

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

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

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



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

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

Maurice Luxembourg, Géographe

• Le massif forestier

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

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

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

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

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

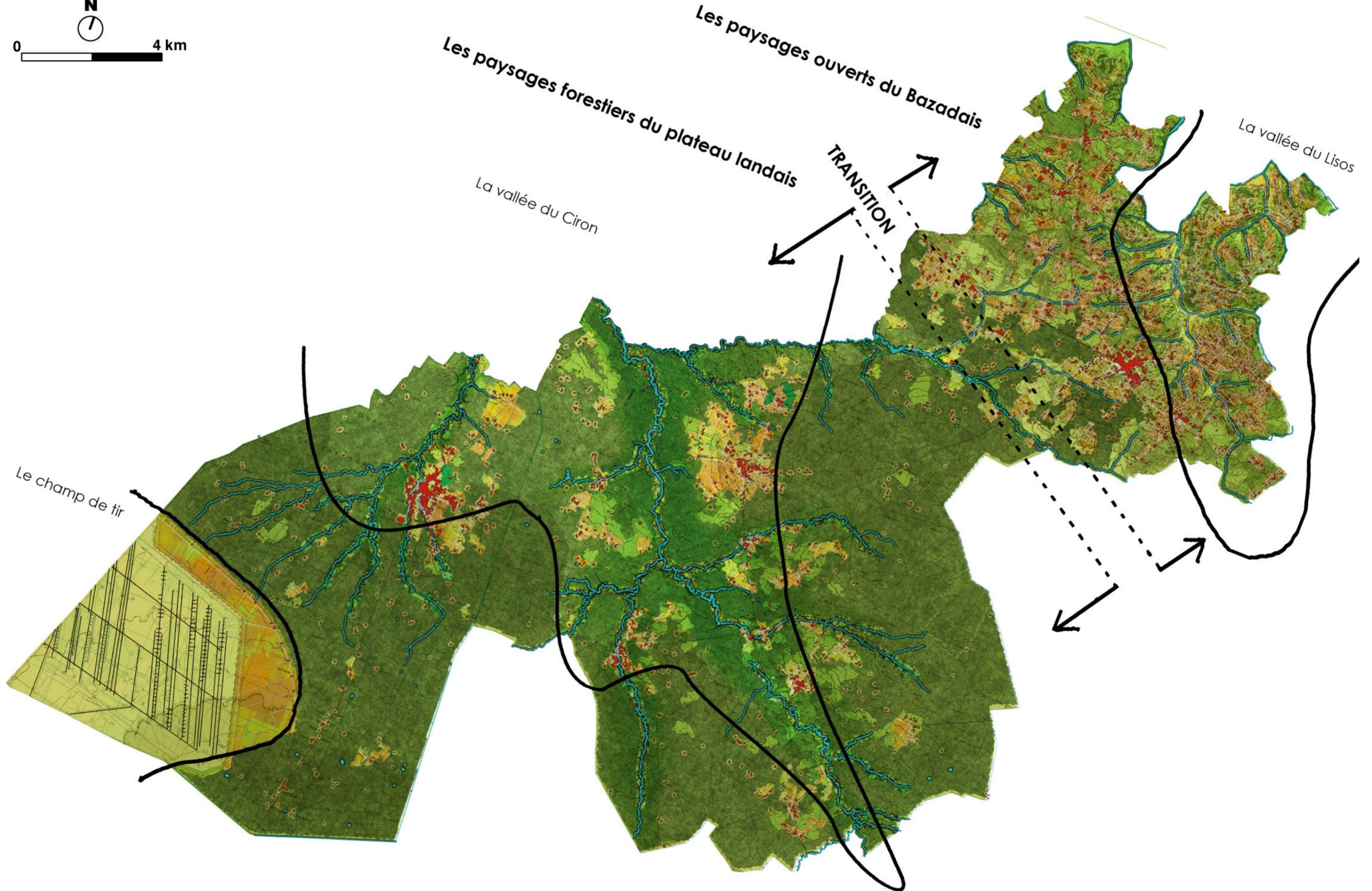
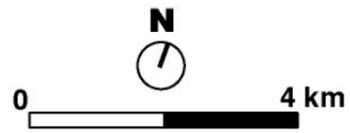
Les parcelles déboisées où subsistent quelques feuillus d'exception (chêne-liège, chêne vert, ...) laissent apparaître le sol sableux mis à nu.

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

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



CARTE DES PAYSAGES À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE



• Les clairières habitées

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

Ces airials marquent profondément l'identité paysagère de la forêt landaise en ouvrant de vastes étendues intimistes et fraîches dans la rigidité et la monotonie du massif forestier.

Ces îlots de colonisation agricole situés à l'écart des bourgs ont une physionomie particulière qui s'organise autour de l'unité d'habitation, orientée traditionnellement à l'Est.

Sur une pelouse plantée de vieux chênes, un certain nombre de dépendances s'organisent aléatoirement autour de l'unité d'habitation. L'espace, ouvert, n'est pas clôturé, mais peut être délimité par des petits fossés. Dans tous les cas, le regard file jusqu'à la lisière forestière.

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



• La forêt-galerie

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

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

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



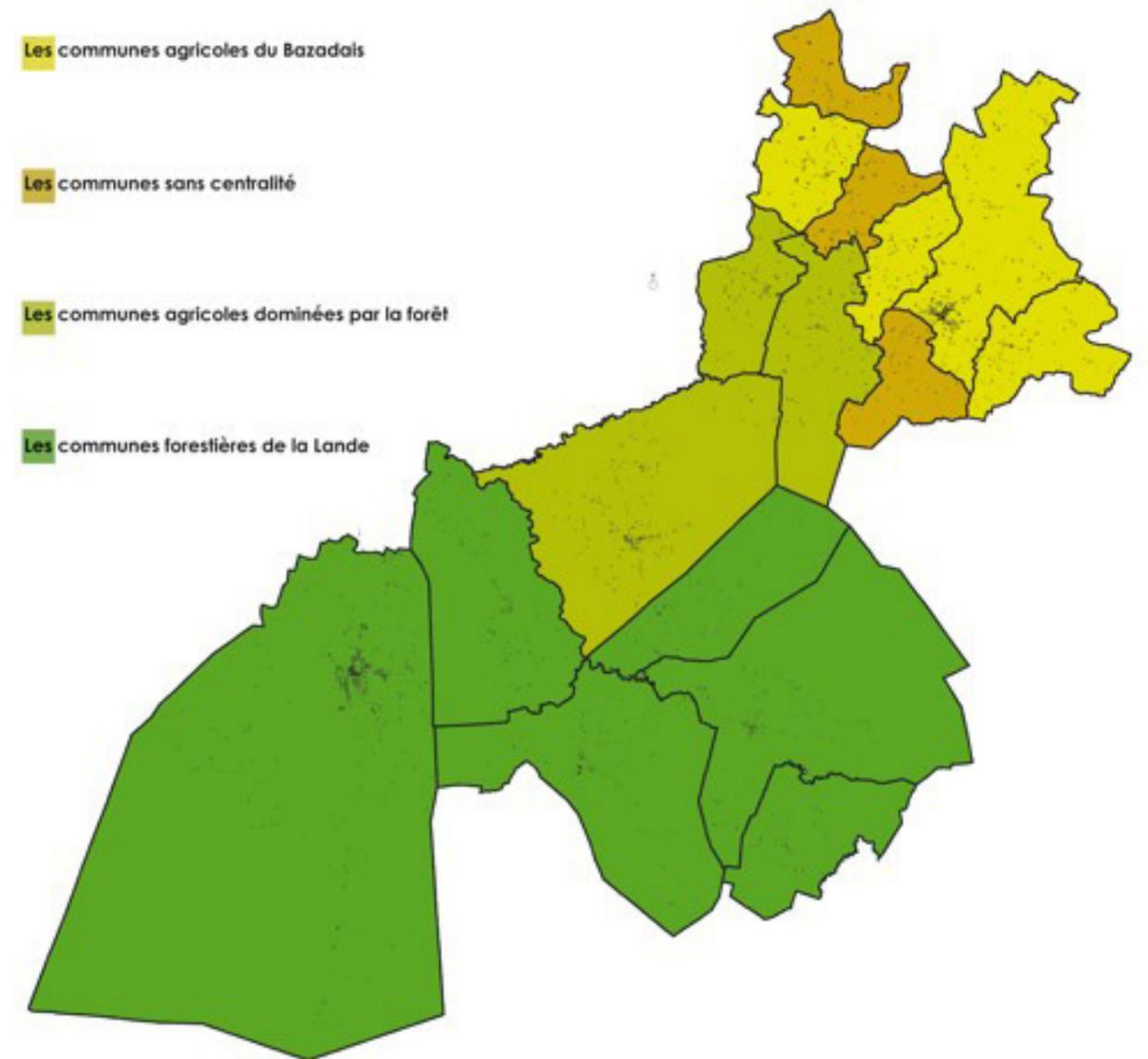
II-2-3. Les paysages à l'échelle des communes

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

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

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

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



■ LES COMMUNES AGRICOLES DU GRIGNOLAIS

• Communes concernées

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



• Caractéristiques spatiales

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

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

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

On peut notamment noter les points de vue remarquables suivants :

- Le point de vue n°1 depuis la VC n°1 : on aperçoit depuis ce point le hameau de Brocas et ses paysages agraires.



- Le point de vue n°2, depuis la VC n°1 : on perçoit depuis ce point la silhouette du Château d'Eau de Grignols.



Ces points de vue remarquables sont identifiés sur la carte des paysages suivante.

A ce titre, le document d'urbanisme veillera à maintenir l'intégrité visuelle de ces points de vue par un zonage N, qui participe de l'attractivité de la commune en matière de tourisme vert.

• Dynamiques d'évolution

Tout d'abord, on assiste au regroupement de constructions sur un site bénéficiant de bonnes conditions d'accessibilité. Le développement de ce bourg se fait de manière compacte créant ainsi les conditions d'une centralité affirmée (c'est le cas de Grignols). Cherchant de nouvelles terres, des «écarts» se forment et de nouvelles zones agricoles sont ouvertes.

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

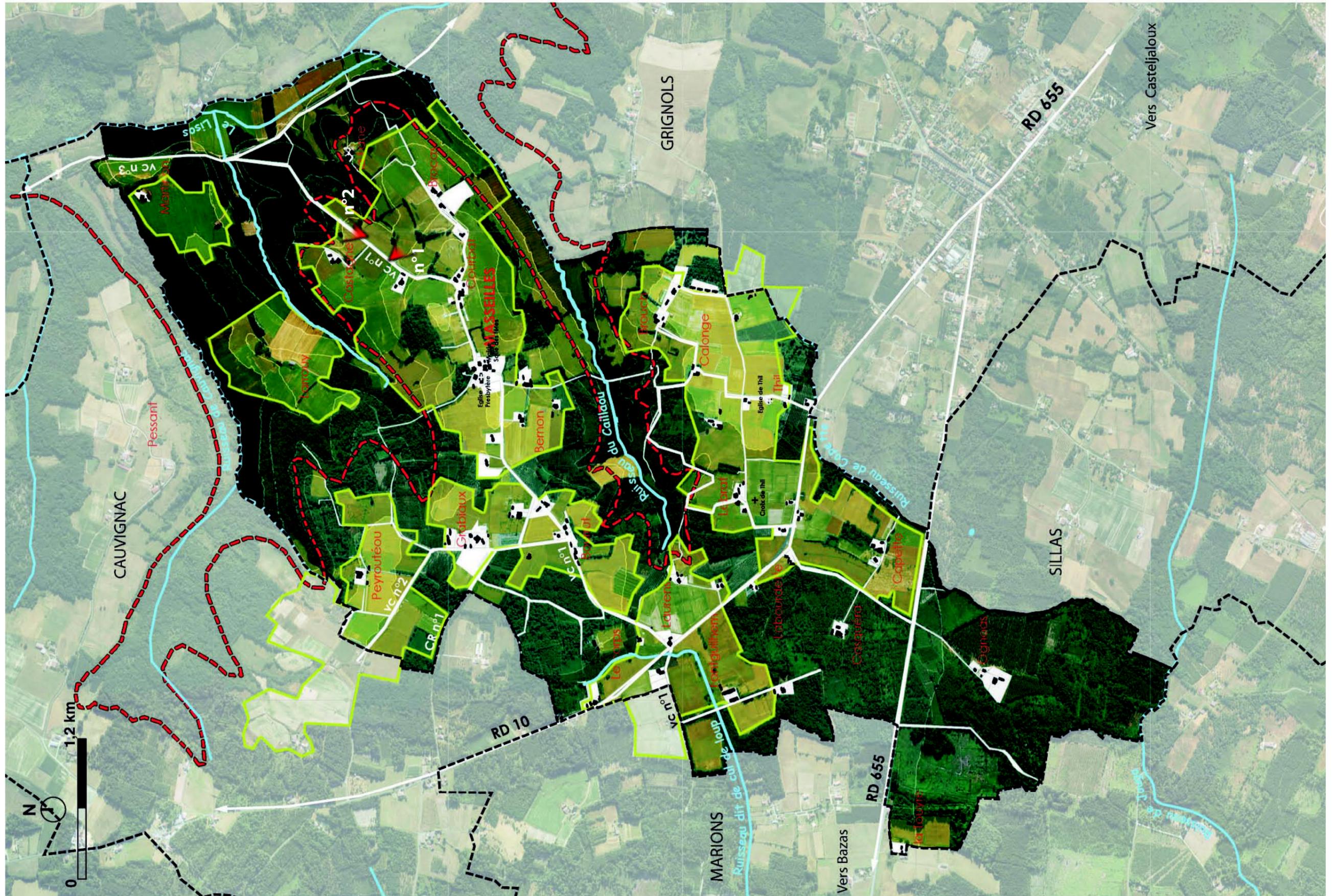
Le développement de l'agriculture s'accompagne de la création de nombreux sièges d'exploitations dispersés au milieu des terres cultivées. Ces exploitations peuvent rester isolées les unes des autres.

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

• Enjeux de protection

- Conforter la centralité des bourgs, ou des hameaux les plus significatifs lorsque le centre-bourg présente des contraintes à son développement
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions qui, du fait de la topographie vallonnée, peuvent avoir une incidence néfaste sur le paysage
- Préserver le bâti agricole traditionnel (séchoir à tabac)
- Maintenir les boisements ripicoles en fond de vallon, et en couronne autour des clairières agricoles

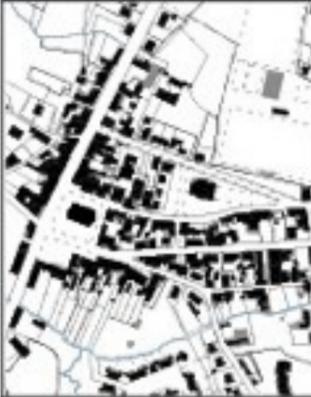
CARTE DES PAYSAGES À L'ÉCHELLE COMMUNALE



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.

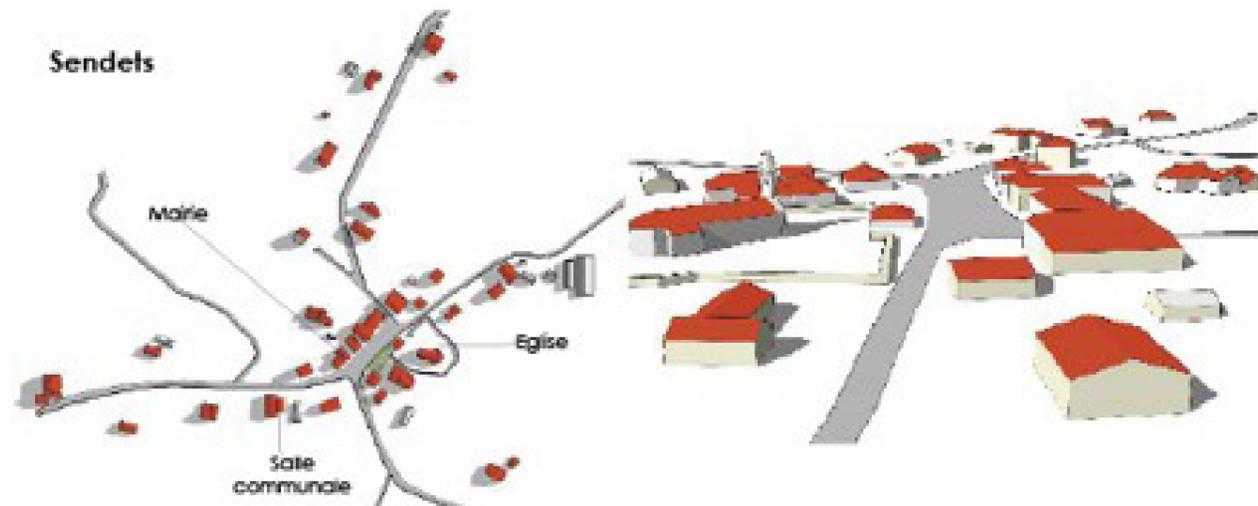
On peut distinguer 4 types de bourgs :

			
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-Castelnau	Sillas Labescou Cauvignac

■ LE BOURG-CLOCHER

• Communes concernées

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



• Caractéristiques spatiales

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

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

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

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

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

• Enjeux

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



II-3. PATRIMOINE

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

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

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

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

Source : SDA de la Gironde

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

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

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

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

• La métairie d'Hourtan à Lartigue

Cet airial se compose d'une maison de maître et de ses dépendances datée de la fin du XVIe s., début XVIIe s., cette grande demeure est une maison de maître, voire une maison noble.

Elle reprend le plan traditionnel des maisons de la lande : construire selon un plan quadrangulaire, elle comprend une toiture à trois eaux et à l'Est un auvent. Mais ici, tout est de plus grandes dimensions.

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

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

• Le Château Boscage à Escaudes

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

• L'Abbaye Fontguilhem à Masseilles

L'Abbaye de Masseilles fut fondée en 1124 à proximité d'une source qui lui a donné son nom et bénéficia aux XIIe s. et XIIIe s. de la protection des rois d'Angleterre, puis au XIVe s. de celle de Clément V.

L'abbaye fut remaniée aux XVIIe s. et XVIIIe s., mais ne comptait plus, en 1768, que 2 religieux et fut vendue comme bien national en 1793.

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

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

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

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

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

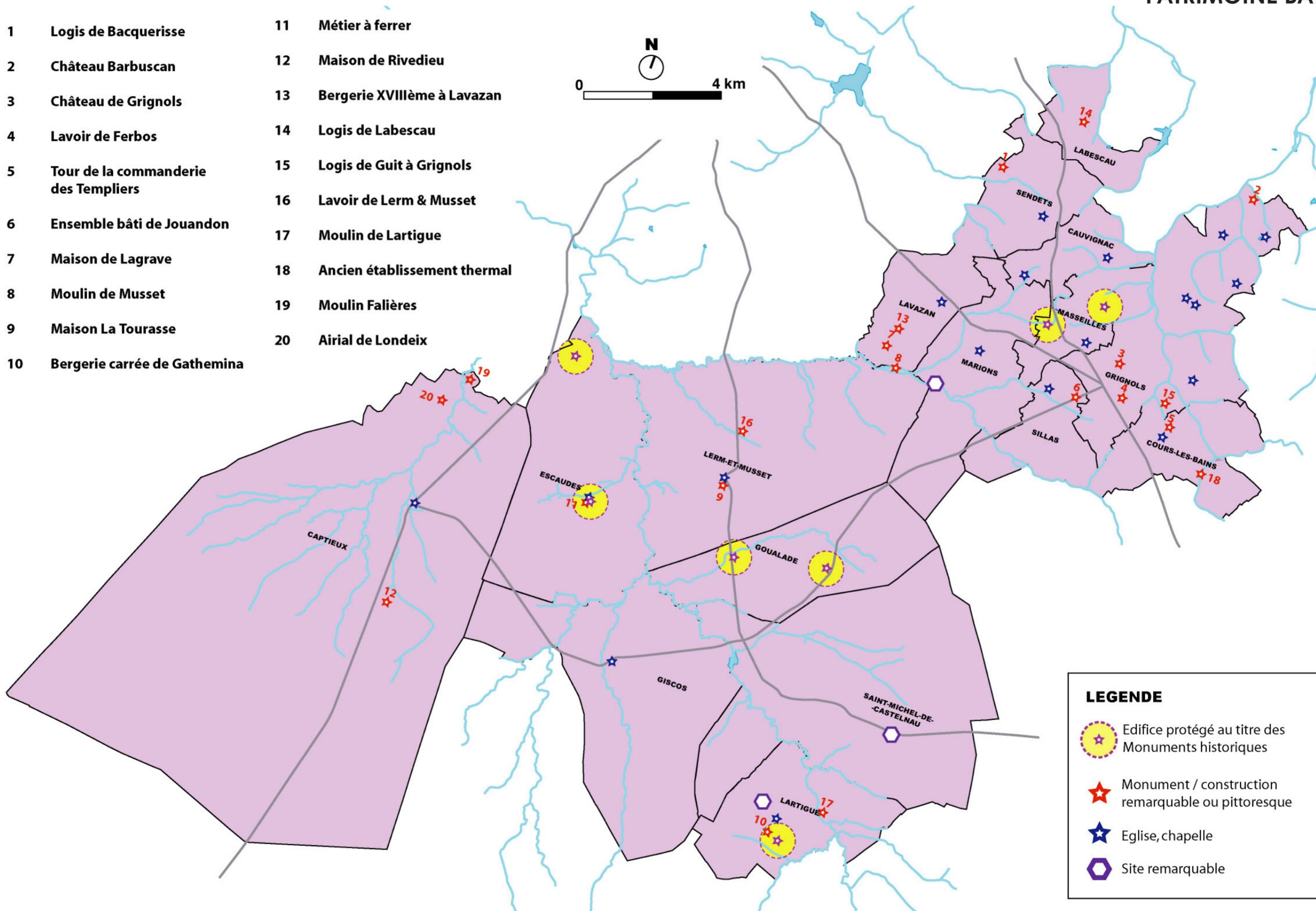
L'organisation traditionnelle de l'airial, reliquat d'un mode de vie agro-pastoral, est encore fréquent ; si certains subissent des interventions maladroites, d'autres ont pu garder une certaine authenticité (les Barbes et Hourtan à Lartigue, Rivedieu à Captieux, La Fille à Saint-Michel-de-Castelnau,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

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

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

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

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



LEGENDE

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

LE PATRIMOINE HISTORIQUE



Abbaye de Fonguilhem à Masseilles



Logis de Labescou



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 Cauvignac....



Masseilles

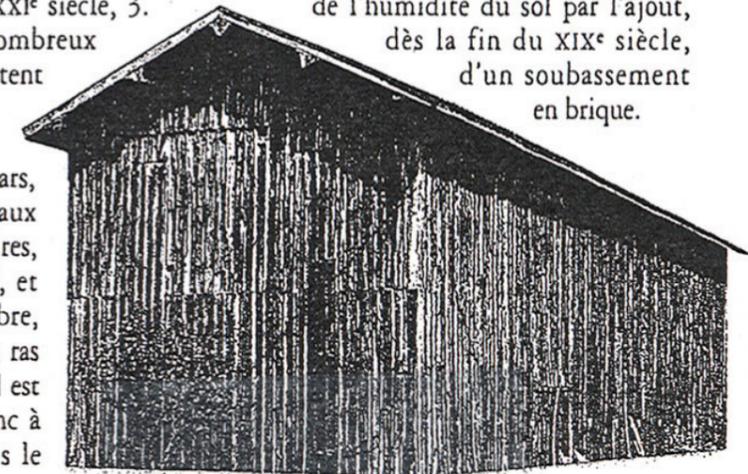


Séchoirs à tabac à Labescau, Sendets ...



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 **Masseilles** 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 linéaire ou dispersé, vise à répondre au principe de développement urbain maîtrisé et de préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels prônés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Marseilles

■ **L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

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

- Réserver la RD 10 et la RD 655 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

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

- Promouvoir le développement urbain sur les secteurs les mieux équipés en réseaux publics, à savoir le centre-bourg et le quartier des Grabiaux.

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.

- Conforter le centre-bourg :
 - En cherchant un développement en continuité du bâti existant ;
 - En prolongeant la démarche d'aménagement des espaces publics face à la mairie et de la salle des fêtes, déjà engagée par la commune.

Cette orientation vise à répondre au principe de gestion économe de l'espace, et de confortement des petites centralités identifiées dans le diagnostic paysager ; face aux contraintes topographiques et d'activité agricole encore dynamique à l'Ouest, le choix s'est orienté vers un développement du centre-bourg vers l'Est, sur des espaces en continuité, relativement plans et sans usage agricole.

- Conforter en 2nd polarité le développement du quartier des Grabiaux et de façon prioritaire au bourg au regard de moindres contraintes :

- Au regard de sa proximité avec le centre-bourg et de son niveau satisfaisant en réseaux publics ;
- En recherchant un développement en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des voies ;
- En ménageant un recul vis-à-vis des activités d'élevage qui y pré-existent, dans un souci de prévention de conflits d'usage avec l'habitat.

Le bourg ne pouvant accueillir davantage de développement urbain au regard des contraintes exposées ci-avant, le choix s'est tourné vers le confortement d'une seconde polarité, celle des Grabiaux ; le choix de ce quartier s'est appuyé sur le critère de sa proximité géographique du bourg, de son bon niveau de desserte en réseaux publics et de son relatif développement (CU et PC déposés depuis 2007) ; aucun autre secteur sur le territoire ne présentait ces critères qui permettront à terme de conforter une deuxième polarité habitée sur la commune. Toutefois, malgré ces critères positifs, demeure un facteur limitant au développement habitée des Grabiaux, c'est la présence d'un élevage aux Grabiaux-Nord, sachant que la deuxième activité agricole des Grabiaux, l'élevage des volailles, s'est arrêté suite au départ à la retraite de son exploitant.

Afin de pallier les risques de conflits d'usage entre habitat et activité agricole, une zone tampon vient limiter la zone U vers le Nord.

- Proscrire tout développement urbain le long des RD 655 et RD 10, et de façon générale, limiter l'urbanisation diffuse sur le territoire dans un souci de réduction de l'étalement urbain et de consommation économe de l'espace.

Le choix d'un développement modéré étant satisfait avec les espaces constructibles délimités en continuité du bourg et aux abords des Grabiaux, la protection des espaces agricoles et naturels de phénomène de mitage peut être pleinement opérée ; par ailleurs, la limitation de l'urbanisation en milieu forestier s'inscrit dans une démarche de prise en compte du risque feu de forêt auquel Marseilles est soumis au titre de son classement en commune forestière.

- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale à l'appui d'un emplacement réservé pour l'acquisition d'un ancien séchoir à tabac situé au Quartier des Grabiaux afin d'y réaliser dans le cadre d'une restauration sous maîtrise d'ouvrage communale, du logement locatif conventionné.

Conformément aux orientations en matière de diversification de l'habitat déclinées dans le préambule communautaire. Marseilles projette l'acquisition d'un ancien séchoir à tabac situé aux Grabiaux, afin de poursuivre le double objectif de localiser ce logement social dans le quartier retenu comme seconde polarité habitée de la commune et de participer à la restauration d'un patrimoine bâti retenu comme particulièrement identitaire.

- 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.

- Permettre l'évolution des activités artisanales implantées sur la commune.

Cette disposition s'inscrit dans les principes de développement économique déclinés à l'échelle communautaire, qui visent à conforter le tissu artisanal déjà implanté sur le territoire parallèlement à la recherche de création de nouvelles zones d'activités. Les artisans déjà installés à Marseilles se situent au bourg et aux Grabiaux.

■ *Promouvoir un développement de l'activité touristique à l'appui :*

- *Du gîte communal aménagé dans une maison rurale du bourg,*
- *Du projet de restauration d'un séchoir situé derrière le cimetière,*
- *De la possibilité de changement de destination des séchoirs à tabac afin de faciliter leur réemploi, à des fins d'hébergement touristique notamment,*
- *D'un paysage agricole et vallonné préservé du mitage.*

La promotion d'un tourisme vert s'inscrit en axe de développement économique du territoire communautaire ; à ce titre Masseilles bénéficie d'atout paysager et naturel, et développe une stratégie d'accueil à l'appui de son patrimoine bâti existant pour lequel elle souhaite favoriser la reconversion d'un ancien usage agricole vers un nouvel usage touristique.

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

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

Ce souci conduit à mettre en exergue dans le projet de PLU de Masseilles :

- la protection du périmètre Natura 2000 qui couvre le réseau hydrographique du Lisos, et de façon plus large tous les milieux naturels, essentiellement forestiers qui ponctuent le territoire et constitue une importante source de biodiversité ; potentiellement en lien avec d'autres milieux sur les communes limitrophes ;
- la protection des terres agricoles, qui pour certaines sont classées en zone AOC ;
- la protection de l'identité paysagère du territoire grignolais, dans lequel le végétal, sous forme de haie champêtre, de bosquets, ... remplit un rôle structurant, au même titre que le bâti ancien notamment celui constitué par les anciens séchoirs à tabac, traces d'une tabaculture aujourd'hui disparue.

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, Goulade, Lartigue, Labescan, ...).
- **Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement plus soutenu**, variable de 2 à 3 ménages par an, qui les conduiraient à compter 30 à 45 nouveaux ménages d'ici 15 ans ; ce choix s'exprime parmi les communes qui ont connu un rythme de croissance soutenu durant ces dernières années et qui se présenterait comme un prolongement de tendance (Sendets, Cours-les-Bains, ...) mais aussi parmi des communes qui anticipent l'effet de pression urbaine engendrée par l'ouverture de l'A 65 (Giscos, 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
	Labescau	1	15
	Lavazan	1 à 2	15 à 30
	Sillas	1 à 2	15 à 20
	Lartigue	1 à 2	15 à 20
	Goulade	1 à 2	15 à 30
VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS SOUTENU	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-Castelnaud	2 à 3	30 à 45
	Giscos	2 à 3	30 à 45
VERS UN DÉVELOPPEMENT AFFIRMÉ	Lerm-et-Musset	4 à 5	60 à 75
	Captieux	6 à 7	90 à 100
	Grignols	6 à 7	90 à 100
CDC DE CAPTIEUX-GRIGNOLS		33 à 46	arrondi à 500 à 650

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

L'objectif des PLU en matière d'habitat est de cerner les besoins des populations futures à la fois en terme quantitatif mais également en terme qualitatif (cf. paragraphe 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. paragraphe 1.6 Les tendances de l'urbanisation), qui sur 15 ans équivaldrait à 450 logements.
- Une hypothèse d'une amplification progressive de cette tendance à hauteur de 45 % au cours des 15 prochaines années soit environ 650 logements.

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

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

La capacité d'accueil du PLU a été dimensionnée en vue de répondre à ces besoins ; les surfaces libres constructibles s'élèvent à 2,5 ha brut, qu'il convient de pondérer de -20 % afin de prendre en compte certains freins à l'urbanisation.

L'application d'un ratio moyen de 8 logements/ha sur la capacité nette d'accueil de 2 ha, conduit à la possibilité de réaliser plus ou moins 16 logements.

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

Secteurs	Superficie (ha)
Ua Bourg	1,3
Ua Grabiaux	0,2
Ua ER n° 2	0,1
U Grabiaux	0,9
TOTAL	2,5

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 Masseilles

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

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

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

A l'échelle de Masseilles, le PLU prévoit la création d'un logement locatif communal à l'occasion de la réhabilitation d'ancien séchoir à tabac ; rapporté aux besoins en logements d'ici les 15 prochaines années, estimés à une quinzaine de logements en paragraphe III-2-3, cela représente 6 %.

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.

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

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

- A l'échelle de Masseilles :
 - Le centre-bourg est desservi de façon satisfaisante par un réseau en ø 125 à 160 ; le séchoir communal nécessiterait une extension de 50 m en ø 32 dans l'hypothèse de sa restauration.
 - La zone U des Grabiaux nécessiterait un bouclage d'environ 50 m en ø 53/63 sur la VC n° 2 afin de desservir de futures constructions en partie Ouest.
- A l'échelle du SIAEP de Grignols :
 - En production : le SIAEP de Grignols est actuellement alimenté par 3 forages² sur Cauvignac, qui produisent au total 80 m³/heure pendant 15h/24h en période de pointe. La Lyonnaise des eaux a évalué dans le cadre de l'enquête réseaux, la charge supplémentaire que représenterait l'urbanisation des zones U et 1AU des 9 PLU. Cette charge supplémentaire apparaît admissible et conduirait à porter le temps de production de 15h à 17h sur 24h. Concernant la charge supplémentaire induite par l'ouverture des zones 2AU, elle conduirait à porter le temps de production de 19h à 20h, soit un seuil limite qui nécessiterait la création d'un 4ème forage. En tout état de cause, le SIAEP souhaite dès à présent étudier cette hypothèse afin d'anticiper les travaux nécessaires à l'ouverture des zones 2AU.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

- A l'échelle de Masseilles :
 - Bourg : la défense incendie est satisfaisante et permet de couvrir les extensions projetées à l'Est.
 - La zone U des Grabiaux : la défense incendie est correctement assurée par la présence d'un point d'eau naturel à Bourrut et 2 PI sur la VC n° 2.

■ LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE

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

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

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

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

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

² Les 3 forages sont localisés à Cauvignac, aux lieux-dits Berdier (20 m³/h), Lisos (40 m³/h), Ferrière (20 m³/h)

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR MASSEILLES

La commune dispose d'une trame d'équipements publics modeste, composée de :

- 1 mairie + 1 salle des fêtes
- 2 églises, l'une au bourg dont la mairie souhaite aménager les abords et l'autre à Thil (l'église St-Martin)
- 1 ancien presbytère + 1 ancien séchoir à tabac, tous 2 au bourg à coté de l'église, et à rénover
- 1 cimetière à l'arrière de l'église que la commune souhaite étendre

MASSEILLES ne dispose pas d'équipement sportif ; aucun équipement public nouveau n'est projeté.

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

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

• L'accueil des enfants :

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

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

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

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

• L'accueil des personnes âgées :

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

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

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

• L'accueil des personnes handicapées :

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

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

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

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

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

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

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 Langon, desservie par la ligne SNCF ; l'arrêt se situe sur la RD 655.

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

■ LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

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

■ LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE MASSEILLES

Masseilles dispose sur son territoire d'un petit tissu artisanal composé d'une scierie, d'un charpentier et d'un menuisier aux Grabiaux, un maçon à Martinon, qu'il convient d'accompagner dans son évolution future. Pour cela le règlement prévoit les dispositions nécessaires aux extensions des constructions existantes.

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

■ L'ACTIVITE COMMERCIALE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

■ L'ACTIVITE COMMERCIALE A L'ECHELLE DE MASSEILLES

Masseilles 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

■ L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

Les besoins de protection s'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.

■ L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE MASSEILLES

L'activité agricole, encore très présente sur Masseilles, et caractérisée par une activité d'élevage diversifiée (volaille, bovin, ...), de pâtures, et de céréaliculture (cf. paragraphe I-4-5) représente un fort enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune.

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

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

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

■ A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

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

■ A L'ECHELLE DE MASSEILLES

Masseilles est un territoire dont la topographie fortement vallonnée a suscité une mosaïque de milieux, où alternent espaces ouverts (cultivés et enherbés), bois et bosquets de colline et boisements humides de fond de vallons ; seuls ceux qui se développent aux abords du Lisos et de ses deux petits tributaires, les ruisseaux de Caillaou et de Cauvignac sont concernés par le périmètre Natura 2000 du réseau hydrographique du Lisos.

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

III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

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

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

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

Le PLU comprend une zone urbaine qui correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine et un niveau de desserte en réseaux publics suffisamment dimensionné pour accepter de nouvelles constructions, ou dont le renforcement est prévu. La zone U comprend un secteur Ua qui couvre certaines parties anciennes du bourg et du quartier des Grabiaux, dans laquelle certaines règles urbaines varient.

■ JUSTIFICATIONS DE ZONAGE

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 compte tenu des contraintes (topographie, activité agricole, ...) de développement attachées au bourg.

Le choix de cette polarité secondaire a été guidé par :

- sa proximité géographique du bourg (500 à 700 m) à même de lui permettre de fonctionner avec ce dernier,
- sa relative «importance» bâtie, liée à un développement récent (ce quartier a enregistré la majorité des derniers PC déposés sur la commune),
- des possibilités spatiales de développement «en épaisseur», grâce à la présence de chemins ruraux «bouclés» entre eux, et grâce à une topographie relativement plane,
- une desserte en réseaux publics satisfaisante limitant au maximum les investissements publics,
- un impact limité sur l'activité agricole ; sur les deux élevages (bovins et volailles) implantés aux Grabiaux, seul celui des bovins est encore en activité, suite au départ en retrait sans succession de l'éleveur de volailles. L'élevage bovin se situe au Nord des Grabiaux, et une distance de 100 m a été maintenue vis-à-vis de la limite Nord de la zone U afin de gérer un espace tampon.

Au regard de ces atouts, les Grabiaux apparaissent comme pôle de développement prioritaire.

• 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 route centrale qui traverse le bourg,
- qui respecte l'activité agricole qui s'opère encore sur les parcelles situées à l'Ouest du bourg ; bien que particulièrement bien placées d'un point de vue géographique pour y développer le bourg, celles-ci n'ont pas été classées en zone U afin de ne pas fragiliser l'exploitation qui les cultivent,
- qui exclut les terrains trop accidentés à l'arrière de la mairie et de la salle des fêtes et au bout du chemin rural n° 9,
- qui permet une possible extension urbaine à l'Est du bourg sur des parcelles qui n'ont plus d'usage agricole, qui ne présentent pas de forte valeur environnementale et qui sont bien desservies par les réseaux publics via la VC n° 1.
Le choix de ces terrains s'appuie sur la possibilité de conforter le bourg dans une mesure limitée (4 grosses parcelles) qu'il sera possible de desservir par le chemin n° 10 du Pubet,

- qui permet une intégration visuelle des constructions neuves dans le paysage du bourg mais également dans le grand paysage (présence de vues lointaines au regard de la position du bourg en ligne de crête). Grâce à la présence d'éléments boisés qui sont protégés par le PLU ; ces éléments naturels qui permettent de maintenir un écran visuel sont les bois du bourg et du Pubet au Nord, et les structures de haies champêtres le long du chemin du Pubet et en limite de parcelle au Sud (protection par un Espace Boisé Classé à protéger et au titre de la loi Paysage).

• Justification du zonage des Grabiaux

La délimitation du zonage de cette seconde polarité de développement a été conduite dans un souci de développement en épaisseur, à l'appui d'un réseau de voies pré-existant composé sur sa base triangulaire entre la VC n° 1 l'axe structurant et principal de la commune, la VC n° 2 et le CR n° 18 des Grabiaux.

Dans le périmètre retenu figurent déjà les constructions antérieures au PLU, des maisons d'habitation mais également des activités artisanales (scierie Laouet, charpentier, ...) dont il convient de permettre l'évolution. Le périmètre s'étend sur des constructions anciennes implantées au bord de la VC n° 1, dont un ancien séchoir à tabac pour lequel la commune envisage une réhabilitation en vue d'y créer un logement conventionné.

• Justification du zonage U / Ua

Le zonage Ua a été retenu pour les espaces couvrant les tissus bâtis anciens et implantés à l'alignement des emprises publiques, pour lesquels le règlement d'urbanisme permettra des conditions d'évolution ainsi qu'un article 11, adaptés.

III-3-2. 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 s'étend sur de vastes espaces plutôt localisés à l'Est du territoire à la fois sur les points hauts, les coteaux les mieux drainés et les mieux exposés, et sur les pieds de versants qui bordent les vallons particulièrement adaptés aux prairies.

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

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

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

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

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

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

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

Ont donc été classés en zone N :

- l'ensemble du réseau hydrographique du bassin versant du Lisos (le Lisos et ses petits tributaires, les ruisseaux de Cauvignac, de Biot, de Caillaou) recensé en Natura 2000, mais aussi le réseau hydrographique du bassin versant du Barthos (ruisseau de la Capette, de Jougla et de Cul de Loup, ...) ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large qui sont constitutifs de la trame bleue. La trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et de leurs bandes végétalisées constituent une continuité territoriale qui remplit une importante fonction biologique au niveau des habitats faune / flore, mais aussi paysagère en permettant la lecture du réseau hydrographique et de la topographie dépressionnaire dans laquelle il s'inscrit. Bien que certains espaces riverains de la trame bleue revêtent parfois une vocation agricole (c'est le cas du ruisseau de Capette, Caillaou, ...) ils ont été classés en zone N afin d'y affirmer un enjeu plus environnemental qu'agricole. Lorsque ces espaces riverains de la trame bleue supportaient encore une végétation ripicole, celle-ci a fait l'objet d'une protection au titre d'Espace Boisé Classé à protéger afin de la pérenniser,
- les espaces forestiers qui constituent un écrin boisé aux espaces bâtis et participent de leur qualité d'environnement proche (bois du bourg et de Pubet, bois de la Hontique, bois des Grabiaux Nord et Sud, ...),
- 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-3-4. Les Espaces Boisés Classés à protéger (EBC)

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

- au titre de la trame bleue à laquelle ils participent (de part et d'autre du ruisseau de Cauvignac, de Biot, du Jougla, de Cul de Loup, ...),
- au titre de l'insertion paysagère des constructions neuves dans le micro-paysage du bourg et des Grabiaux, mais aussi dans le grand paysage où se développent de lointaines perspectives visuelles (bois du bourg, du Pubet, des Grabiaux Nord et Sud, de la Hontique, haies champêtres du CR de Pubet, en limite Sud du bourg, ...),
- au titre de milieux supportant et accueillant une biodiversité faune / flore sur le grand territoire, entre les espaces agricoles et les espaces habités (bois du Casquera et de Fonguilhem, bois d'Ognaos, de Larrouy et de Martinon...) et pour les espaces les plus accidentés, au titre de la fonction mécanique de stabilisation des sols qui s'opère grâce au système racinaire des boisements (bois de Larrouy, de Martinon, Castagnet, ...),
- 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 à la hauteur 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 croissance¹, participe à réduire la production de CO₂.

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

Le zonage définit deux emplacements réservés :

- l'emplacement réservé n° 1 est destiné à la création d'un espace public face à la mairie et la salle des fêtes et l'église, dans le prolongement de l'action déjà entreprise par la commune pour mettre en valeur l'espace public central du bourg. Cet espace public pourra associer une fonction de mise en valeur urbaine et paysagère des équipements publics majeurs que sont mairie et salle des fêtes, ainsi qu'une fonction récréative à l'occasion de l'installation de quelques jeux pour enfants,
- l'emplacement réservé n° 2 correspond à l'acquisition / réhabilitation d'un séchoir à tabac aux Grabiaux destiné à la création d'un logement conventionné dans les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU. Le choix de ce bâti s'inscrit dans une double préoccupation, sauvegarder un patrimoine identitaire hérité du temps de la tabaculture, et mettre en valeur le quartier des Grabiaux retenu comme seconde polarité de développement

III-3-6. 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 Grignolais ; ils devront, à ce titre, faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux auprès des services instructeurs :



1 - Maison à galerie de La Bourdette

¹ 1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO₂



2 - Ferme bazadaise

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

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

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

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

• Article 9 : emprise au sol

- Le choix de limiter à 20 % en zone U l'emprise au sol des constructions répond au souci de conserver aux communes classées dans la typologie du «bourg-ouvert» ou du «bourg-clocher» un tissu bâti aéré et peu dense au sein duquel l'implantation des constructions en ordre discontinu permet de maintenir des échappées visuelles sur le clocher (cf. § II-2-4 LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DES BOURGS) pour autant la valeur de 20 % sur un terrain de 800 m² permet de réaliser un potentiel de 320 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 2 à 3 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 8,50 m au faîtage ; cette valeur correspond à des hauteurs actuellement observées pour certaines constructions traditionnelles et permet de réaliser des projets en R+1 avec une pente de toiture comprise entre 30 et 40 % et une largeur de façade de 10 à 15 m.

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

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

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

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

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

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

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

L'article 11 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 en fonction de la zone ont été reprises, afin d'offrir un choix tout en évitant la démultiplication anarchique des modes de traitement :

- en secteur Ua, où règne une ambiance de bourg rural «ouvert» avec maisons traditionnelles et jardins

parfois clôturés, le choix est laissé entre :

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

- en zone U, où domine une ambiance rurale peu dense, le choix se limite à des modes de traitement discret dans le paysage (clôture légère, haie vive, clôture grillagée, ...) et dans le cas d'un mur maçonné, sa hauteur est limitée à 50 cm.

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

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

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

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

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

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

III-4-2. La zone agricole

■ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

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

■ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

• Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Sans objet.

• Article 3 : accès et voirie

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

• Article 4 : desserte par les réseaux

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

• Article 5 : superficie minimale des terrains

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

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

- Il est rappelé que la RD 655 est soumise à un recul des constructions de 75 m de l'axe au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 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 (8 m) des voies et emprises publiques, notamment des voies 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 5 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 (5 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 faîtage.
- 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

- Compte tenu de la faible constructibilité des zones agricoles, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche (éviter le blanc pur qui visuellement est très prégnant dans le grand paysage).
- Concernant les clôtures, leur réalisation en panneaux pleins, type panneaux bois ou béton préfabriqué, est interdite car s'avérerait particulièrement impactants dans le paysage agricole.

• 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-4-3. 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

- Il est rappelé que la RD 655 est soumise à un recul des constructions de 75 m au titre de l'article L. 111-1-4 du CU.
- Vis-à-vis des voies départementales où le trafic routier peut revêtir un caractère nuisant (vitesse des véhicules, bruit de la circulation, ...), un recul de 5 m est exigé pour l'implantation d'une construction nouvelle ou extension de construction qui, en zone N, ne peut concerner qu'une annexe au logement principal, cette distance permet également d'anticiper sur d'éventuels aménagement de voirie. Vis-à-vis des autres voies, essentiellement communales dont le trafic routier est moindre, le choix d'implantation des constructions nouvelles, qui en zone N ne peut concerner qu'une annexe au logement principal, le choix est laissé entre une implantation à l'alignement de l'emprise publique qui est une modalité assez fréquente en milieu rural diffus, et une implantation en retrait de 3 m qui permet éventuellement de gérer un espace de dégagement vis-à-vis de la voie pour stationner un véhicule. Les dérogations se justifient de la même façon qu'en zone U.

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

- L'implantation des seules constructions autorisées en zone N, à savoir les annexes au logement principal, est laissée au choix du pétitionnaire, soit en limite séparative comme cela s'observe fréquemment sur le bâti ancien existant, soit en retrait de 3 m, cette valeur permettant de ne pas créer d'espace inaccessible aux engins de défense contre l'incendie.

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

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

• Article 9 : emprise au sol

- La réglementation de la densité ne revêt pas d'enjeu particulier compte tenu de la faible constructibilité des zones naturelles.

• Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.

• Article 11 : aspect extérieur des constructions

- En ce qui concerne les clôtures, compte tenu du fort impact paysager que celles-ci peuvent induire sur des espaces visuellement très ouverts comme les zones N, seules les clôtures en grillage ou composées de haie vive sont autorisées, avec exclusion stricte des clôtures pleines.
- Il est rappelé que certains éléments bâtis sont protégés au titre de la loi Paysage.
- Les dispositions retenues pour l'article 11 ne s'appliquent qu'à la restauration de bâtiments anciens ou à la création d'annexes aux logements pré-existants au PLU compte tenu de l'inconstructibilité de la zone N pour de nouvelles constructions habitables. Aussi, les prescriptions déclinent quelques principes relatifs aux grandes lignes des bâtiments (couverture, façade, ouvertures, ...) afin d'assurer une certaine cohérence avec le bâti 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. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

III-5-1. Le SCOT Sud-Gironde

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

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

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

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



III-5-2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CDC de Captieux-Grignols

Le PLH est un dispositif destiné à mettre en oeuvre une politique du logement à l'échelon local ; il constitue un document d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique de l'habitat.

Créés par la Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, les PLH ont été renforcés par la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 et celle du 13 août 2004.

Avec la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), les PLH sont devenus obligatoires dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de +50.000 habitants, communautés d'agglomération et communautés urbaines.

En matière de hiérarchisation des normes juridiques, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent se placer dans un rapport de non-contrarité ; une norme étant jugée compatible dès lors qu'elle n'y contrevient pas. Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure.

La compatibilité est le niveau intermédiaire de la notion juridique «d'opposabilité» entre la simple «prise en compte» et celle plus forte de «conformité».

Le PLH de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols arrêté par délibération communautaire le 25/01/2011 fixe 4 objectifs :

1. Le développement mesuré et la régulation de l'habitat
2. Le maintien de la diversité de l'offre d'habitat
3. La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique
4. L'optimisation de l'offre foncière au service de l'habitat

Compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH :

1. Le développement mesuré et la régulation de l'habitat

Cet objectif s'inscrit pleinement dans les orientations que la Communauté de Communes s'est fixée dans le cadre de la Charte d'Urbanisme réalisée en 2008 et rappelées dans le préambule communautaire qui figure dans chaque PADD des communes qui ont entrepris un PLU.

Cet objectif commun de «promotion d'un développement urbain maîtrisé» (p.2 du PADD) est décliné à l'échelle communale dans les perspectives démographiques fixées pour **MASSEILLES** et qui se limitent à un rythme moyen d'accueil de 1 nouveau ménage par an à l'échéance des 10 à 15 prochaines années (cf. § III-2-1 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES COMMUNAUTAIRES).

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

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

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

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

Les contributions reposent sur plusieurs pieds :

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

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

Concernant le PLU de **MASSEILLES**, il répond de façon mesurée et proportionnée à cet objectif, en prévoyant la création d'un logement locatif communal à l'occasion de la réhabilitation d'ancien séchoir à tabac.

3. La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique

L'habitat ancien est une composante importante du parc de logements et il est le support de la vitalité des centres bourgs. Il accompagne l'écriture des bourgs, ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à l'affirmation de l'identité du territoire.

Mais ce patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires. Par ailleurs, ces logements présentent une performance énergétique très médiocre, apte à accroître les situations de précarité.

La problématique relative à la lutte contre l'habitat indigne et à la remobilisation du parc vacant se décline plus largement à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne. L'enjeu est donc d'inscrire la Communauté de Communes de Captieux-Grignols au sein d'une action élargie permettant d'optimiser et rendre efficaces les moyens d'action. En ce sens, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle du territoire pourrait être inscrite dans un cadre opérationnel plus large, notamment à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

4. L'optimisation de l'offre foncière au service de l'habitat

La maîtrise foncière constitue un objectif stratégique à promouvoir. En effet, l'action foncière et l'accroissement de la capacité à agir sur le foncier permettent de poursuivre trois fondamentaux du développement de l'habitat :

- la maîtrise des sites de développement (insertion urbaine, proximité des services et des équipements...)
- la maîtrise des rythmes de développement, qui ont à être compatibles et soutenables par le biais d'opérations de petite taille
- la maîtrise des types de produits logement.

Ce développement est aussi l'occasion de promouvoir des produits habitat prenant en compte les exigences de qualité environnementale (habitat économe en énergie, filières de production en circuit court), en soutenant et valorisant les points forts de l'identité du territoire.

Pour accroître la capacité à agir sur l'habitat, le PLH préconise de prendre appui sur :

- une fonction de conseil urbain et d'appui aux communes visant à assurer la diffusion des bonnes pratiques, animer la mise en oeuvre de la charte paysagère du territoire, veiller à la prise en compte des objectifs habitat dans les documents d'urbanisme et la mise en opérationnalité des projets. Le Pays des Landes de Gascogne est en mesure d'apporter ici un soutien précieux.
- la constitution de réserves foncières. Le principe visant à réserver un terrain dans les zones d'urbanisation futures (AU) ou celui d'emplacements réservés sur du patrimoine ancien délaissé dans les petites communes pour développer le logement locatif à loyers maîtrisés demande à être mis en oeuvre.

Le tableau figurant en § III-2-4 Les objectifs de mixité sociale permet de constater que l'élaboration des PLU s'est inscrit pleinement dans cet objectif de constitution de réserves foncières, soit sur du patrimoine ancien délaissé (séchoir à tabac à Masseilles, maison ancienne à Cauvignac, ancien presbytère à Sendets, ...), soit sur du foncier à acquérir via un Emplacement Réservé (Lavazan, Sillas, ...), soit sur du foncier communal mis à disposition d'un bailleur social (Cours-les-Bains, Lartigue, ...).

III-5-3. Le SDAGE Adour et les SAGE

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification dans le domaine de l'eau qui doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le territoire de la Communauté de 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**

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

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

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

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

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

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

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

■ ARTICULATION AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

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

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2010-015 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du Bassin en date du 1er décembre 2009, fixe les priorités suivantes :

- **focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- **restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau,
- **protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin** (zones vertes), **ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs** (axes bleus),
- **remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner,
- **sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine** avec des règles collectives de gestion et de protection,
- **délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation**,
- **instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Six grandes orientations guident la mise en oeuvre du SDAGE :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire.

Orientations du SDAGE Adour Garonne	Articulation avec les orientations du PLU
> créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	> non concerné
> réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques	> protéger les espaces naturels sensibles (boisements ripicoles, ...) et orienter les choix généraux de développement à l'écart du réseau hydrographique
> gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	> limiter au maximum les développements des activités implantées, antérieurement au PLU, à proximité des milieux aquatiques > protection de forêt-galerie (rôle écologique)
> assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	> protection au niveau écologique et paysager, des boisements ripicoles le long des cours d'eau, de la forêt de production
> maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	> choix d'un développement urbain limité et regroupé visant à préserver les espaces naturels et agricoles > préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales quantitativement et qualitativement avec la protection du système de crastes et fossés et des boisements constituant des coulées vertes > procéder au choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols > limitation de l'imperméabilisation des sols > abords des cours d'eau classés en zone inconstructible
> privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire	> non concerné

■ ARTICULATION AVEC LE SAGE NAPPES PROFONDES

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde environ 310 millions de m³/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation.

Cette surexploitation constitue un risque pour les ressources en eau souterraine du fournissent près de 99 % de l'eau potable.

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

A l'issue de ce travail et devant l'ampleur du problème, il a été décidé en 1998 d'élaborer d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Général de la Gironde et la Communauté Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

▣ L'organisation territoriale

Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique ; le territoire communal se situe en Unité de Gestion Eocène Centre. Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres nappes ou en d'autres lieux. Le SAGE Nappes profondes prévient les risques quantitatifs et qualitatifs (intrusion saline, dénoyage d'aquifère, domaine minéralisé.) en imposant :

- à l'échelle du département des bilans qui respectent l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible.

Le SAGE fixe des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines Unités de Gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.

- à l'échelle locale, le maintien de pressions minimales dans les zones à risques,

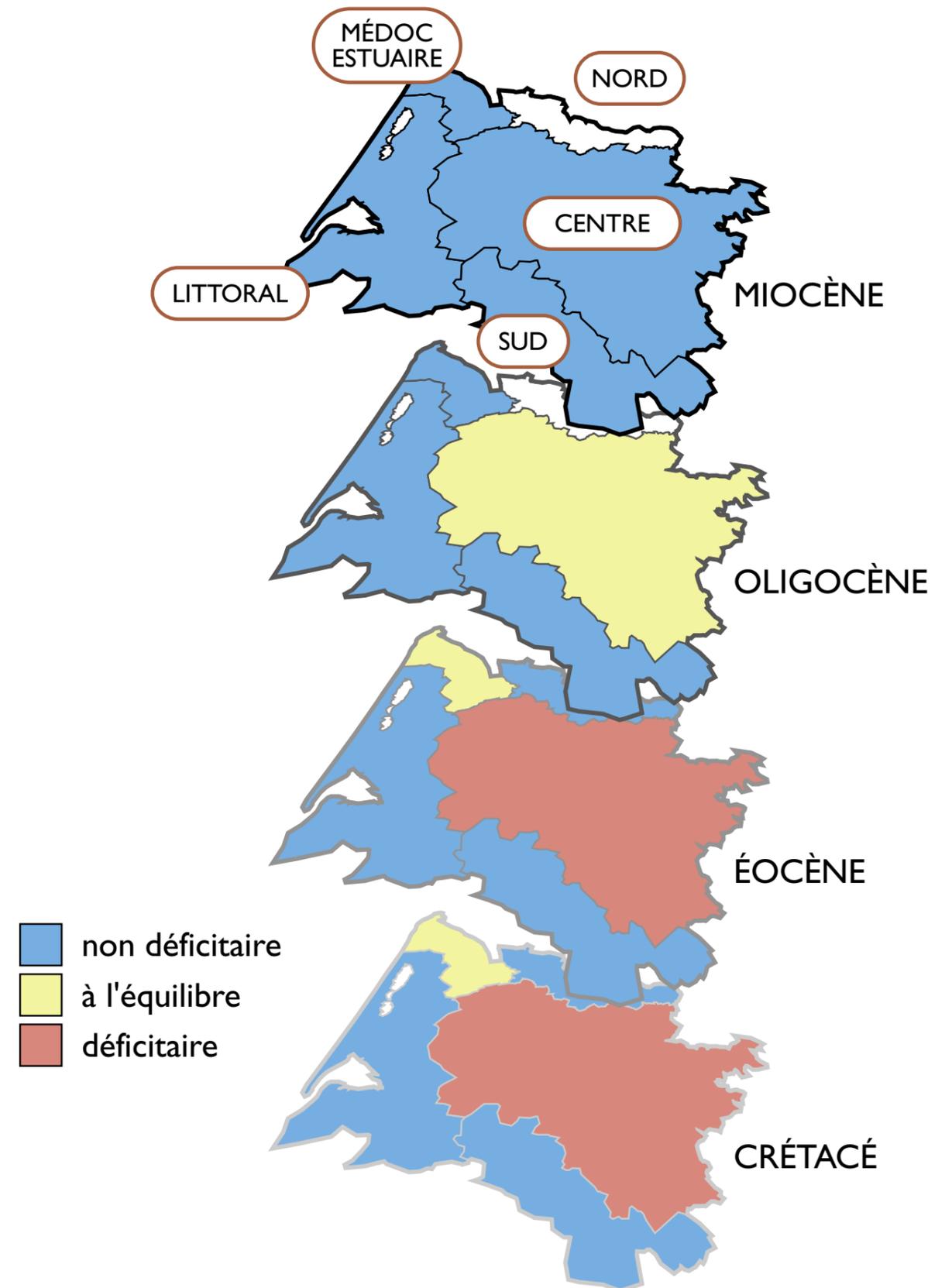
une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque. En cas d'alerte, des restrictions temporaires seront nécessaires sur ces secteurs.

Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en oeuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommations est la première des priorités du SAGE. La recherche d'économie est à la mise en oeuvre de toute substitution de ressource bénéficiant d'accompagnement économique au titre du SAGE.

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

Parallèlement, des travaux pour l'identification et la mise en oeuvre de ressources de substitution sont engagés, car les économies d'eau et de maîtrise des consommations ne pourront à elles seules permettre d'atteindre les objectifs de réduction des prélèvements dans les nappes déficitaires. La substitution peut aussi s'envisager au sein d'une même nappe en répartissant différemment les prélèvements de manière à soulager les zones surexploitées et solliciter les secteurs non déficitaires.

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



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.

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE

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 Masseilles est essentiellement composé des tributaires du Lisos au Nord-Est (à savoir les ruisseaux de Cauvignac, Caillaou et du Biot) et du Barthos au Sud-Ouest (à savoir les ruisseaux de Capette, Cul du Loup et Jougla).

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 zone U se situe relativement à l'écart du réseau hydrographique (≈ 500 m), mais en point haut de part et d'autre du ruisseau de Biot et Caillaou. Compte tenu du recours à l'assainissement autonome sur la commune et à l'aptitude des sols qualifiée de peu favorable à très peu favorable par le Schéma Directeur d'Assainissement sur ces secteurs, il existe un risque de pollution par diffusion d'eaux usées mal traitées issues des habitations. Toutefois, ce risque s'avère relativement limité compte tenu du très faible potentiel constructible que présentent ces secteurs, à savoir une quinzaine 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 ou le tertre d'infiltration drainé, ainsi qu'au contrôle de son entretien.
- Le PLU ne prévoit aucune zone à vocation artisanale ou industrielle dont les activités peuvent également présenter un risque de pollution significativement plus important que la fonction résidentielle.
- Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées ; 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 assurée par un réseau de fossés relativement dense et profond, bien entretenu.
- La production de déchets générés par l'urbanisation (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, ...) est actuellement traitée par un dispositif performant dans le cadre de la compétence communautaire ; son financement à travers le système de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères est proportionnel au nombre de résidences collectées et calculé pour couvrir les dépenses liées à la collecte et au traitement des ordures. La mise en oeuvre du PLU, en générant de nouvelles constructions, va engendrer la production de nouveaux déchets, mais correctement gérés dans un cadre organisé et à-même d'être redimensionné proportionnellement aux besoins à venir. Pour autant, il convient d'engager une démarche collective de réduction des déchets par tri et recyclage d'une part, par choix d'emballages plus économes et par choix de

comportements d'achat favorisant les circuits courts (marché, AMAP, ...).

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

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

La nature géologique des sols sur la partie centrale de la commune indique la présence de formations argilo-calcaires à limono-argileuses présentant une faible perméabilité, fréquemment inférieure à 6 mm/h.

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

Au regard de ces deux paramètres, on note une sensibilité relativement modérée des eaux souterraines sur la commune ; à ce titre il n'existe aucun périmètre de protection du captage AEP sur Masseilles.

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

- L'urbanisation projetée (U), en suscitant des rejets d'eaux usées traitées par assainissement autonome, s'avère moins impactante sur les eaux souterraines que sur les eaux de surface, au regard du caractère relativement peu vulnérable des aquifères en présence.
- Le lessivage des sols par les eaux pluviales, bien que tenu pour faiblement impactant au regard de la modestie du phénomène représente également un risque modéré vis-à-vis des eaux souterraines.

IV-1-3. Les risques d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales

Une autre incidence du PLU sur l'environnement pourrait résider dans l'aggravation du risque inondation par l'imperméabilisation des sols et ruissellement des eaux pluviales à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation.

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

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

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 25 %, 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. Mesures compensatoires

En vue de limiter au mieux les risques de pollution des eaux de surface et souterraines par rejets polluants (issus des assainissement autonome, ou du lessivage des voies par les eaux pluviales, ...), le PLU protège le couvert boisé qui se développe aux abords des ruisseaux et notamment ceux de Cauvignac, du Biot, du Caillaou, du Jougla et de Cul de Loup, 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⁾.

IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Une autre incidence du PLU pourrait être attendue sur l'environnement en terme de réduction de la biodiversité du territoire par développement de l'urbanisation qui réduit les territoires de vie animale et végétale.

Afin de pallier cet effet, les principes de développement du PLU ont été guidés par le choix d'une faible capacité de développement (une quinzaine de logements sur 15 ans), et d'une localisation en continuité des hameaux existants, 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 Marseilles, et de façon plus large sur les territoires connexes de Marions, Sillas, Cauvignac et Grignols ; à ce titre, l'ensemble des fils d'eau qui parcourent la commune ont systématiquement été classés en zone N plutôt que A, puis leur ripisylve lorsqu'elle existait, classée en EBC à protéger.

IV-3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

IV-3-1. Le paysage agricole et naturel

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

D'autres éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des quartiers, et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (bois, bosquets, haies, ripisylves) venant rythmer les paysages du terroir agricole que des dispositions d'Espace Boisé Classé à conserver permet de pérenniser (bois du bourg, de Pubet et de Hontique aux abords du bourg, complété de haies champêtres, ... ; bois des Grabiaux Nord et Sud pour le quartier des Grabiaux, ...).

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.

Le PLU permet également de protéger certains éléments bâtis au titre de la loi Paysage (cf. paragraphe

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.

III-3-6 Les éléments de paysage protégés au titre de la loi Paysage) ; à noter que l'Abbaye de Fonguilhem, classée Monument Historique, est complétée d'une disposition au titre d'EBC sur le remarquable alignement d'arbres d'ornements de part et d'autre de l'allée qui mène au Domaine.

IV-3-2. Les paysages urbains

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

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

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

IV-4. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, ...

A l'échelle de son territoire, le PLU de Marseilles 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 GES², pour cela :

- le potentiel de développement est très modeste et s'inscrit dans une démarche communautaire de modération de l'étalement urbain ;
- la couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à la disposition d'Espaces Boisés Classés à protéger, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO², 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, ...) ;

² Gaz à Effet de Serre

³ 1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO²

- Masseilles 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.

Parallèlement, Masseilles est desservie le long de la RD 655 par la ligne TransGironde qui relie Grignols à Langon.

IV-5. INCIDENCES DE L'INSTABILITE DES SOLS

Les coteaux du Grignolais ont été identifiés comme concernés par le phénomène «retrait / gonflement des argiles» (cf. paragraphe II-1-1-3), et une cartographie de l'aléa a été communiquée à la commune de Masseilles.

Il ressort que les zones constructibles projetées dans le cadre du PLU se situent en zone d'aléa faible ; le PLU en évitant d'exposer de nouveaux biens à ce risque, peut être considéré comme sans incidence sur le phénomène.