erea conseil
URBANISME DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT
39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr

URBANhymns
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : uh@orange.fr

COHÉO
15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 22 88
Fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com

APIETA
BUREAU D'ETUDES
Eau . Terre . Espace rural
17 Cours Xavier Arnozan
33082 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 79 64 20
Fax : 05 56 79 64 24

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GREZILLAC



PIECE N° 1.0

RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JANVIER 2012
REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 MAI 2013

Commune de GREZILLAC

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

erea-conseil

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
fax : 05 56 31 40 77
erea@erea-conseil.fr
www.erea-conseil.fr

URBANhymns

Place du Marché
17610 SAINT SAUVANT
tél. : 05 46 91 46 05
fax : 05 46 91 41 12
uh@wanadoo.fr
http://www.urbanhymns.net

COHÉO

15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 22 88
fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com
http://www.coheo.com/

APIETA

17 Cours Xavier Arnozan
33082 BORDEAUX Cedex
tél. : 05 56 79 64 20
fax : 05 56 79 64 24
apieta@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

1. L'ORGANISATION DE LA DEMARCHE 3

1.1. LA DEMARCHE CONCERTEE DES 11 COMMUNES DU BRANNAIS 3
1.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 3
1.2.1. Le déroulement des études 3
1.2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées 4
1.2.3. L'enquête publique 4
1.2.4. L'approbation 5

2. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION 5

2.1. Le contenu rÉglementaire 7
2.2. La construction de présent rapport 7
2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement 7
2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 7

3. CONTENU DU DOSSIER DE PLU 9

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION 9
3.2. L'EXPRESSION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA MUNICIPALITE 9
3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 9
3.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 9
3.3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE 10
3.4. LE REGLEMENT D'URBANISME 11
3.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2 11
3.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13 11
3.4.3. COMBIEN ? l'article 14 12
3.5. Les annexes 12

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE 15

1.1. APPROCHE HISTORIQUE 15
1.2. BALAYAGE GÉOGRAPHIQUE 16

2. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET CADRE DE VIE 17

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE 17
2.1.1. Géologie : des formations géologiques caractéristiques de l'Entre-Deux-mers 17
2.1.2. Hydrologie : un réseau hydrographique dominé par la Dordogne 17
2.1.3. Topographie 18
2.2. LE MILIEU NATUREL 20
2.2.1. Analyse de l'état initial 20
2.2.2. Zones d'intérêt écologique 21
2.2.3. Aspect administratif et réglementaire 22
2.2.4. Les risques naturels et technologiques 26
2.3. LE PAYSAGE 36
2.3.1. La plaine alluviale de la Dordogne 37
2.3.2. Les vallées et vallons affluents 38
2.3.3. Les coteaux, une transition entre les paysages et un fil directeur 39
2.3.4. Le plateau viticole semi-ouvert 41
2.3.5. Le plateau viticole ouvert 43
2.3.6. Le plateau boisé 44
2.3.7. Les paysages urbains ou en voie d'urbanisation 45
2.4. Le petit patrimoine 47
2.4.1. Les lavoirs et les fontaines 47
2.4.2. Les moulins 47
2.4.3. Les croix de cimetière et les croix de carrefour 47

2.4.4. Les puits 47
2.5. la protection du patrimoine 48
2.5.1. Les sites et monuments classés et inscrits 48
2.5.1. Les sites archéologiques 49
2.5. LES ENJEUX LIES A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DES QUALITES PAYSAGERES 53
2.6. CONCLUSION - SYNTHESE 54

SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 57

3. L'ECONOMIE LOCALE 59

3.1. UNE ÉCONOMIE CANTONALE HISTORIQUEMENT DIVERSIFIÉE, AUJOURD'HUI DÉPENDANTE DE L'ACTIVITÉ VITIVINICOLE. 59
3.1.1. L'histoire économique locale 59
3.1.2. Les grandes caractéristiques de l'économie locale 59
3.2. Les activités non liées à l'agriculture 64
3.2.1. Une dynamique tertiaire sur Grézillac, exclusivement liée à la zone commerciale du Pey du Prat. 64
3.2.2. Peu d'artisans sur Grézillac 65
3.2.3. Un potentiel touristique peu exploité 65
3.3. EN DEHORS DE L'AGRICULTURE, UNE FAIBLE culture économique et pas réellement d'accueil organisé 66
3.4. L'ÉCONOMIE AGRICOLE LOCALE 66
3.4.1 L'emprise du vignoble sur le territoire 66
3.4.2 L'occupation du sol, la Surface Agricole Utilisée 69
3.4.3. Les exploitants et les structures agricoles 69
3.4.4. L'élevage 73
3.4.5. L'activité viticole 73
3.4.6. La crise viticole 75
3.5. CONCLUSION – SYNTHESE 77

4. VIVRE DANS LE BRANNAIS 79

4.1. CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES 79
4.1.1. Une évolution contrastée depuis 1968 79
4.1.2. Les mécanismes de l'évolution démographique du territoire depuis 1968 79
4.1.3. Une forte augmentation de la population depuis 1999 80
4.1.4. Un constat de densification inégale en 2009 80
4.1.5. La structure par âge en 2009: une situation générale équilibrée 81
4.1.6. Une baisse générale de la taille des ménages comme tendance globale 81
4.2. APPROCHE TERRITORIALE DES DÉPLACEMENTS 82
4.2.1. La mobilité des ménages 82
4.2.2. Les migrations alternantes 82
4.2.3. Les déplacements scolaires 83
4.3. CONCLUSION – SYNTHESE 85

5. DEVELOPPEMENT URBAIN ET HABITAT 87

5.1. ORGANISATION URBAINE 87
5.1.1. L'emprise urbaine 87
5.1.2. Typologie urbaine 88
5.1.3. Les espaces publics 94
5.1.4. Les enjeux 94
5.2. LE LOGEMENT 96
5.2.1. Les caractéristiques du parc de logement 96
5.2.2. Les résidences principales et leurs occupants 98
5.2.3. Le niveau de confort des résidences principales 100
5.2.4. Les opérations de l'habitat 101
5.3. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN 102
5.4. CONCLUSION - SYNTHESE 104

6. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES 105

6.1. OFFRE ET USAGE DE TRANSPORT 105
6.1.1. Le réseau routier 105
6.1.2. L'accidentologie 107
6.1.3. Des transports collectifs peu concurrentiels avec l'automobile 108
6.1.4. Les modes doux 108
6.2. LES RESEAUX : ASSAINISSEMENT, DISTRIBUTION D'EAU POTABLE et couverture numérique 110
6.2.1. La distribution d'eau 110
6.2.2. L'assainissement des eaux usées 110
6.2.3. La couverture numérique 112
6.3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS 112
6.3.1. Les services à caractère administratif 112
6.3.2. Les établissements scolaires 112
6.3.3. Les équipements et services sociaux et socio-culturels 113
6.3.3. Les équipements sportifs et de loisirs 114
6.3.4. Les infrastructures commerciales. 115
6.4. CONCLUSION – SYNTHÈSE 116

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION 117

1. LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER 121

1.1. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT 121
1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 123
1.2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration PADD 123
1.2.2. Les orientations du PADD 124
1.3. La justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 128
1.3.1. Les principes 128
1.3.2. La mise en œuvre 129

2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 135

2.1. Les obligations de compatibilité du PLU avec le SCoT du Libournais 135
2.2. Le Plan Local de l'Habitat du Libournais 136
2.3. Les documents de planification et de gestion de la ressource en eau 136
2.3.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau 136
2.3.2. Le dispositif SDAGE-SAGE prévu par la loi 137
2.3.3. Le contenu du SDAGE 137
2.3.4. Articulation du PLU avec le SDAGE 138
2.3.5. Le SAGE « Nappes Profondes de Gironde » et l'articulation du PLU avec le SAGE 138
2.4. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION 139
2.5. LA LOI SUR LE BRUIT 139
2.6. LES AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 141
2.7. LES PROJETS D'INTERET GENERAL 141

1. LE CONTENU DU P.L.U. 145

1.1. LA ZONE UA : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 146
1.1.1. Caractère et vocation de la zone UA 146
1.1.2. Principales dispositions du règlement 146
1.2. LA ZONE UB : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 148
1.2.1. Caractère et vocation de la zone 148
1.2.2. Principales dispositions du règlement 149
1.3. LA ZONE UC : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 151
1.3.1. Caractère et vocation de la zone 151
1.3.2. Principales dispositions du règlement 153

1.4. LA ZONE UE: DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 154
1.4.1. Caractère et vocation de la zone 154
1.3.2. Principales dispositions du règlement 156
1.5. La zone UX : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement 156
1.5.1. Caractère et vocation de la zone 156
1.5.2. Principales dispositions du règlement 156
1.6. LA ZONE 1 AU : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 158
1.6.1. Caractère et vocation de la zone 158
1.6.2. Principales dispositions du règlement 160
1.7. LA ZONE 1 AUX : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 160
1.7.1. Caractère et vocation de la zone 160
1.7.2. Principales dispositions du règlement 162
1.8. LA ZONE 2 AU : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 164
1.8.1. Caractère et vocation de la zone 164
1.8.2. Principales dispositions du règlement de la zone 2AU 164
1.9. LA ZONE A : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 165
1.9.1. Caractère et vocation de la zone 165
1.9.2. Principales dispositions du règlement 166
1.10. LA ZONE N : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 168
1.10.1. Caractère et vocation de la zone 168
1.10.2. Principales dispositions du règlement 169
1.11. LA ZONE NP : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT 170
1.11.1. Caractère et vocation de la zone 170
1.11.2. Principales dispositions du règlement 170
1.12. LES EMPLACEMENTS RESERVES 172
1.13. LES ESPACES BOISES CLASSES 173
1.13.1. Les principes 173
1.13.2. Description 173
1.14. LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA PRESENCE DE CARRIERES 174
1.15. LE RECENSEMENT DES ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L- 123-1 7 DU CODE DE L'URBANISME 176
1.16. CONCLUSION 178

2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 179

2.1. UNE ORIENTATION CLAIREMENT ETABLIE 179
2.2. ÉVALUATION des incidences des projets sur le site natura 2000 179
2.2.1. Rappel des obligations réglementaires 179
2.2.2. Les impacts du PLU 180
2.2.3. Mesures pour supprimer, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement 192
2.2.4. Synthèse – conclusion 196
2.3. Analyse des mesures miseS en œuvre par le PLU 196

3. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE 203

3.1. LES SUPERFICIES DU ZONAGE 203
3.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU P.L.U. 204
3.2.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC) 204
3.2.2. Calcul les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat 205
3.2.3. Évaluation de la capacité totale 205

4. CONCLUSION 207

❑ ❑ ❑

PREAMBULE

1. L'ORGANISATION DE LA DEMARCHE

1.1. LA DEMARCHE CONCERTEE DES 11 COMMUNES DU BRANNAIS

Par délibération en date du 5 avril 2004, le Conseil Municipal de la commune de Grézillac a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal.

Cette procédure s'inscrit dans la démarche concertée d'un groupement de 11 communes du Brannais (communes de Branne, Cabara, Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Espiet, Grézillac, Jugazan, Lugaignac, Naujan-et-Postiac, Saint-Aubin-de-Branne et Tizac-de-Curton) qui consiste à réaliser 11 PLU en cohérence les uns avec les autres, répondant à une stratégie de développement globale de ce territoire partagée par les responsables locaux (projet de territoire).

Le groupement de communes a estimé nécessaire d'engager la présente élaboration pour plusieurs raisons :

- La quasi-totalité des communes ne possède aucun document d'urbanisme en vigueur s'appliquant à son territoire, mis à part Naujan-et-Postiac.
- Le développement durable, illustré à **Grézillac** par des contraintes qui réduisent le potentiel d'expansion. La démarche se situe donc dans une préservation de l'identité locale et de mise en valeur de ses caractéristiques.
- La volonté de maîtriser le développement de la commune.
- La nécessité, à terme, de prendre en compte le nouveau cadre réglementaire institué par la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbains »* du 13 décembre 2000 et des lois qui ont suivi, dont les deux lois dites *« Grenelle 1 et 2 »*.

À cette occasion, elle a décidé de s'adjoindre les compétences d'un bureau d'études en urbanisme.

Après consultation, la conduite des études a été confiée au groupement des sociétés, **erea-conseil**, **URBAN*Hymns***, **COHÉO** et **APIETA**.

1.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.2.1. Le déroulement des études

1.2.1.1. Le projet intercommunal

Les études ont réellement débuté en juin 2005 par une première série de **quatre réunions** du *« comité technique de pilotage »*, traitant du **diagnostic intercommunal**. Les réunions ont abordé les thèmes suivants :

- Environnement, paysage, patrimoine et cadre de vie.
- Le profil socio-économique du territoire.
- Fonctionnement et développement urbain.
- Enjeux et orientations.

Sur la base des orientations émises à la fin de la première phase, les municipalités ont engagé la réflexion visant à construire le **Projet de Territoire**, servant de base à l'élaboration des Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des futurs PLU.

Cette nouvelle étape a donné lieu à une nouvelle série de cinq réunions du comité technique de pilotage, d'octobre 2005 à novembre 2006.

1.2.1.2. Le PLU communal

Plusieurs réunions par commune ont permis de retranscrire le Projet de Territoire intercommunal à l'échelle de la commune et à construire les 11 PLU.

La commune de Grézillac a ainsi assisté à cinq réunions :

- Les deux premières en en février 2006 portant sur le PADD
- Les trois suivantes, le 14 février, 24 avril et 21 mai 2007, portant sur le zonage et règlement.

Par ailleurs, des étapes plus formelles ont accompagné ce travail :

- Une concertation publique avec l'organisation d'une réunion de présentation du projet de PADD à la population le **11 juillet 2007**.
- Avant la mise au point définitive, la commune a présenté un dossier finalisé aux Personnes Publiques Associées lors d'une réunion du comité technique de pilotage le **14 janvier 2008** pour recueillir leurs derniers avis.
- Conformément à la réglementation, le PADD a été soumis à un débat sans vote en Conseil Municipal public le **14 mai 2009**.

1.2.1.3. Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Libournais

Grézillac fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Libournais en cours d'élaboration. N'étant pas approuvé à ce jour, il n'est pas opposable au document d'urbanisme communal qui est donc le seul document légal de planification s'appliquant sur la commune.

1.2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet d'élaboration du P.L.U, a été arrêté par délibération du **Conseil Municipal du 21 janvier 2012**. Il est aujourd'hui soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration.

Au terme de cette phase de consultation des personnes publiques associées, les avis formalisés seront annexés au présent rapport de présentation.

1.2.3. L'enquête publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., a été soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire **du 10 décembre 2012 au 18 janvier 2013**, conformément aux dispositions réglementaires.

1.2.4. L'approbation

Le P.L.U, modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur (également annexé au rapport de présentation), a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **16 mai 2013**.

❑ ❑ ❑

2. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

2.1. LE CONTENU REGLEMENTAIRE

L'article R. 123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

1. Il expose le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

2. Il analyse l'état **initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques.

3. Il **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable** et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

4. **Il évalue 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 ;

2.2. LA CONSTRUCTION DE PRESENT RAPPORT

2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Grézillac a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement durable de la commune dans son contexte.

Dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, une comparaison systématique avec les 11 communes du groupement du Brannais, et dont Grézillac fait également partie.

Le diagnostic développe une présentation du cadre de vie et de l'environnement avec notamment une analyse du milieu naturel et des paysages ainsi qu'une analyse socio-économique allant de la démographie aux équipements en passant par les activités et l'habitat.

Cet état initial constitue une base de données à partir de laquelle la commune a construit les orientations à retenir au sein de son Plan Local d'Urbanisme.

2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Comité de Pilotage du P.L.U. a mis au point les options communales d'aménagement et de développement qui en découlent.

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Grézillac est issue de ces réflexions. La deuxième partie du Rapport de Présentation comporte trois éléments importants :

- La description des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu et le rappel succinct de son contenu.

- La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.

- L'analyse des incidences du projet de P.L.U. sur l'environnement et les mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur.

❑ ❑ ❑

3. CONTENU DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du PLU comporte **six pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

L'objet du présent rapport est détaillé dans le paragraphe précédent.

3.2. L'EXPRESSION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA MUNICIPALITE

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité est une démarche entièrement nouvelle dans l'élaboration du dossier du PLU à qui le législateur a conféré un **rôle important**, puisque selon le Code de l'Urbanisme (article R.123-3), il doit définir *« dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune »*. Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lui-même.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document est un document de *« politique générale »* :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique d'aménagement communal conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le P.L.U..
- C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire)
- Sa présentation est organisée autour de trois grandes thématiques, illustrées chacune par une carte d'orientation :
  - Maîtriser l'expansion de l'habitat et favoriser un développement urbain en cohérence avec l'identité locale.
  - Conforter le territoire dans son rôle de poumon vert de la grande agglomération bordelaise.
  - S'affirmer comme territoire d'accueil et de vie pour ne pas devenir un *« espace dortoir »*.

3.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour vocation d'**illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communale, présentée dans le PADD :

- Elles décrivent par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme[1].

- La description de ces opérations n'a pas valeur d'engagement et elles peuvent être modifiées au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.

- Elles sont également accompagnées de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

3.3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

Le dossier comporte **un plan de zonage** au 1/5000ème

Les appellations des zones du PLU sont définies par le Code de l'Urbanisme.

- **Les zones urbaines sont dites *« zones 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.

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

  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

- **Les zones naturelles et forestières sont dites *« zones N »***. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs 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.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- La localisation des **emplacements réservés** avec leur destination et l'indication des collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires[2].

[1] « […] mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

[2] Les emplacements réservés (au sens du 8° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement (uniquement en zones urbaines), dans le respect des objectifs de mixité sociale et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain, dans les conditions et délais précisés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- La localisation des **espaces boisés classés à conserver** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

3.4. LE REGLEMENT D'URBANISME

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? : la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).
- Comment ? : les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).
- Combien ? : les possibilités d'occupation du sol (article 14).

Conformément à l'article R.123-9, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, seule la rédaction des articles 6 et 7 est obligatoire.

3.4.1. QUOI ? : Les articles 1 et 2

L'article 1 indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

L'article 2 indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

3.4.2. COMMENT ? : Les articles 3 à 13

Les articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...).

L'article 5 fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **uniquement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le respect des stipulations du Schéma Général d'Assainissement, ou, lorsque cette règle est justifiée, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**

Les articles 6, 7 et 8 permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :
Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).

- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de *« limites séparatives »* est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

Les articles 9 et 10 (complétés par l'Article 14) permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- L'emprise (Article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.

- La hauteur (Article 10) est comptée à partir du sol avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions.

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

L'article 13 traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important dans les zones AU.

3.4.3. COMBIEN ? L'article 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport : $\frac{\textit{Surface de Plancher (maximum)}}{\textit{Surface du terrain}}$

La définition de la surface de plancher est donnée à l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme[1].

Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés sur le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies par le Groupe de Travail du PLU.

3.5. LES ANNEXES

Le PLU inclut également des annexes qui sont des éléments obligatoires dès lors qu'elles ont un contenu (article R.123-13 du Code de l'Urbanisme) :

- Le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique. Ces documents ne créent aucune réglementation. Ils reprennent simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le PLU et en rappellent la portée juridique. Ils doivent être tenus à jour. Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.

- La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues.

- Les annexes sanitaires qui reprennent, quant à elles pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du PLU.

- Les Plans de Prévention des Risques.

- Les Plans de périmètres particuliers (ZAC, Droit de Préemption urbain, Risque d'exposition au plomb…).

- Les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

❑ ❑ ❑

[1] *« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».*

1ère PARTIE

DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

On abordera dans cette première partie les grands aspects caractérisant le territoire du Brannais dans lequel s'inscrit la commune de **Grézillac**, qu'ils soient historiques, géographiques, économiques ou institutionnels, en précisant chaque fois que nécessaires les caractéristiques propres à la commune.

1.1. APPROCHE HISTORIQUE

Les traces les plus anciennes de peuplement remontent à la fin du paléolithique (gisements de plein air ou abris-sous-roche, dolmens et menhirs du néolithique). Ces témoins ancestraux, tel le dolmen de Sabatey à Jugazan, ponctuent la campagne Brannaise. Il reste d'autre part indéniable que les escarpements calcaires et les coteaux parcourant ce territoire ont été l'occasion d'implantations humaines troglodytes.

Le Moyen-Âge constitue une période agitée de l'histoire dont le site porte encore largement les stigmates (en termes de patrimoine architectural, de structuration du réseau de circulation, …). En effet, les guerres et batailles incessantes entre le Royaume d'Angleterre présidant aux destinées de la Guyenne (approximativement l'actuelle Aquitaine) et le Royaume de France font de ce territoire un espace tampon soumis aux continuels accrochages militaires.

De 1152 à 1453, du mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec le roi d'Angleterre Henri Plantagenêt à la bataille de Castillon (fin de la guerre de Cent ans), le duché d'Aquitaine appartenait donc à la couronne d'Angleterre. De cette époque, la région a gardé une remarquable concentration de maisons fortes et de châteaux.

Le pays de Branne termine le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers qui cachent sur ses rives de nombreux petits ports qui ont connu au cours des siècles d'importants trafics : des gabarres qui descendaient vers Bordeaux les vins du pays, la pierre pour les constructions en ville et qui apportaient le bois du haut pays. À ce titre, la batellerie a fait vivre une importante population tout au long des 20 km de méandres de la Dordogne.

La polyculture a longtemps marqué l'activité locale avant que l'exploitation des carrières pour la pierre de construction et la viticulture ne s'imposent comme les véritables fers de lance de l'économie du pays Brannais. La crise du phylloxéra durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle a renforcé paradoxalement le poids des pratiques viticoles et la quasi-disparition des autres activités agricoles (importation de plants américains et généralisation de la viticulture). Aujourd'hui, seules quelques parcelles sont encore utilisées pour la culture céréalière ou pour les prairies, mais partout ailleurs la vigne reste hégémonique en termes d'occupation du sol.



1.2. BALAYAGE GEOGRAPHIQUE

Situé aux frontières de l'Entre-Deux-Mers et du Libournais, le Brannais est bordé par la Dordogne au Nord. Il est proche des pôles de Bordeaux (36 km) et de Libourne (15 km) et se définit comme un espace rural hétérogène.

Géomorphologiquement, deux ensembles majeurs, identifiés par des reliefs distincts, caractérisent le territoire. D'une part, le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers est modelé par un relief vallonné, avec des altitudes oscillant entre 60 m et 100 m. Ce secteur est profondément marqué par l'exploitation du sous-sol, l'abondance de carrières souterraines entraînant localement de lourds problèmes de stabilité des sols. D'autre part, le relief très plat dans la vallée de la Dordogne, avec des altitudes ne dépassant pas les 6 m dans les palus, souligne fortement la rupture visuelle entre coteaux et plaine alluviale. Ce contraste entre les coteaux et les palus permet d'offrir un large point de vue sur le Saint-Emilionnais, notamment depuis la commune de Cabara.

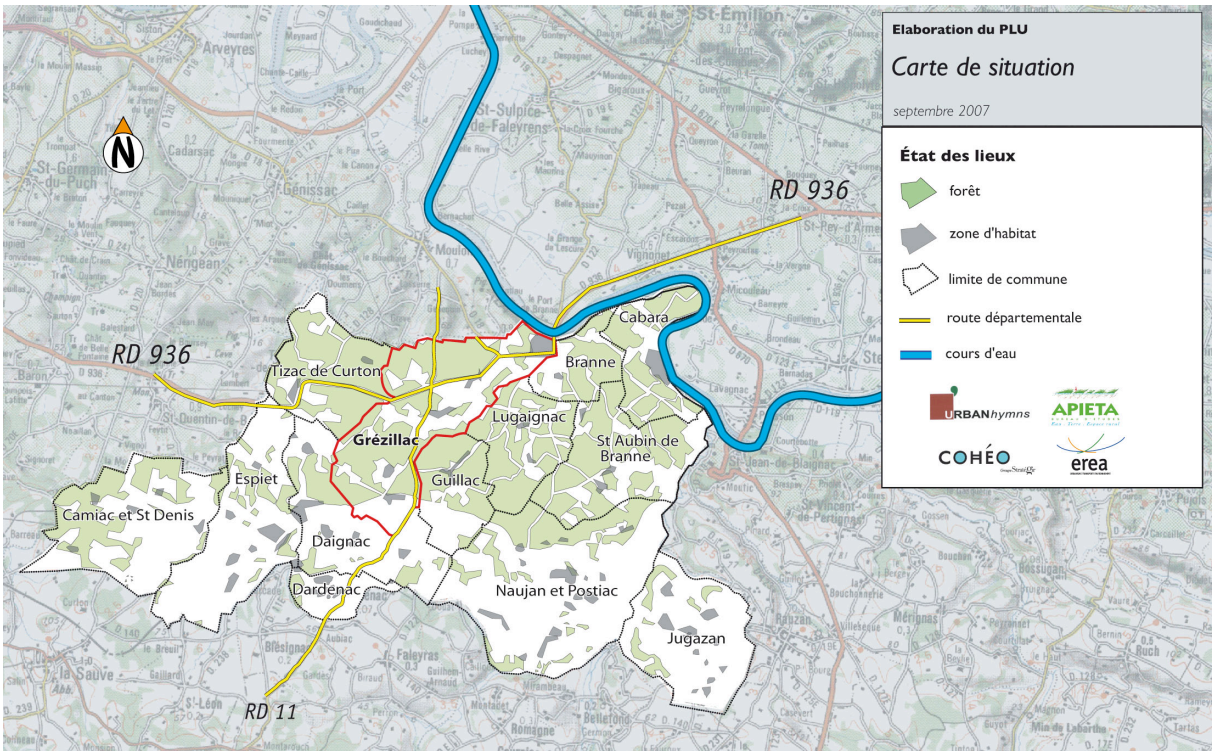
Le Brannais est un territoire partagé entre les attractions superposées des bassins de vie de Bordeaux (147 642 emplois) et de Libourne (15 089 emplois). Le réseau routier, avec le rôle prépondérant de la RD 936 et de la RN 89 via la RD 18, facilite les échanges, qu'ils soient démographiques ou économiques. Cette position favorable renforce la multipolarisation du territoire autour de nombreux pôle d'emploi et d'équipement locaux entraînant des difficultés à fixer la population active résidant sur le territoire.

Recrée fin 2005, la communauté de communes du Brannais regroupe les communes de Branne, Cabara, **Grézillac**, Guillac, Jugazan, Lugaignac, Naujan-et-Postiac et Saint-Aubin-de-Branne autour des compétences de l'aménagement de l'espace communautaire, les services à la population, l'habitat, l'urbanisme, l'environnement, le tourisme, l'enfance et la jeunesse.

Créé en 2002, le Pays du Libournais a une vocation fédératrice et opérationnelle prenant la forme d'un certain nombre d'actions établies dans sa charte : la plus importante aujourd'hui est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais d'autres actions ont vu le jour comme : l'Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC), la Charte Forestière, des projets touristiques.

Le Brannais s'étend sur une superficie de 67 km^2 pour une population totale de 5 982 habitants en 2009.

La **commune de Grézillac** accueille 701 habitants pour 7,79 km^2.



2. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET CADRE DE VIE

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. Géologie : des formations géologiques caractéristiques de l'Entre-Deux-mers

Le territoire communal appartient au plateau de l'Entre-Deux-Mers dont l'ossature est formée par les calcaires à Astéries. Les cours d'eau ont plus ou moins profondément entaillé ce plateau, atteignant les assises sous-jacentes de l'Eocène supérieur (molasses et argiles).

Les colluvions recouvrent en grande partie les calcaires. Les alluvions formées de limons, accompagnés de sables et graviers, recouvrent les vallées de la Dordogne et des autres cours d'eau.

La commune est exposée à deux risques naturels majeurs : le risque de *« retraits - gonflements »* de sols et le risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de carrières souterraines (risques abordés § 2.2.4.).

2.1.2. Hydrologie : un réseau hydrographique dominé par la Dordogne

2.1.2.1. Le réseau hydrographique

L'élément principal du réseau hydrographique est bien évidemment la Dordogne. Elle matérialise la limite Nord-Est de la commune.

Rivière de 480 km de longueur, la Dordogne se trouve dans la dernière partie de son cours. À son entrée dans le département de la Gironde, elle possède des eaux de bonne qualité. Au droit du Brannais, débute une zone de transition où les perturbations dues au bouchon vaseux et l'influence de la marée commencent à agir fortement sur la qualité de ses eaux. En aval de Libourne, elles montrent une très mauvaise qualité pour les matières phosphorées, les matières en suspension et la minéralisation.

À l'Est, le ruisseau Le Lyssandre, d'une longueur de 5 km, constitue la limite avec la commune de Branne. Il s'agit d'un cours d'eau hors zones vulnérable ou sensible. Son objectif de qualité est : bonne qualité (1B).

À l'Ouest, le ruisseau de Pont Ribeau (4 km) forme la limite avec la commune de Tizac-de-Curton. Il s'agit également d'un cours d'eau hors zones vulnérable ou sensible.

Au Sud, le ruisseau de Régnier (1 km) qui traverse Tizac-de Curton puis Moulon pour se jeter dans la Dordogne.

On notera également la présence du petit ruisseau (2 km) de L'Aventureyre qui prend sa source au Nord de la commune pour se jeter dans la Dordogne à Moulon, et celui du Gimbre (2 km), affluent du ruisseau de Pont Ribeau.

La commune de Grézillac est concernée par le risque inondation lié à la Dordogne. Ainsi, le PPRI de la Dordogne, approuvé le 16 juin 2003, s'applique à la commune (risque abordé § 2.2.4.).

2.1.2.1. Zonages réglementaires relatifs à la préservation du milieu aquatique

D'après les informations de l'Agence de l'Eau Adour – Garonne, la commune de Grézillac :

- **N'est pas classée en zone sensible**. Les zones sensibles sont **des bassins versants qui sont particulièrement sensibles aux pollutions**. Il s'agit notamment des zones qui

sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

- **N'est pas classée en zone vulnérable**. Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, **menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable**[1].

- **Est classée en Zone de répartition des eaux (ZRE) superficielles**. Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, **caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins**[2].

La Dordogne est désignée cours d'eau réservé[3] **et classé**[4] **et cours d'eau avec espèce migratoire,** tandis que les autres cours d'eau ne bénéficient d'aucun classement.

2.1.3. Topographie

Le relief de l'arrière-pays brannais contraste brutalement avec celui de la plaine alluviale. On passe ainsi quasiment sans transition d'un paysage marqué par sa platitude à un site caractérisé par une topographie plus ou moins accidentée.

La rencontre entre la plaine alluviale de la Dordogne et les reliefs escarpés de l'Entre-Deux-Mers sont caractéristiques de cette partie du territoire girondin. Le fleuve serpente le long des coteaux formant au niveau de Branne un coin s'enfonçant dans le plateau. S'écartant du relief, la Dordogne délimite un isthme sur Cabara. Depuis les hauteurs, les perspectives sur la plaine et le coteau opposé (Saint-Emilion) sont d'autant plus spectaculaires que la rupture de dénivellation est nette : aplomb de 65 à 30 mètres. La commune de **Grézillac** se situe à l'interface, à la rencontre de ces deux pays.

Le plateau, **sur lequel s'étend la plus grande partie de la commune**, ne forme pas un palier uniforme. Il se caractérise par une série d'ondulations et de ruptures topographiques notamment à l'approche des principales rivières s'écoulant approximativement du Nord vers le Sud (vers la Dordogne) : ruisseaux de l'Engranne, de Camiac, La Canedonne, Le Lyssandre,….

Les coteaux, **présents sur l'ensemble de la commune**, constituent un fil directeur du paysage et du relief local. Ils encadrent le réseau hydrographique ainsi que des combes affluentes plus ou moins évasées.

Le point bas de la commune se situe dans **la vallée de la Dordogne (5 mètres)** et le point haut est localisé au **lieu-dit Carteyron (82 mètres)**.

Le relief de la commune de Grézillac est fortement marqué avec une orientation Sud-Nord, les côtes d'altitudes diminuant au fur et à mesure que l'on se rapproche de la vallée

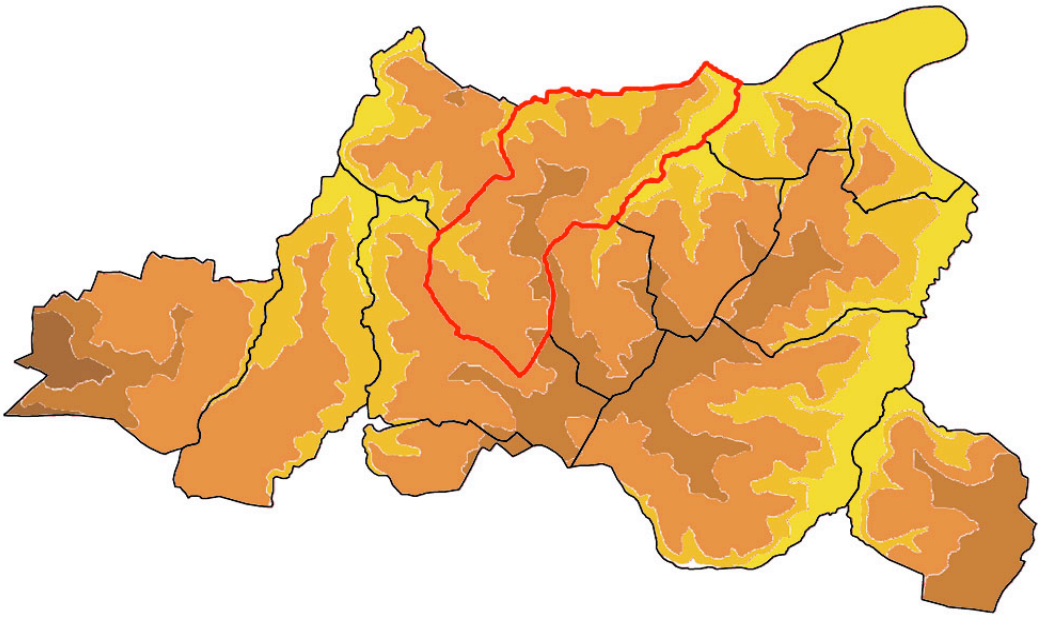
[1] Sont désignées comme zones vulnérables, les zones où :
- Les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont ou risquent d'avoir une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l.
- Les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote.

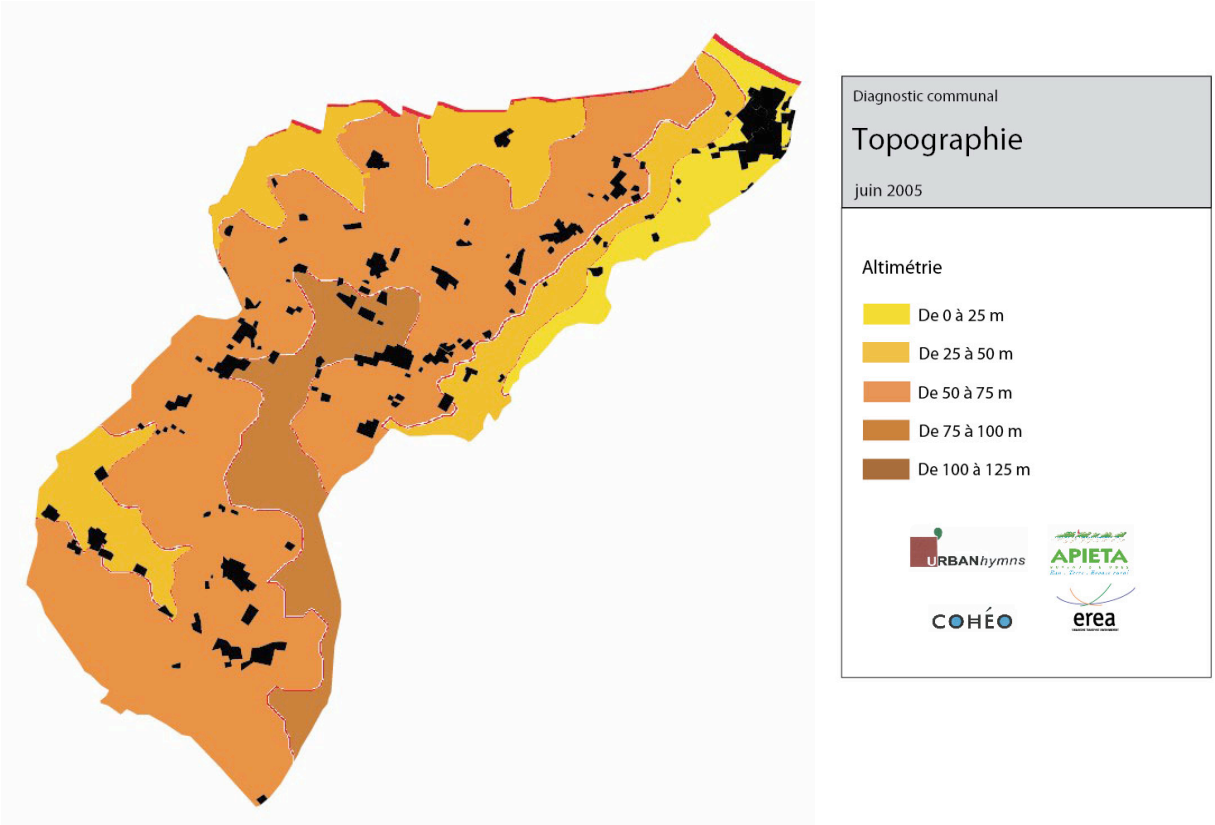
[2] Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8 m^3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

[3] Cours d'eau pour lesquels, en application de la loi du 16 octobre 1919 modifié par la loi de juillet 1980 sur les économies d'énergie et l'utilisation de la chaleur et la loi de juin 1984 sur la pêche en eau douce, aucune autorisation ou concession n'est donnée pour des entreprises hydrauliques nouvelles.

[4] Cours d'eau classés au titre du franchissement des migrateurs : cours d'eau ou partie de cours d'eau et canaux dont la liste est fixée par décret, après avis des Conseils Généraux. Tout nouvel ouvrage sur ces cours d'eau doit comporter un dispositif assurant la circulation des poissons migrateurs et son exploitant est tenu d'assurer le fonctionnement et l'entretien de ce dispositif. Les ouvrages existants doivent être mis en conformité, avec ces dispositions, sans indemnité dans un délai de 5 ans.

de la Dordogne. Encadrée par le ruisseau de Pont Ribeau (Ouest) et la Lyssandre (Est), une ligne de crête parcours Grézillac du Nord au Sud en formant un interfluve entre les deux vallons. La déclivité du coteau est ponctuellement importante (Pey du Prat, Gariga), ce qui pose la question de l'extension de l'urbanisation sur les secteurs de fortes pentes.





Carte de la topographie de la commune

2.2. LE MILIEU NATUREL

2.2.1. Analyse de l'état initial

Le Brannais est formé par deux entités géomorphologiques :

- Le plateau de l'Entre-Deux-Mers.
- Les vallées de la Dordogne et du ruisseau Le Lyssandre.



2.2.1.1. Les vallées de la Dordogne et du ruisseau Le Lyssandre

2.2.1.1.1. La vallée alluviale de la Dordogne

La Dordogne, sur un linéaire d'environ 600 m, constitue la limite Nord-Est du territoire.

La ripisylve est constituée par le Frêne, l'Aulne glutineux, le Saule blanc, l'Erable négundo, le Chêne pédonculé, le Peuplier commun. Outre la ripisylve, les berges vaseuses peuvent accueillir des espèces rares, telle l'Angélique à fruits variés. Cette endémique des estuaires de l'Ouest de la France fait l'objet d'une protection nationale.

Classée en deuxième catégorie piscicole, la Dordogne présente un peuplement piscicole *« classique »* varié où un nombre important d'espèces (poissons blancs et carnassiers) est représenté avec en particulier la carpe, abondante, la brème, très présente, et le gardon et le Barbeau en certains secteurs. Elle se caractérise surtout par les migrateurs amphihalins qu'elle accueille comme l'Esturgeon (une frayère se situe à la limite de la commune avec celle de Moulon), la Grande Alose, l'Alose feinte, la Lamproie fluviatile, la Lamproie marine, la Truite de mer et le Saumon atlantique.

Sur le coteau surplombant la Dordogne, se développent des boisements. Ces boisements des pentes sont constitués par la chênaie acidiphile et la chênaie-charmaie neutrophile.

2.2.1.1.2. La vallée du ruisseau le Lyssandre

La vallée, qui entaille, le plateau de l'Entre-Deux-Mers se montre très artificialisée : par l'urbanisation en aval, par l'agriculture en amont.

On relève surtout la présence de la ripisylve, dominée par l'Aulne glutineux. Essentiellement limitée à une rangée d'arbres, elle peut localement s'épaissir.

Les prairies sont peu nombreuses. La composition floristique des prairies varie en fonction du degré d'humidité du sol : d'une humidité assez forte (prairie mésohygrophile) à forte (prairie hygrophile).

Elles se caractérisent par un important tapis graminéen et, pour les plus humides par l'abondance des Joncs.

2.2.1.2. Le plateau de l'Entre-Deux-Mers

En très grande partie couvert par les cultures, et surtout la vigne, le territoire communal abrite cependant quelques prairies, des friches et des boisements.



Une vue caractéristique de la commune : les vignes et en arrière plan un boisement relictuel.

2.2.1.2.1. Les prairies

Les prairies sont relativement peu nombreuses sur le territoire communal.

En fonction de la topographie, les différents degrés d'humidité du sol déterminent plusieurs types de formations herbacées Elles se caractérisent toutes par un important tapis graminéen.

2.2.1.2.2. Les friches

L'abandon de l'activité agricole a permis par endroits le développement de friches. Elles se composent d'espèces rudérales (Ronce, Oseilles, Chiendent, Vergerette du Canada, Cardère...), c'est-à-dire caractéristiques des terrains vagues et des décombres, qui se joignent aux espèces prairiales (graminées, Trèfle des près, Lotier cornicule…) et aux espèces landicoles (Prunellier, Genévrier).

2.2.1.2.3. Les boisements

Le plateau accueille peu de boisements. Il s'agit en fait de boisements relictuels, d'une taille assez réduite. On note également la présence de quelques haies.

La composition floristique de base est celle de la chênaie neutrophile.

2.2.2. Zones d'intérêt écologique

2.2.2.1. Aspect général

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.
- Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre (ex : corridors biologiques).

2.2.2.2. Les différents secteurs d'intérêt écologique

La présentation du milieu naturel a permis de dégager sur le territoire communal un secteur de **très forte valeur écologique : La Dordogne et ses rives.**

La Dordogne constitue en effet **un élément patrimonial de valeur** :

- En raison de la valeur biologique, piscicole et halieutique de la rivière.
- Par la présence d'espèces rares (Angélique à fruits variés) sur les berges et par le rôle de la ripisylve (effet corridor notamment).

Les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes à l'échelle du territoire.

Il convient de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, des ripisylves (et des haies), tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou écotones (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre. Les recensements et protections réglementaires relatifs à la Dordogne traduisent d'ailleurs son très fort intérêt.

Le ruisseau le Lyssandre et sa ripisylve présentent quant à eux **une forte valeur écologique**. Outre le rôle de corridor biologique qu'ils assurent pour la faune, ils créent une diversité biologique certaine.

On distingue également quelques secteurs **d'intérêt assez fort**, à savoir les **bois, bosquets et haies**, pour la diversité biologique qu'ils créent.

2.2.3. Aspect administratif et réglementaire

2.2.3.1. La ZNIEFF

Une ZNIEFF est recensée sur le territoire communal : **la ZNIEFF de type 1 n° 3589 0000 : Frayère de la Maurette.**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des secteurs du territoire national, pour lesquels les experts scientifiques ont établi **une description exhaustive du patrimoine naturel** (espèces végétales et animales, état de conservation, menaces, suggestions pour la conservation) accompagnée d'une cartographie.

Ce dispositif distingue deux types de zonages :

- **Les ZNIEFF de type 1**, de superficie limitée, caractérisée par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel local.
- **Les ZNIEFF de type 2,** grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

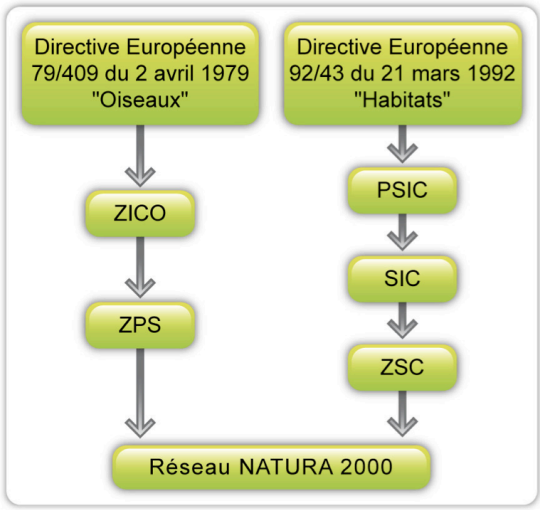
Cet outil de connaissance du patrimoine écologique n'a aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de **veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones**.

2.2.3.2. Le site Natura 2000

La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à *« la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage »*, dite *« Directive Habitat »*, vise à maintenir et à rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces, de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires. Pour ce faire, elle prévoit la constitution du réseau *« Natura 2000 »* des sites d'importance communautaire. Il se compose de deux types de sites :

- Les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la Directive Européenne *« Habitat »*. Ils seront dénommés Zone Spéciale de Conservation quand ces sites seront passés d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.

- Les **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne *« Oiseaux »* et s'appuient sur les Zones Importante pour la Conservation des Oiseaux.



Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.

La mise en œuvre du réseau Natura 2000 passera par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés *« documents d'objectifs Natura 2000 »* (DOCOB). Le document d'objectifs, sorte d'intermédiaire entre la charte et le plan de gestion d'espace protégé, est un document qui vise à décrire l'existant et à définir les moyens les plus adaptés pour le préserver ou l'orienter. C'est également une démarche de concertation et de prise en compte des situations locales, qui se place résolument dans un contexte de gestion contractuelle de l'espace[1].

Un site Natura concerne la commune : **le Site FR7200660 : *« La Dordogne »***, proposé en juillet 2003 comme site d'intérêt communautaire.

La Dordogne a été enregistré le 13 juillet 2012 comme site d'intérêt communautaire. Celui-ci offre une superficie de 5 694 ha.

Le zonage est constitué du lit mineur du cours d'eau.

[1] C'est à partir de ce document que le préfet établit les contrats nécessaires, pour ceux qui le souhaitent. En effet, les propriétaires qui sont dans le périmètre peuvent, de manière volontaire, adhérer à une démarche de mise en gestion par la signature de ce contrat. En contrepartie des engagements identifiés dans le DOCOB qu'il prendra, le propriétaire pourra bénéficier d'une rémunération allant jusqu'à 100% des travaux réalisés.

2.2.3.2.1. Les habitats d'intérêt communautaire

Trois habitats d'intérêt communautaire, d'ailleurs, se trouve mentionné sur la fiche de présentation du site Natura 2000 éditée par le Ministère de l'Environnement. L'habitat *« Forêts alluviales rivulaires à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior ; code Natura : 91 E0 »* est prioritaire.

Code - intitulé	Couverture	Superficie (ha)	Évaluation	
			Conservation	Globale
3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	40%	2 277,6	Bonne	Bonne
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	10%	569,4	Excellente	Excellente
91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *	10%	569,4	Bonne	Excellente

2.2.3.2.1. Les espèces d'intérêt communautaire

14 espèces d'intérêt communautaire sont citées sur la fiche de présentation du site Natura 2000 éditée par le Ministère de l'Environnement. Compte tenu de la nature du site, il s'agit essentiellement de poissons :

Population					Évaluation		
Nom	Nom latin	Statut	Unité	Abondance	Conservation	Isolement	Globale
Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE							
Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	Résidence	Individus	Présente	Bonne	Non-isolée	Bonne
Poissons visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE							
Lamproie marine	*Petromyzon marinus*	Reproduction	Individus	Présente	Bonne	Isolée	Bonne
Lamproie de rivière	*Lampetra fluviatilis*	Reproduction	Individus	Présente	Bonne	Isolée	Bonne
Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	Résidence	Individus	Présente			
Esturgeon (espèce prioritaire)	*Acipenser sturio*	Reproduction	Individus	Très rare	Moyenne	Isolée	Moyenne
Grande Alose	*Alosa alosa*	Reproduction	Individus	Commune	Bonne	Non-isolée	Excellente
Alose feinte	*Alosa fallax*	Reproduction	Individus	Commune	Bonne	Non-isolée	Bonne
Toxostome	*Chondrostoma toxostoma*	Résidence	Individus	Présente			
Bouvière	*Rhodeus sericeus amarus*	Résidence	Individus	Présente	Moyenne	Non-isolée	Bonne
Saumon Atlantique	*Salmo salar*	Concentration	Individus	Rare	Moyenne	Isolée	Moyenne
Chabot	*Cottus gobio*	Résidence	Individus	Présente			
Invertébrés visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE							
Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	Résidence	Individus	Présente	Excellente	Non-isolée	Excellente
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	Résidence	Individus	Présente	Excellente	Isolée	Excellente
Plantes visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE							
Angélique à fruits variables (espèce prioritaire)	*Angelica heterocarpa*	Résidence	Individus	Présente	Excellente	Non-isolée	Excellente

2.2.3.3. Le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (S.D.A.G.E.) pour les années 2010-2015 a été adopté le 16 novembre 2009 par le comité de bassin.

Le SDAGE et le programme de mesures (P.D.M.) sont entrés en vigueur dès leur approbation par le préfet coordonnateur de bassin en décembre 2009.

Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

Six grandes orientations guident la révision du SDAGE de 1996. Elles intègrent les objectifs de la DCE et du SDAGE précédent qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer.

- 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 cœur de l'aménagement du territoire.

Ainsi, le PLU de Grézillac devra participer à la sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce et des eaux superficielles et concourt à la lutte contre la pollution diffuse par :

- La maîtrise du projet d'aménagement qui offre un impact réduit sur les milieux aquatiques et humides.
- Par le raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- La gestion des eaux de ruissellement directement sur les parcelles.

2.2.3.4. Le SAGE « Nappes Profondes de Gironde »

Le SAGE *« Nappes Profondes de Gironde »*, approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003, 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[1]. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

La commune de Grézillac appartient à l'unité de Gestion Éocène Centre. Dans l'Unité de Gestion Centre, les aquifères Éocène et Crétacé sont déficitaires et l'Oligocène est à l'équilibre.

[1] Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde s'élèvent à environ 310 millions de m^3 par an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour satisfaire ces besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis de nombreuses années, révèle une surexploitation.
Cette surexploitation constitue un risque pour les ressources en eau souterraine du département, qui 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 gestion des ressources en eau du département qui a abouti en 1996.
À l'issue de ce travail et devant l'ampleur du problème, il a été décidé, en 1998, d'élaborer un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) pour ces nappes profondes. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003. Les nappes, qui correspondent aux formations géologiques les plus récentes, ou à l'opposé très anciennes, ne sont pas concernées par le SAGE. Il concerne seulement les nappes du Crétacé, de l'Éocène, de l'Oligocène et du Miocène.

En clair, les prélèvements dans l'Éocène ne peuvent plus être augmentés : la ressource a atteint sa limite. L'ouverture de nouvelles zones urbanisées nécessite désormais d'en assurer l'alimentation en eau potable en trouvant la ressource pour répondre à l'augmentation de la demande.

Le SAGE *« Nappes profondes »* fixe un certain nombre de contraintes que le P.L.U. prend en compte et en particulier :

- Des économies d'eau à tous les niveaux, avec audit général de tous les réseaux de distribution pour la recherche des fuites.
- Une diminution des pompages dans l'Éocène, avec utilisation de ressources de substitution, en priorité pour les usages non alimentaires.
- Se pose également le problème de la sécurisation de la ressource en eau potable (connexion des réseaux, forages de secours…).

2.2.3.5. Les Plans de Gestion des Étiages

Le SDAGE Adour-Garonne 2010 – 2015 fixe sur les cours d'eau du bassin versant des Débits d'Objectifs d'Étiages (DOE)[1] et des Débits de Crise (DCR)[2] qui doivent être respectés 4 années sur 5.

Les Plans de Gestion des Étiages permettent d'engager des mesures afin de respecter ces objectifs qui garantissent un bon état écologique d'un cours d'eau.

La commune de Grézillac est concernée par le Plan de Gestion des Étiages du bassin Dordogne – Vézère, en application depuis 2005.

2.2.4. Les risques naturels et technologiques

Sur le Brannais, les risques naturels conditionnent fortement l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Afin de réduire les dommages lors des catastrophes naturelles, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire pour éviter d'augmenter les risques dans les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement). Rappelons que deux risques sont identifiés sur la commune de Grézillac :

- Le risque de *« retraits – gonflements »* de sols.
- Le risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de carrières souterraines.
- Le risque de remontées de nappes.
- Le risque inondation.
- Le risque *« rupture de barrage »*
- Le risque sismique

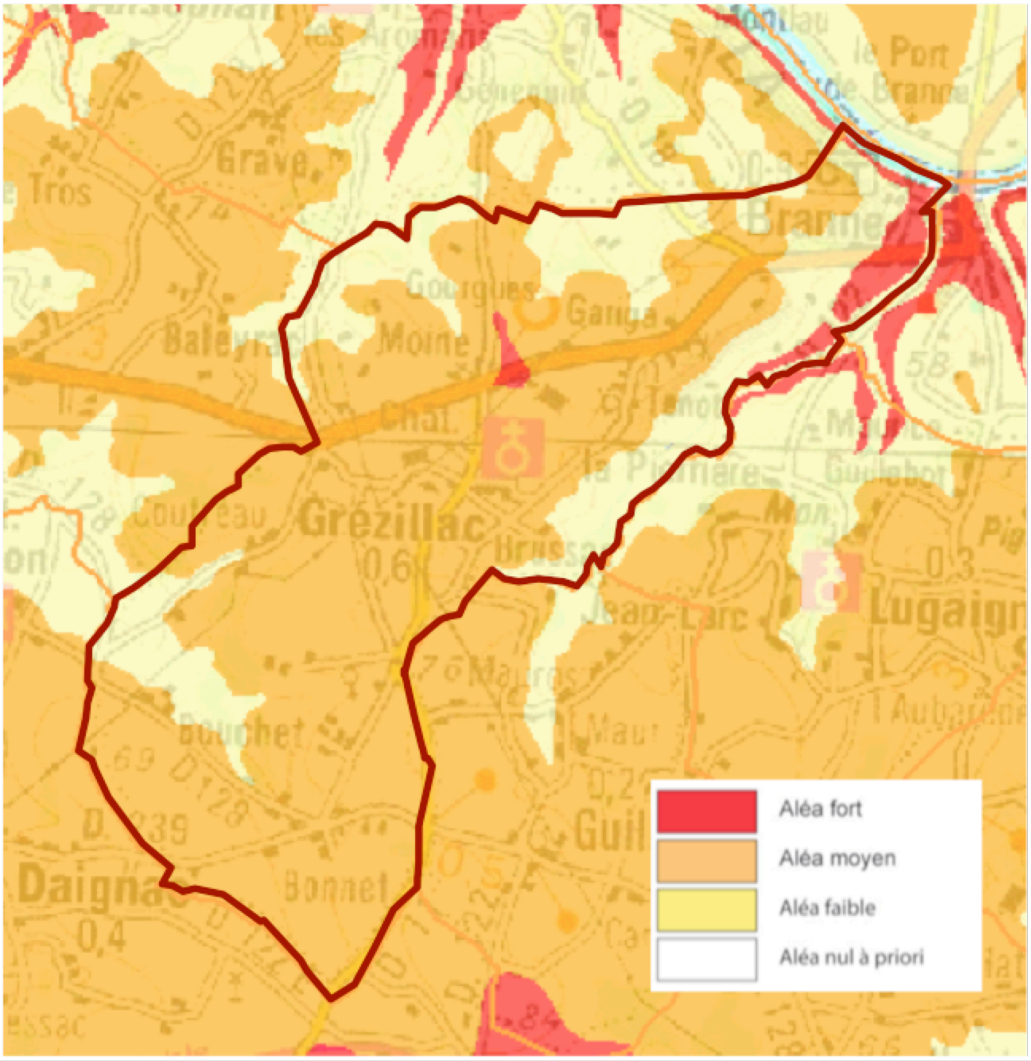
2.2.4.1. Le risque de « retraits-gonflements » de sols

La commune apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, dans la rubrique *« retraits – gonflements »* de sols.

[1] Les débits d'objectif DOE ou DOC sont les valeurs considérées permettant l'atteinte du bon état des eaux et la satisfaction de l'ensemble des usages.
[2] Les Débits de Crise (DCR) correspondent à un seuil en dessous duquel il est considéré que les milieux aquatiques et l'usage d'Alimentation en Eau Potable sont mis en péril.

Désigné aussi sous le vocable de *« mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation » ou « risque de subsidence »*, le retrait-gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme *« une éponge »* en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse. Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...



Carte présentant les aléas liés au risque de *« retraits - gonflements »* des sols

Sur la commune de Grézillac, le tissu bâti est concerné par la présence d'un **risque moyen à faible**. La vallée du Lyssandre, quant à elle, est concernée par un risque fort lié aux argiles drainées par la rivière.

Aussi, des dispositions sont préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- Fondations et sous-sols : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique.

- Structure du bâti : adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

- Végétation : prévoir une distance de plantation de 6 à 10 m des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).

2.2.4.2. Le risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de carrières souterraines

La commune apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme exposée au risque naturel *« effondrement de carrières souterraines »*.

2.2.3.2.1. Le cadre général

Les anciens travaux souterrains d'extraction de pierre de construction peuvent représenter de sérieuses menaces pour les personnes et les biens, en raison du risque d'effondrement. En Gironde, les carrières souterraines sont très nombreuses. Elles sont principalement situées dans l'Entre-Deux-Mers, le Bourgeais, le Cubzacais, le Fronsadais, le Libournais et le Sauternais.

Bien que l'exploitation de ces carrières ait en principe cessé depuis le milieu du XXème siècle, de nombreuses carrières abandonnées subsistent et créent ainsi des vides et dédales de galeries dans le département (dont certains sont accessibles au public).

Plusieurs phénomènes peuvent se manifester au détriment des personnes, des biens ou de l'environnement :

- Les affaissements créent des dépressions topographiques peu profondes (quelques centimètres à quelques dizaines de centimètres). Ils sont consécutifs à la dégradation de cavités souterraines amorties par le comportement souple des terrains qui les surplombent.

- Les effondrements de terrain sont des phénomènes brutaux provoquant l'apparition quasi instantanée de *« fontis »* (effondrement localisé) ou d'effondrements spontanés généralisés. Ils résultent de la rupture brutale de voûtes de cavités souterraines naturelles ou artificielles, sans atténuation des terrains situés au-dessus.

Les zones de risque débordent de l'emprise des carrières proprement dites pour tenir compte des effondrements périphériques. En effet, les règles de sécurité exigent la prise en compte d'une distance de retrait égale à la profondeur de la carrière lorsque sa limite est connue avec précision et d'une marge supplémentaire lorsque la limite est imprécise ou non connue. Elles sont, de ce fait, rigoureusement inconstructibles.

En Gironde, le Bureau des Carrières du Conseil Général est le service compétent pour traiter de ces questions. Il assiste les communes, sur leur demande, pour la reconnaissance, l'entretien et la consolidation des carrières souterraines à l'aplomb du domaine public communal, instruire les documents d'urbanisme dans les zones à risque (certificats, permis de construire) et participe à ce titre à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et des plans de prévention des risques naturels.

Soulignons qu'un arrêté préfectoral du 4 juillet 2011, a prescrit l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrains (PPRMT) sur 11 communes dont fait partie Grézillac.

Il s'agit des communes de Branne, Cabara, Camarsac, Croignon, Daignac, Espiet, Grézillac, Nérigean, Saint Germain de Puch et Saint Quentin de Baron.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Gironde (DDTM 33) a été désignée instructeur de ce plan de prévention, assistée du bureau d'études Alp' Georisques.

2.2.3.2.2. Le constat sur la commune

À ce jour, 19 zones de carrières souterraines abandonnées sont répertoriées sur le territoire de la commune et sont situées aux lieux-dits suivants :

- Berthoumieu
- Chaumel
- Lambert
- La Métairie
- Ténot
- Bouchet
- Clos de Maurice
- Lescours
- Pey - Arnaud
- Terre Rouge
- Le Bourg
- La Crusquignarde
- Longues Versannes
- Rebailles
- Tournepique
- Château de Mouchac
- Garriga
- Maurice
- La Roque.

Le risque d'effondrement est très localisé à l'aplomb de ces anciennes exploitations de pierre et de leurs abords immédiats.

2.2.4.3. Le risque remontées de nappes

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air (qui constituent la zone non saturée) elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car les précipitations sont les plus importantes. A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. 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**.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

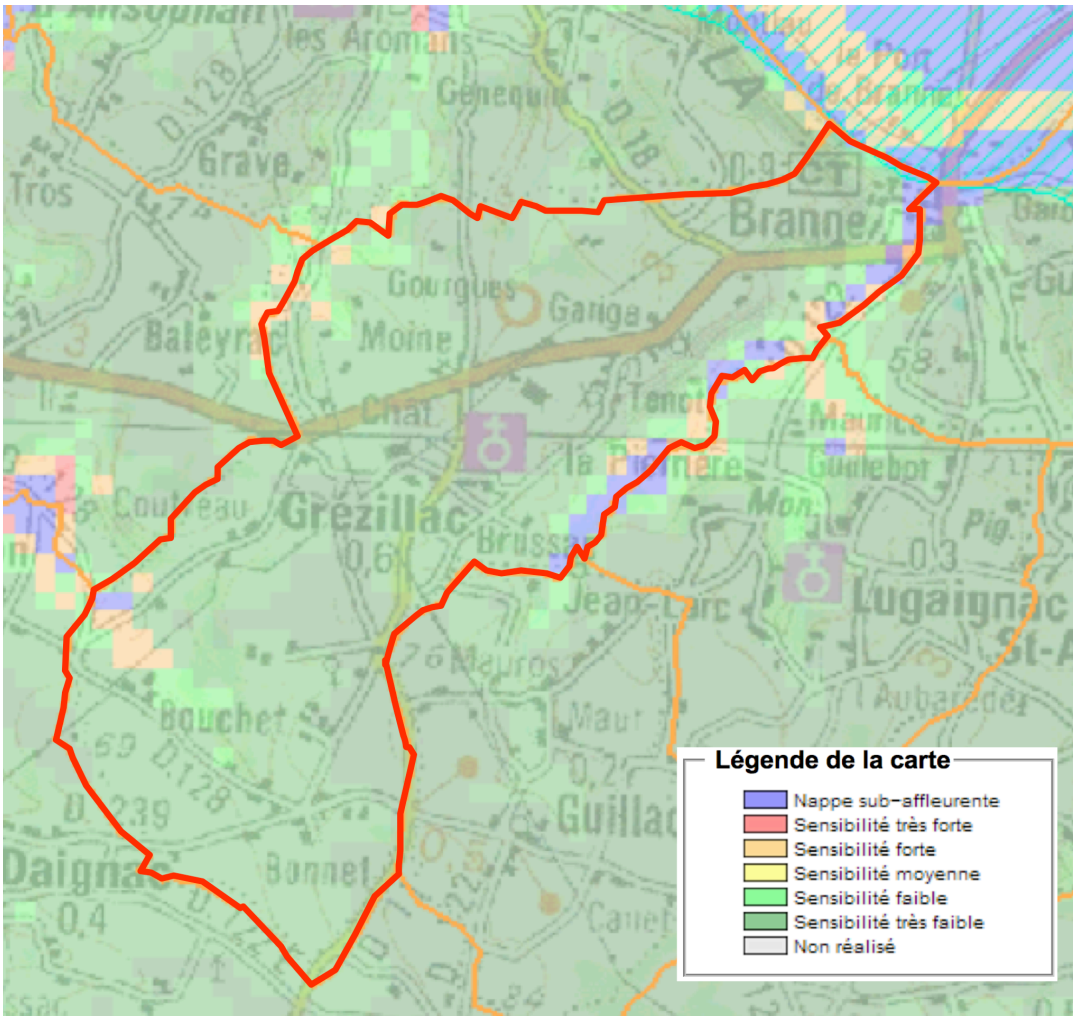
- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- Fissuration d'immeubles.
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- Dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer.
- Remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage.
- Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation.

- Pollutions.

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

Sur la commune de Grézillac, comme le montre la carte ci-dessous, **le risque lié à la remontée de nappes phréatiques est très faible sur la commune de Grézillac . Il apparaît, par contre, maximum dans le vallon du Lyssandre en grande partie conservé en espace naturel non bâti. Seuls les quartiers bâtis du *« Pont de Lyssandre »* et de *« Pey-du-Prat »*, entre la RD 936 et la Dordogne sont exposés au risque sur une faible épaisseur**

Pour le reste, seul le secteur de « Mylord » et de « Maurice » présente ponctuellement une sensibilité forte.



2.2.4.4. Le risque inondation

2.2.4.4.1. Présentation générale

Les inondations sont des phénomènes de submersion, présentant des débits et des hauteurs d'eau variables, d'une zone habituellement hors d'eau.

Le risque d'inondation concerne la commune de Grézillac, celle-ci étant en bordure de la Dordogne. Pour cette raison, elle apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Naturels (D.D.R.M.) comme faisant partie des communes concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau.

Elle est concernée par Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.) des Vallées de la Dordogne et de l'Isle – Secteur du Libournais approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2003.

Les secteurs concernés par le PPRI se situent à l'extrême Nord-Est de la commune, en bordure de la Dordogne et en limite communale avec Branne.

Même si la superficie concernée est très faible au regard de la superficie communale, elle correspond à des espaces bâtis qu'il convient de protéger.

Le P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. À ce titre, il doit être annexé au P.L.U. conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. **Il est opposable aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et les dispositions du PPR prévalent sur celles du P.L.U. en cas de dispositions contradictoires**.

Conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, la traduction dans le P.L.U., en termes de conséquences sur les développements de l'urbanisation nouvelle, et sur les dispositions réglementaires des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser, devra être conforme aux principes et au règles énoncées dans ces documents.

En outre, les règlements des zones déjà urbanisées doivent intégrer des dispositions visant à réduire la vulnérabilité des constructions, notamment dans le cadre de projets d'extension, de surélévation, de changement d'affectation, d'aménagement, etc... (plancher refuge, nature des matériaux, équipements électriques...).

2.2.4.4.2. Les dispositions du P.P.R.I.

La crue prise comme référence correspond à la crue de 1982 et s'identifie aux plus hautes eaux connues. Statistiquement, ce niveau n'est atteint qu'une fois par siècle (crue centennale). Toutefois, cela n'exclut pas l'éventualité d'une crue d'intensité analogue ou supérieure dans les années à venir.

La confrontation de la carte de l'aléa et de la carte des enjeux a débouché sur le **zonage réglementaire du P.P.R.I.** et un règlement différenciant quatre zones :

- **La zone rouge, dont le principe est l'inconstructibilité.** Est classé en zone rouge tout territoire communal soumis au phénomène d'inondation :
  - qu'elle que soit la hauteur d'eau par rapport à la cote de référence en zone non urbanisée,
  - sous une hauteur d'eau par rapport à la cote de référence supérieure à un mètre dans le centre bourg historique et les parties actuellement urbanisées.

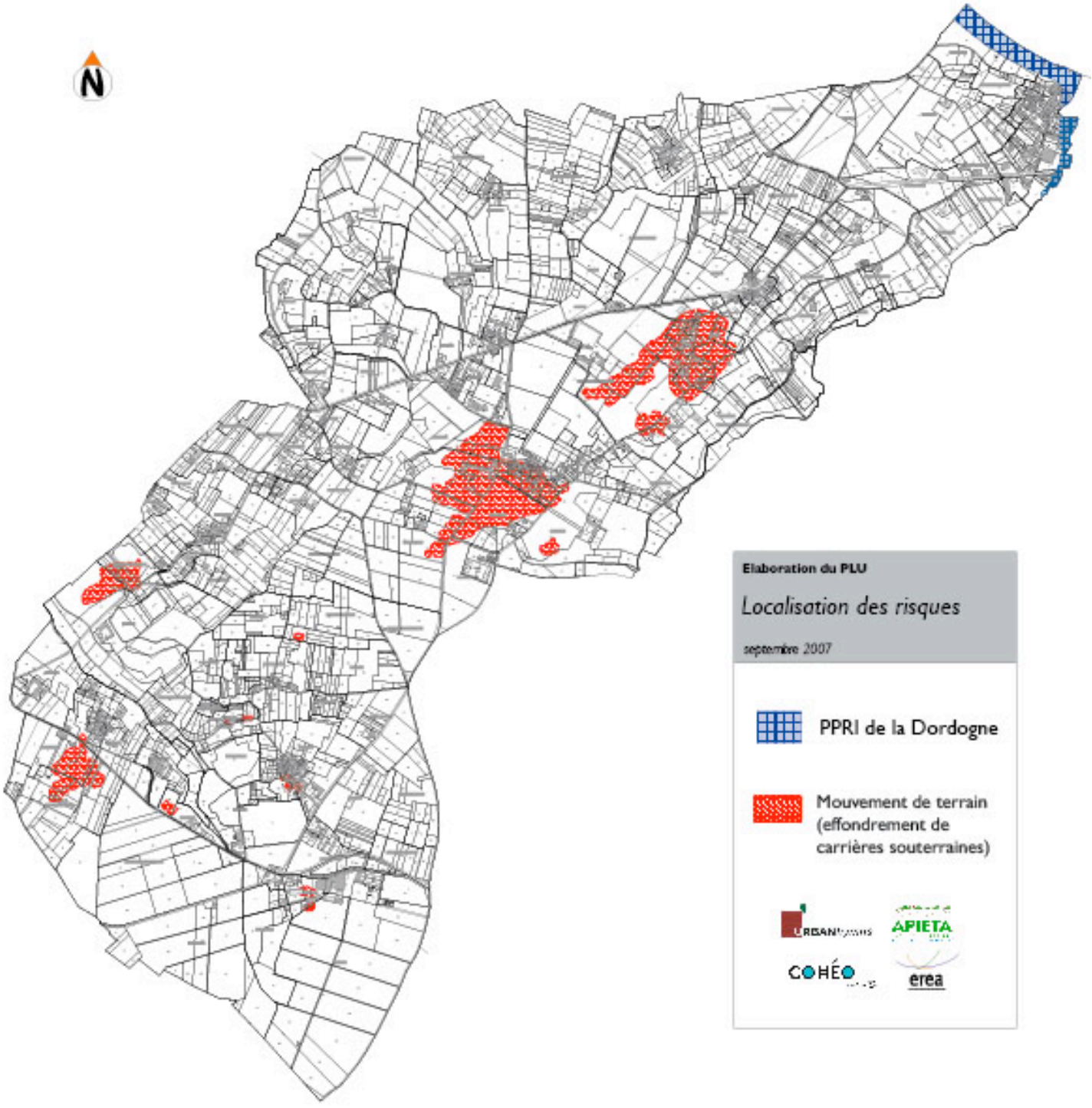
  Cette mesure a pour objet la préservation du champ d'expansion de crue centennale indispensable pour éviter l'aggravation des risques, pour organiser la solidarité entre l'amont et l'aval du fleuve et pour préserver les fonctions écologiques des terrains périodiquement inondés.

- **La zone bleue : zone où la poursuite de l'urbanisation est possible sous conditions** :
  - Elle correspond aux secteurs géographiques du centre bourg historique et des parties actuellement urbanisées sous une hauteur d'eau par rapport à la crue de référence inférieure à un mètre.
  - Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.

- **La zone blanche hachurée rouge : cette zone a pour vocation de devenir blanche sous conditions** :
  - d'autorisation de remblaiement au titre de la loi sur l'eau,

- de la réalisation des remblais dans les limites autorisées au titre de la Loi sur l'Eau,
- de la réalisation et de la vérification des mesures compensatoires.

- **La zone blanche pour laquelle aucun risque n'est connu à ce jour,**



2.2.4.5. Le risque « rupture de barrage »

Un barrage est un ouvrage, le plus souvent artificiel, disposé en travers d'un cours d'eau. Il permet d'en arrêter l'écoulement, de créer une retenue ou d'élever le niveau de l'eau en amont.

Le risque majeur de rupture est engendré par l'évolution plus ou moins rapide d'une dégradation de l'ouvrage :

- Une rupture progressive laisserait le temps de mettre en place les procédures d'alerte et de secours des populations.

- Une rupture partielle ou totale brusque (très rare) produirait une onde de submersion très destructrice dont les caractéristiques (hauteur, vitesse, horaire de passage) ont été étudiées en tout point de la vallée.

La commune de Grézillac est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque technologique *« rupture de barrage »*. **Elle pourrait être concernée par une rupture du barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze et alimenté par les eaux de la Dordogne et de la Rhue.**

La hauteur de la lame d'eau résultant de la rupture du barrage, ainsi que le temps d'arrivée ont été évalués en aval. Ainsi, la commune de Grézillac serait concernée près de 24 h après l'événement par une hauteur de la lame d'eau sur la Dordogne comprise en 2 m et 9 m.

Ce type de risque fait l'objet au niveau de la Gironde d'un plan particulier d'intervention et n'engendre pas de contrainte particulière en termes de maîtrise d'urbanisation.

2.2.4.6. Le risque sismique

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1er mai 2011, un nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite *« à risque normal »*, le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible).

- 2° Zone de sismicité 2 (faible).

- 3° Zone de sismicité 3 (modérée).

- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne).

- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

Avec cette nouvelle réglementation, tout **le Nord du département de la Gironde est classé en zone de sismicité faible, y compris le territoire de Grézillac**.

2.2.4.7. Sécurité incendie : un facteur limitant les secteurs d'extension urbaine

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde a expertisé le réseau de protection incendie sur le territoire communal du Brannais. On en trouvera ci-dessous les principaux éléments.

2.2.4.7.1. Réglementations applicables

La sécurité incendie est une responsabilité communale relevant de la sécurité publique, et par conséquent une préoccupation majeure du PLU. Les communes doivent gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en matière de défense contre l'incendie. Les règles à adopter concernant l'aménagement et la création des points d'eau sont fixées conformément aux dispositions réglementaires communiquées par le SDIS et des circulaires interministérielles (10/12/51, 20/02/57 et 9/08/67).

L'aménagement de réserves d'eau peut compléter le dispositif si les débits se révèlent insuffisants.

2.2.4.7.2. État des lieux des moyens de défense incendie

L'analyse qualitative des Poteaux Incendie

L'analyse des moyens de défense incendie, qui restitue le travail effectué par le SDIS de la Gironde, montre les grandes lacunes en termes de couverture du risque sur le territoire. Deux centres de secours interviennent sur le Brannais : celui de Créon pour Camiac-et-Saint-Denis, et celui de Branne pour les douze autres communes.

La commune de Grézillac dispose de **16 Poteaux Incendie** (PI) :

- **Les PI sont conformes à la réglementation** et assurent une couverture incendie sur un périmètre de 200 mètres.

Quasiment tous les hameaux ou secteurs urbanisés sont couverts de manière réglementaire c'est-à-dire avec des bornes incendie qui correspondent aux normes fixées par le SDIS et les circulaires interministérielles.

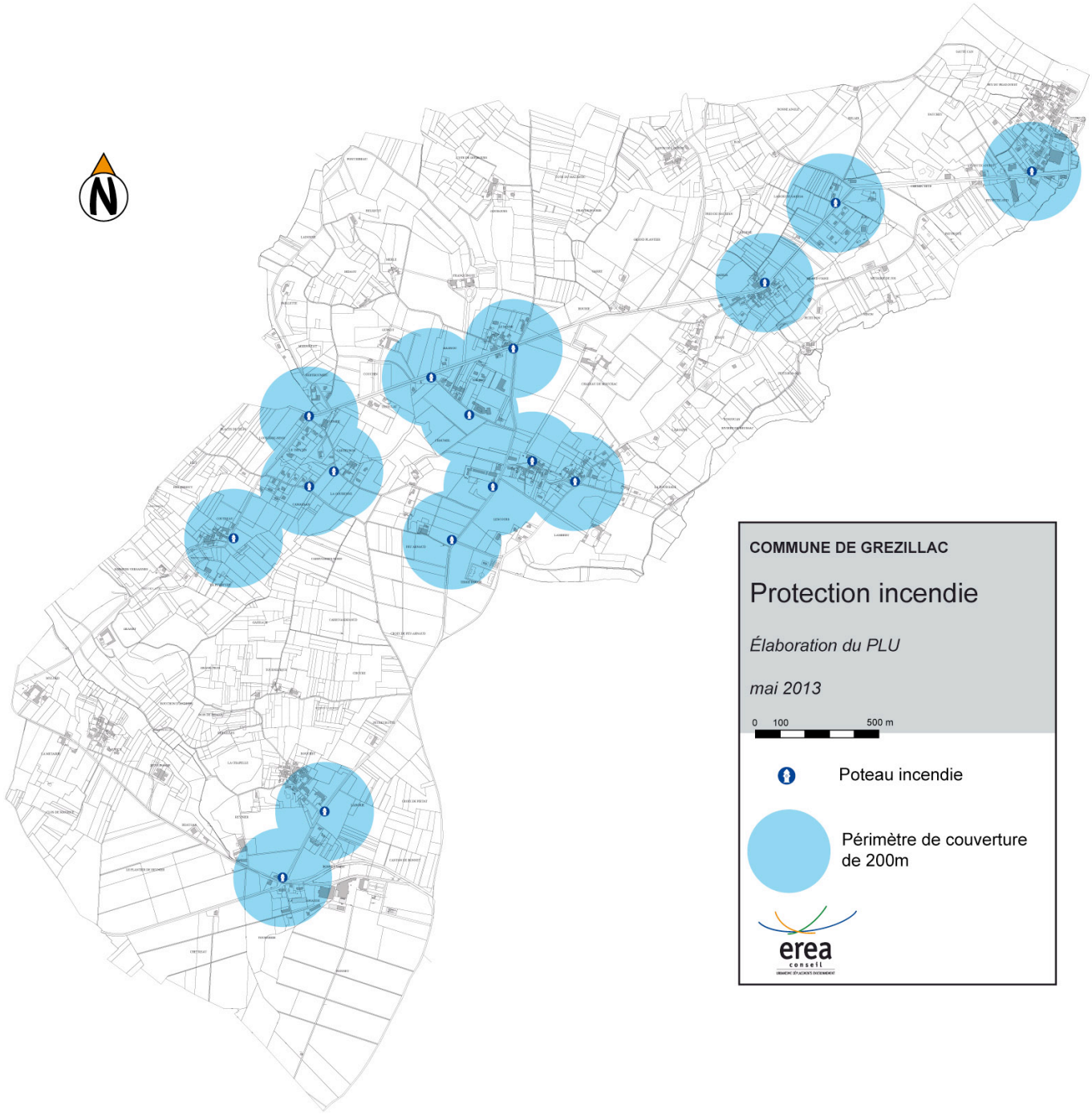
Les hameaux de Maurice et de Lafon de Lourme seront équipés de PI fin 2013-début 2014.

L'augmentation du nombre de permis de construire délivrés, la spécialisation du marché du logement sur la maison individuelle, la saturation de certains équipements ou le retard de leurs mises aux normes (services à la population, assainissement, défense incendie) soulignent le risque d'une perte de contrôle progressive des responsables locaux en termes de développement urbain.

2.2.4.8. Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Par ailleurs, la liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur les 30 dernières années dans la commune identifie **6 évènements**, dont plusieurs simultanés.

TYPE DE CATASTROPHE	DÉBUT LE	FIN LE	ARRETE DU	SUR LE J.O. DU
Tempête	06/11/82	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/82	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	31/08/91	01/09/1991	29/07/1992	15/08/1992
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/99	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/09	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Inondations et coulées de boue	01/09/11	01/09/2011	12/12/2011	15/12/2011


COMMUNE DE GREZILLAC
Protection incendie
Élaboration du PLU
mai 2013
0 100 500 m
Poteau incendie
Périmètre de couverture de 200m
erea conseil

2.3. LE PAYSAGE

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin entité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- Naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation, etc.…).
- Culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction, etc.…).

Par ailleurs, on donnera la définition de ces territoires par un observateur, à travers l'ensemble des signes naturels et culturels qui font la qualité d'un paysage.

Aussi, compte tenu des objectifs d'un PLU, on ne retiendra que les aspects les plus partagés de ces critères pour tendre vers un point de vue le plus consensuel possible. Nous éliminerons, en particulier, tous les éléments fluctuants ou mouvants de la qualité d'un paysage, comme l'influence de la lumière au cours de la journée, l'influence des saisons ou de la météorologie, etc,…

La morphologie du territoire conditionne la structure paysagère (coteaux, plaines et vallées, ondulations du plateau, …) qui permet de distinguer sur la commune de Grézillac plusieurs ensembles paysagers :

- **Les paysages ouverts de plaines et de vallées**

  Les perspectives sont souvent spectaculaires guidées par la présence de l'eau, le damier des prairies et des vignes

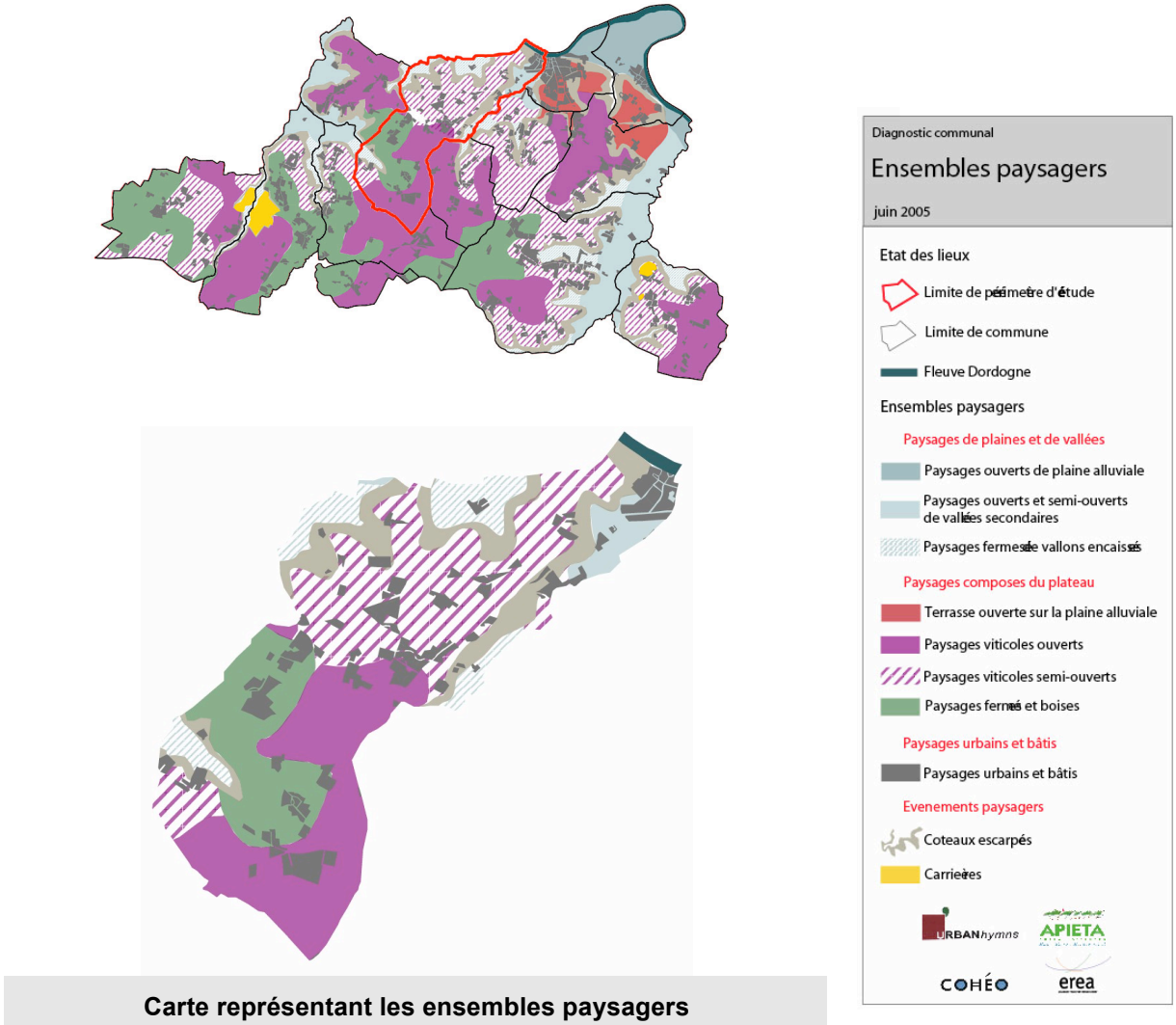
- **Les paysages composés du plateau**

  Une viticulture souvent hégémonique composant ponctuellement avec les boisements, quelques cultures fourragères ou céréalières et un bâti égrené

- **Les paysages urbains et bâtis**

  Ils constituent autant de ponctuation minérale d'une nature fortement humanisée et rationalisée. Entre patrimoine architectural et diffusion pavillonnaire…

La commune de Grézillac se situe en totalité sur le plateau viticole et boisé de l'arrière-pays brannais.



Carte représentant les ensembles paysagers à l'échelle de la commune

2.3.1. La plaine alluviale de la Dordogne

La plaine alluviale de la Dordogne constitue l'un des paysages spectaculaires de la Gironde. Cet ensemble borde le territoire du Brannais au Nord et concerne directement la commune de Grézillac.

Remarquable par sa platitude et l'homogénéité des occupations du sol, les perspectives qui se développent sont vastes, souvent stoppées dès les premiers plans par des rideaux d'arbres, quelques haies ou la ripisylve (végétation associée et adaptée à la présence permanente de l'eau). C'est finalement depuis les premières hauteurs où les rebords du coteau que l'on pourra saisir toute l'ampleur de ce paysage.

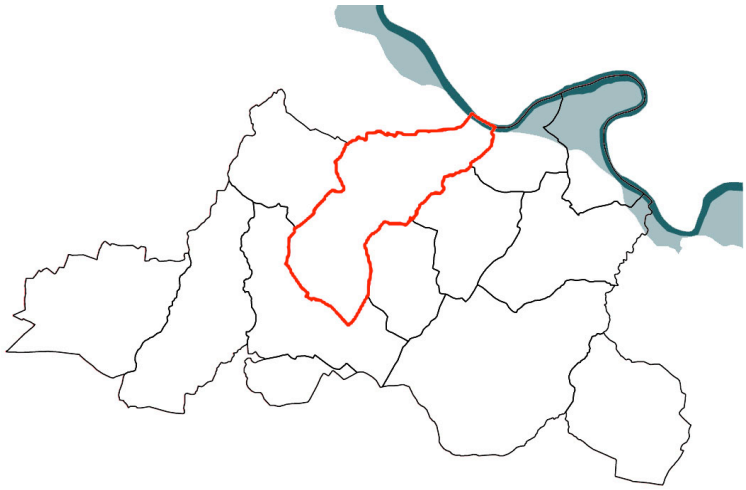
En circulant sur la route basse (la D18) en direction de Saint-Jean de Blaignac, la Dordogne dévoile l'ampleur de ces méandres puis disparaît derrière la végétation hydrophile pour faire place au rythme imposé par la succession rapide des rangs de vignes parfois séparés de bandes herbeuses plus larges. Le damier viticole détermine un paysage rationalisé, rentabilisé, remarquable par son uniformité. Emergent ponctuellement quelques abris en pierre de taille, ormes et cerisiers. Les plantations de bords de routes conditionnent l'existence de fenêtres paysagères.

Le rapport visuel au fleuve est limité; sa perception reste très occasionnelle depuis les ports, les pontons, les carrelets,… ; l'eau vient complétée, agrémentée la qualité des vues en composant des

paysages parfois très structurés mêlant à la fois le bâti (Port de Branne et du Pey du Prat) dans son rapport à la rivière, le coteau boisé et les parcelles de vignes.

En arrivant depuis Libourne par la RD 122 et Saint-Sulpice de Faleyrens, la plaine vient buter brutalement sur le coteau. Celui-ci s'érige quasiment en rempart et prévient de l'entrée dans un autre terroir… le brannais. Cette irruption dans un autre paysage est d'autant plus marqué que l'on franchit le fleuve par le pont métallique véritable sas.

Les paysages ouverts de la plaine alluviale de la Dordogne





2.3.2. Les vallées et vallons affluents

Le Lyssandre borde la commune de Grézillac à l'Est, Le Pont Ribeau à l'ouest, le Régnier au Sud.

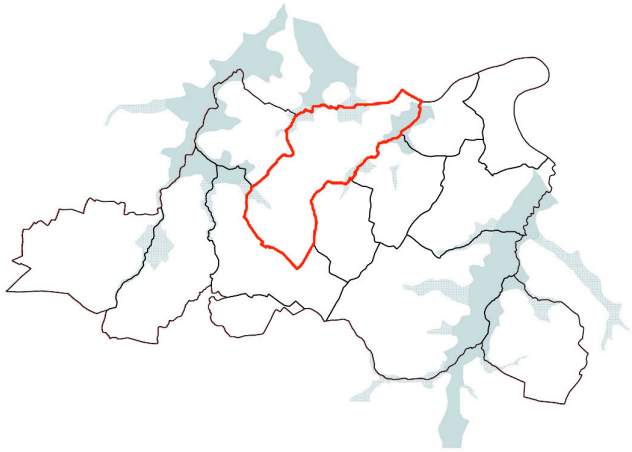
Ces vallées et vallons lient l'avant-pays fluvial (échange, commerce) à l'arrière-pays agricole et viticole.

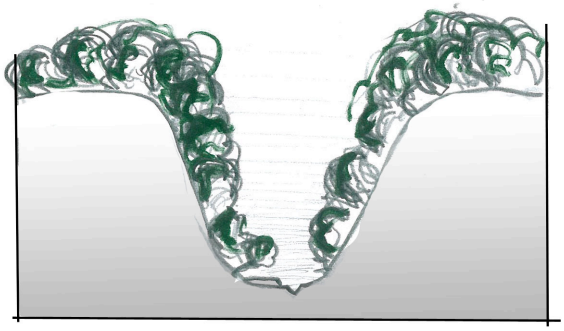
Les vallons incisent fortement le plateau et le coteau en proposant des paysages parfois spectaculaires : les perspectives sont conditionnées vers l'amont ou vers l'aval par le jeu des rétrécissements, des élargissements entre les escarpements calcaires.

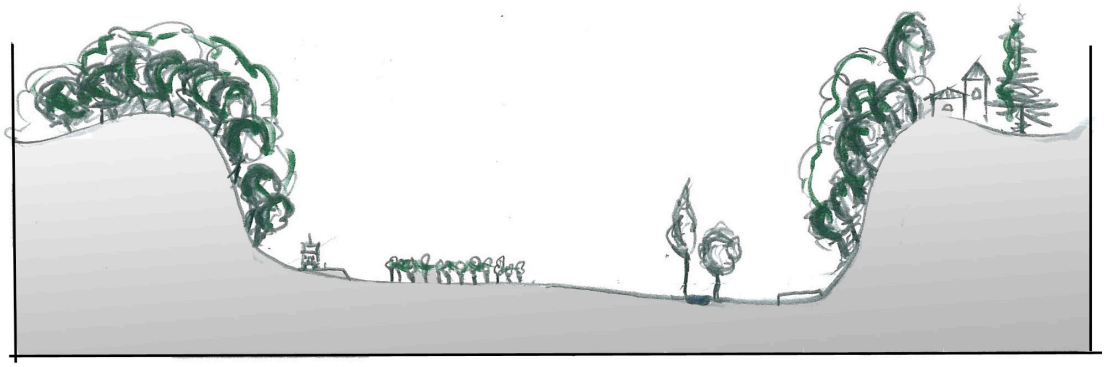
L'occupation des pentes par une urbanisation dense laisse percevoir la question de la pression sur l'espace et sur les risques encourus. En effet, la question paysagère se pose clairement, notamment en termes d'exposition, de visibilité des futurs quartiers aux qualités architecturales discutables.

La vigne, soumise à la pression urbaine, se développe ponctuellement dés les premières hauteurs. Les boisements apparaissent lorsque la pente devient trop forte pour l'implantation d'une quelconque activité humaine. Sur les bords des ruisseaux et de la Dordogne, la ripisylve est présente de manière intermittente constituant là un fil conducteur. Mais d'une manière générale, les fonds sont très dénudés et laissent courir le regard assez loin.

Les paysages de vallées et vallons











2.3.3. Les coteaux, une transition entre les paysages et un fil directeur

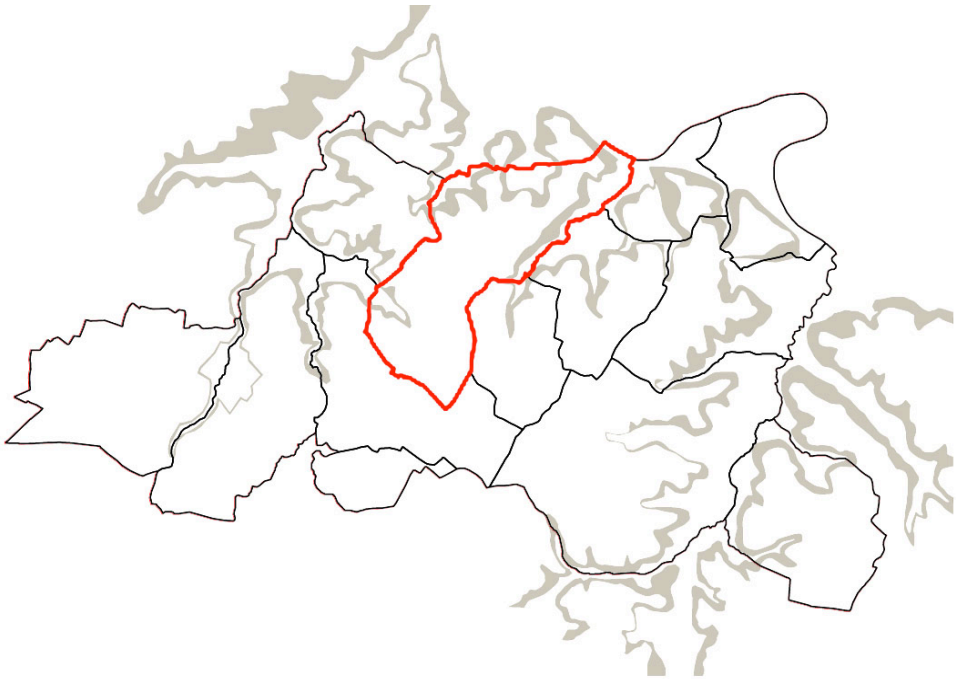
Les coteaux sont des éléments caractéristiques et structurants du paysage brannais. Au même titre que l'eau ou la culture de la vigne, ils constituent un fil directeur. Les pentes les plus abruptes sont celles donnant sur la plaine de la Dordogne générant un risque fort de mouvement de terrain.

Les coteaux canalisent et différencient fortement les différentes entités paysagères notamment celles liées à la présence de l'eau (vallées) et celles vouées à l'exploitation de la vigne (plateau). En somme, les coteaux sont un élément fort de diversification paysagère.

Incultes (affleurements calcaires et pentes importantes), ils sont généralement boisés. On perçoit ponctuellement les affleurements calcaires que la végétation n'a pu coloniser. L'importance de la couverture végétale a tendance à lisser l'amplitude de ces accidents topographiques.

En termes d'urbanisation, la position d'escarpement est très recherchée et engendre une colonisation importante des rebords du plateau de manière à profiter des perspectives de qualité qui s'en dégage. Tout comme on peut l'évoquer pour le littoral, la question de la préservation d'accès tout public à ces panoramas est un enjeu important de protection du paysage.

Les coteaux : transition entre paysages de plaine, de vallées et paysages de plateau viticole







2.3.4. Le plateau viticole semi-ouvert

Le paysage viticole semi-ouvert est un paysage de transition entre le plateau viticole ouvert, le coteau et les vallées.

Il s'agit là d'un paysage que l'on peut qualifier d'une extrême richesse en tant qu'il reprend, assemble, associe tout un ensemble de composantes et d'occupation du sol variées. Les boisements viennent se substituer à la vigne sur les secteurs les plus pentus ou les moins fertiles, la viticulture encadre, délimite le bâti (isolé, bourgs et hameaux). Les rebords du coteau définissent une limite naturelle aux implantations humaines et circonscrives cet ensemble. La découpe des parcelles de vignes est moins standardisée et rationnelle.

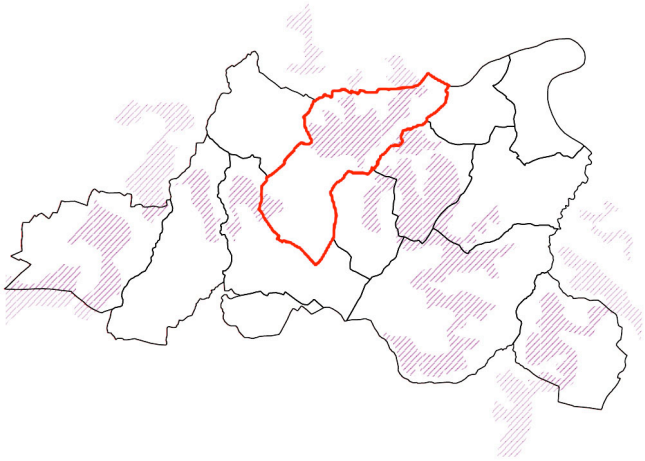
Les boisements occasionnent les jeux d'ouverture et de fermeture du paysage en ouvrant ponctuellement des fenêtres sur des espaces plus dénudés tels que ceux du plateau viticole ouvert. D'autre part, des sujets isolés accroche le regard en rendant moins monotone l'alignement des rangs de vigne (cerisiers et plus rarement des noyers).

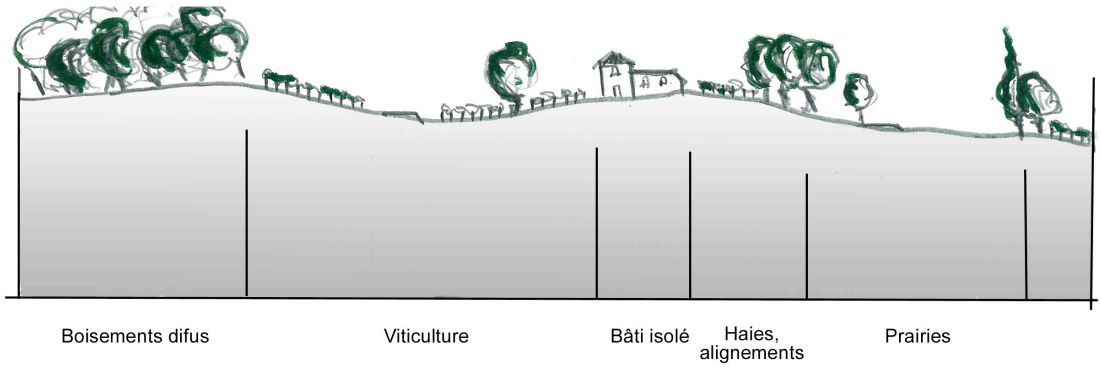
L'habitat est globalement dispersé et se caractérise par son rapport à l'environnement naturel et viticole : niché au creux d'une clairière, installé au milieu des vignes et entouré de grands arbres. Les murets accentuent le sentiment de morcellement de l'espace en parcelles conditionnant le regard d'un côté ou de l'autre. Le rapport à l'eau transparaît souvent du fait d'implantation près de certains rus ou puits.

Les variations du relief sont notables conditionnant la profondeur des perceptions, parfois lointaines, parfois plus restreintes par le jeu de la couverture végétale ou l'encaissement du réseau de voies.

La sensibilité de cet espace étant importante (véritable dentelle), tout projet d'implantation de constructions groupées ou isolées peut impacter fortement la qualité paysagère. L'équilibre est très subtil et toute intervention sans réflexion préalable sur les mesures d'insertion peut s'avérer dommageable à long terme. La frontière entre dispersion traditionnelle du bâti et mitage reste ténue…

Les paysages viticoles semi-ouverts du plateau





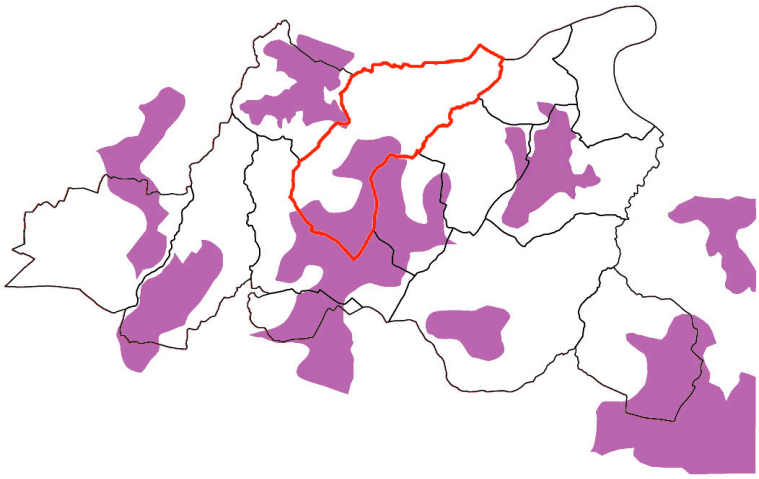


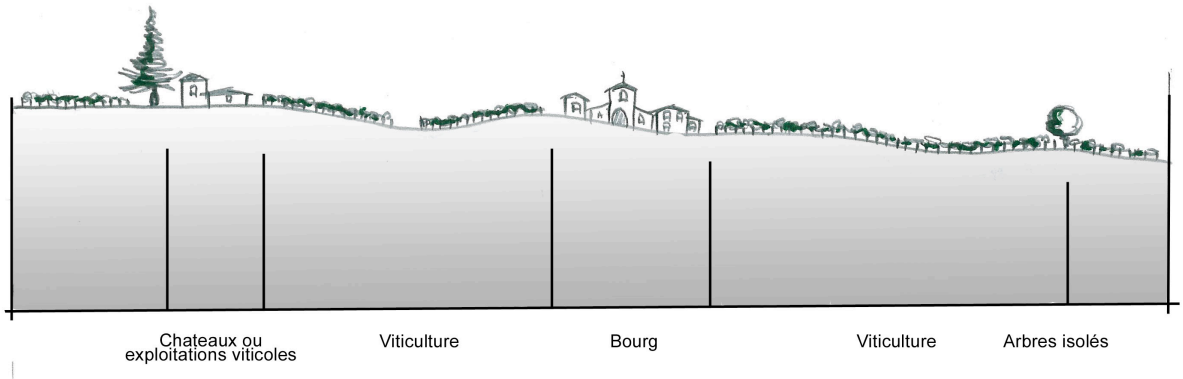


2.3.5. Le plateau viticole ouvert

Ce paysage domine la plus grande partie du territoire du Brannais et correspond au plateau identifiable notamment par la prédominance de l'activité viticole, les faibles ondulations du relief, la répartition du bâti sous forme de constructions isolées, de hameaux et de bourgs.

Les paysages viticoles ouverts du plateau









Les boisements concernent peu cet espace, la strate arbustive étant essentiellement composée de quelques haies ou alignements.

Le plateau viticole ouvert est un paysage identifiable par sa monotonie. Le caractère rectiligne et rationalisé de la culture de la vigne accentue cette impression formant, à l'image de la plaine de la Dordogne, un damier serré au sein duquel s'intercalent quelques parcelles cultivées.

Les faibles amplitudes du relief et la rareté des points d'accroches visuelles (hangars isolés, anciens moulins, châteaux et logis se signalant par une végétation spécifique de résineux et de feuillus tels que notamment, les cèdres et les marronniers) laisse courir le regard au loin. Les horizons sont très lointains ouvrant opportunément sur la plaine de la Dordogne ou sur des coteaux lointains.

Le réseau viaire souligne encore la géométrie du paysage. Les longues lignes droites accentuent le sentiment de sécheresse du paysage. Le réseau secondaire, parfois encaissé, n'offre au regard que deux talus herbeux.

Ce paysage complètement artificialisé soulève la question de son ouverture à l'urbanisation car les risques soulevés sont de deux ordres : un mitage très visible et le contact physique entre parcelles de vigne et habitat.

2.3.6. Le plateau boisé

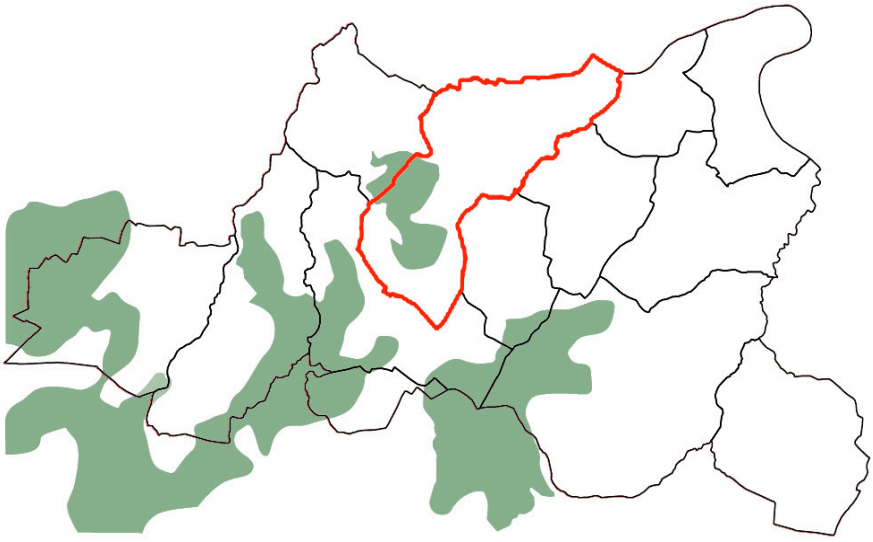
C'est un paysage que l'on pourra qualifier de fermé. Le positionnement des massifs boisés correspond généralement aux secteurs de pente moyenne à forte que la viticulture ne parviendrait pas à rentabiliser.

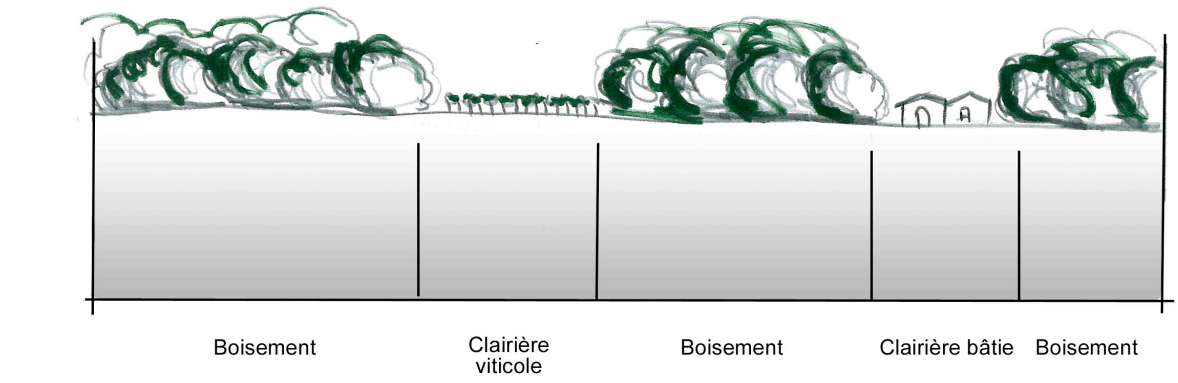
Ces forêts, correspondant à de larges massifs, sont des ensembles anciens bien constitués (sous-bois propres). Quelques beaux sujets sont à mentionner notamment des chênes.

Les perspectives restent courtes, organisées sur deux plans, le premier viticole et le second arboré. Les clairières ainsi constituées sont ponctuellement occupées par un habitat isolé ou des prairies.

Il s'agit d'un paysage constituant une véritable respiration au cœur d'une région couverte par une vigne hégémonique. Ainsi, les secteurs constructibles ne devront pas remettre en cause la qualité et l'intégrité de ces forêts et de ces bois.

Les paysages viticoles fermés boisés du plateau







2.3.7. Les paysages urbains ou en voie d'urbanisation

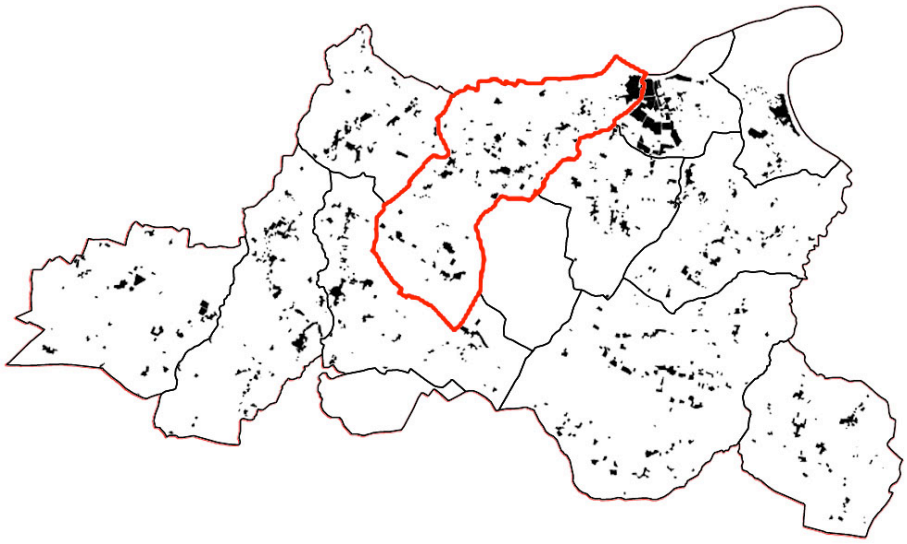
On évoque souvent les paysages urbains même pour signaler et caractériser l'implantation de bâti sur des espaces essentiellement dominés par l'agriculture, la viticulture ou les milieux naturels. Si l'on résonne en terme purement statistique en se référant au critère de l'INSEE (de 2000 habitants agglomérés), le seul véritable ensemble urbain identifiable sur le territoire du groupement de communes est Branne, Grézillac dans une moindre mesure est aussi un ensemble urbain notamment du fait de la densité et de l'organisation du bâti.

Sur le plateau, le bâti s'agglomère sous forme de bourgs et de hameaux de petites tailles qui ne concurrencent pas le chef-lieu de canton. On peut les comparer à des satellites qui ponctuent la campagne brannaise en proposant autant d'alternative à l'implantation d'habitat.

A cette strate ancienne et structuré de construction se superpose aujourd'hui une multiplication des implantations pavillonnaires remettant en cause ce modèle ancien. Jusqu'alors strictement circonscrits, les bourgs et hameaux connaissent une croissance importante sous la forme de secteurs pavillonnaires s'étirant le long des voies. Ces modalités contemporaines d'organisation du bâti tranchent brutalement avec la structure traditionnelle des villages.

L'impression de mitage de l'espace est parfois prégnante dégradant les paysages et laissant le sentiment d'une périurbanisation en marche. Ce phénomène a plus ou moins d'impact selon la fragilité des équilibres en place au cœur des entités paysagères. En tout cas, cette modalité d'habitat, fortement consommatrice d'espace, uniformisante, est aujourd'hui le modèle qui prévaut.

Les paysages urbanisés









2.4. LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine du Pays de Branne est aussi formé par l'ensemble des petits monuments qui jalonnent la campagne et les villages: dolmens, souterrains-refuges, croix de cimetière ou de carrefour, fours à pain, cabanes de vignes, moulins, fontaines, pigeonniers …

Bâtis de la préhistoire jusqu'au début de notre siècle, ils sont le témoignage de la vie quotidienne et du savoir-faire des anciens. Aujourd'hui, ce petit patrimoine présente un intérêt grandissant pour l'identité locale et la culture régionale. La campagne et son patrimoine architectural deviennent ainsi l'objet d'un tourisme de découverte.

2.4.1. Les lavoirs et les fontaines

Utilisé jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, le lavoir était l'endroit où se retrouvaient régulièrement toutes les femmes du village. C'est le lieu où circulaient toutes les rumeurs, devenues parfois contes ou légendes et qui jalonnent l'histoire de nos campagnes.

Le lavoir, endroit où croyances et superstitions ancestrales s'expriment, était souvent bâti sur l'emplacement de fontaines de dévotions réputées pour leurs vertus curatives ; on parle même parfois de fontaines miraculeuses.

2.4.2. Les moulins

L'Entre-Deux-Mers était jusqu'au XVIII^{ème} siècle, le grenier à blé du Bordelais. Ceci explique la présence des moulins à eau et à vent dans notre région.

Les moulins à eau nécessitaient un investissement important : il fallait creuser un bief et une retenue d'eau, bâtir la salle des meules… Les moulins à vent étaient construits sur une motte de terre et de pierres qui consolidaient leur assise et leur permettaient de rester sous l'emprise des vents souvent versatiles.

Au XIX^{ème} siècle, l'industrialisation et la diminution des terres à blé voient l'abandon progressif des moulins.

2.4.3. Les croix de cimetière et les croix de carrefour

Les croix de cimetière et les croix de carrefour (dites aussi croix de mission), représentent un ensemble architectural méconnu et un peu délaissé.

La croix de cimetière, dont les plus anciennes datent du milieu du XVI^{ème}, ont été édifiées par des maîtres-maçons et traduisent toutes par leurs sculptures la ferveur religieuse de leurs constructeurs.

Les croix de carrefour datent généralement d'époques plus récentes. Elles correspondent à des évènements ou à des traditions diverses, qui constituent des repères :

- Géographiques (limites paroissiales, jalons sur les chemins).
- Historiques (missions d'évangélisation du XVII^{ème} à l'aube du XX^{ème}).

2.4.4. Les puits

L'existence d'un point d'eau sur le plateau calcaire de l'Entre-Deux-Mers est à l'origine de la répartition de l'habitat ancien. Avec la conquête progressive des plateaux, l'habitat s'est éloigné des ruisseaux et le forage de puits aux abords des maisons devint nécessaire.

Les puits sont généralement bordés d'une margelle en pierre, surmontée de deux piliers et d'une traverse de bois ou de fer forgé. Une poulie sert à descendre la corde et le récipient chargé de remonter l'eau.

2.5. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Ce chapitre vient compléter les analyses précédentes sur le patrimoine bâti en détaillant les éléments du patrimoine bénéficiant d'une protection réglementaire.

La notion de patrimoine à protéger suppose plusieurs niveaux de protection :

- **Le périmètre protection de 500 mètres des monuments historiques** à l'intérieur duquel toute décision relative à l'occupation du sol, à la construction ou la restructuration de l'existant est soumise à l'avis express de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Les mesures d'archéologie préventive (loi du 21 janvier 2002)** en application de zonages spécifiques établis par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

- **L'application de l'article L. 123-1-5, 7ème alinéa du code de l'urbanisme** stipulant que les plans locaux d'urbanisme peuvent *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*.

De manière générale, la législation implique une attention particulière aux phénomènes de covisibilité avec les monuments historiques inscrits et classés.

2.5.1. Les sites et monuments classés et inscrits

Afin de préserver les sites et monuments qui présentent un intérêt d'histoire, d'art ou de paysage à préserver, deux degrés de protection réglementaire ont été instaurés :

- Le **classement**, protection la plus forte (article L.621-1 du code du patrimoine).

- L'**inscription** (article L.621-25 du code du patrimoine).

Les travaux, dans le champ de visibilité des monuments historiques, sont soumis à autorisation s'ils sont **en co-visibilité ou en inter-visibilité avec le monument protégé, dans un rayon de 500 m autour du monument** (article L621-31du code du patrimoine). « *Est considéré […] comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres.* » (article L.621-30-1du code du patrimoine).

Le tableau ci-dessous indique les monuments protégés à Grézillac :

	Inventaire supplémentaire aux monuments historiques (ISMH)	Sites archéologiques	Sites inscrits	ZPPAUP
Grézillac	Château de Franquinotte : façades, toiture, décors de la salle à manger, terrasses est de l'ancien jardin, la fontaine et le vivier 13/09/1986	Néant	Néant	Néant
	Château de Mouchac : façades et toitures, grille, balustrade de la terrasse 01/09/1986			
	Église Notre-Dame 27/04/1965			
	Reposoir du XVIIe siècle 09/09/1965			

2.5.1. Les sites archéologiques

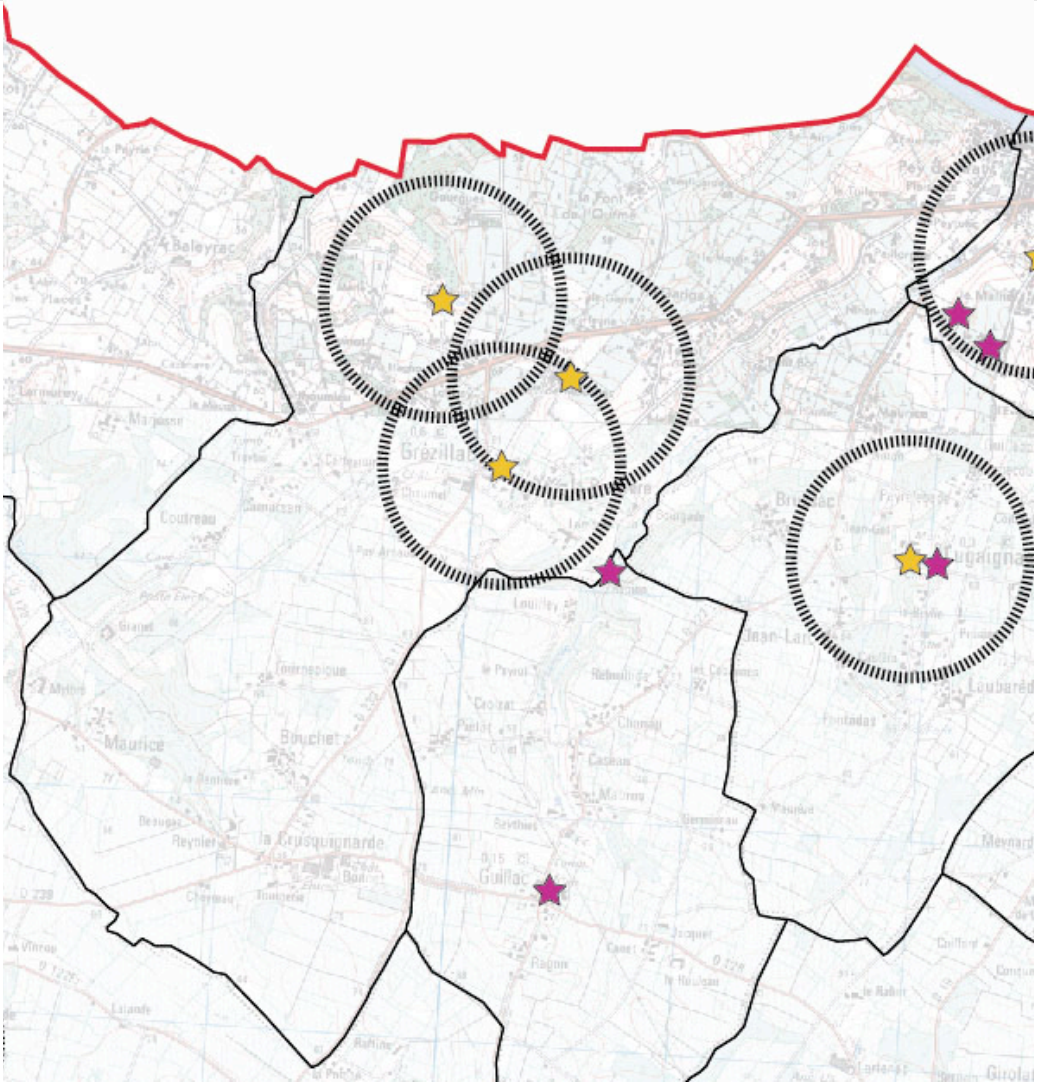
La commune de Grézillac accueille plusieurs sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestige des civilisations du passé. Le Service Régional de l'Archéologie mentionne les lieux suivants :

	Sites archéologiques
Grézillac	• Le Bourg : vestiges médiévaux (église et cimetière) et antiques (mur). • Château de Mouchac : château moderne et vestiges gallo-romains (mur). • Le Camp de Bouchet : vestiges de l'Age du Bronze (dépôt de haches), gallo-romains et médiévaux (cimetière mérovingien). • Reynier (La Rentière) : chapelle médiévale ruinée. • Reynier (Beaugaz) : vestiges néolithiques. • Granet : vestiges paléolithiques et néolithiques.

Toutefois, ce constat ne peut être considéré comme définitif. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le Service régional de l'archéologie précise que *« conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine. »*

Patrimoine classé, inscrit et petit patrimoine



Diagnostic communal

Périmetre de protection et patrimoine archeologique

septembre 2006

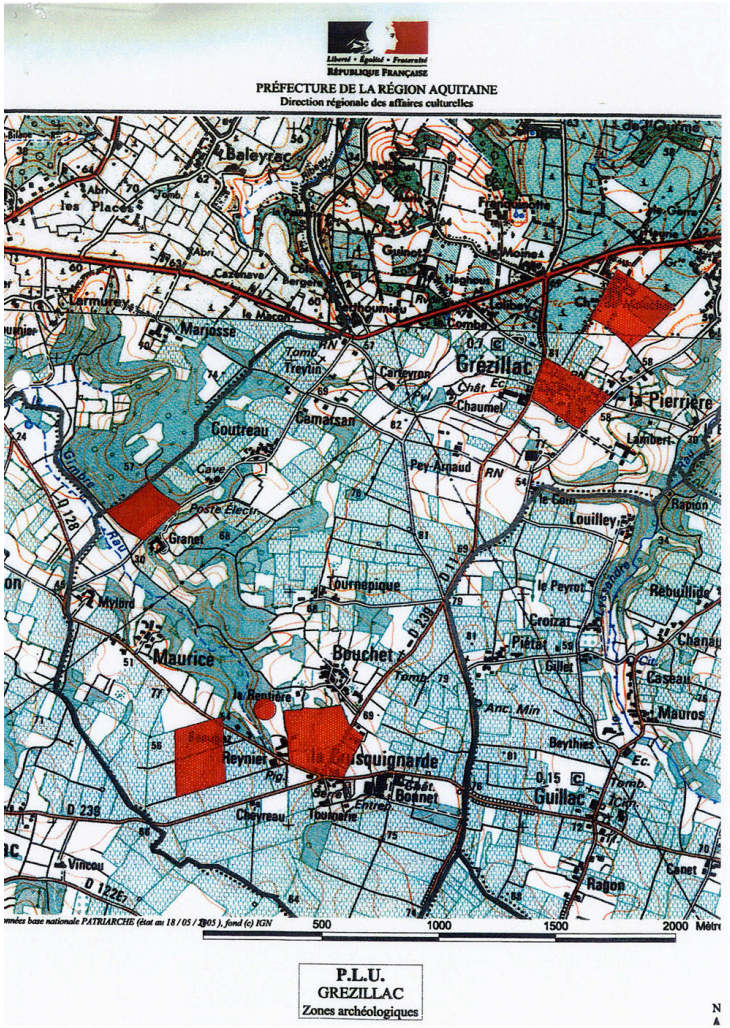
Limite de périmètre d'étude

Limite de commune

Périmètre de protection des sites inscrits

Sites archeologiques

Carte des sites d'intérêt archéologiques de la DRAC

















2.5. LES ENJEUX LIES A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DES QUALITES PAYSAGERES

Les enjeux paysagers peuvent faire l'objet de plusieurs niveaux de lecture :

- Ceux liés à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères de l'environnement naturel et viticole (acquérant une valeur patrimoniale).

- Ceux liés à la protection du patrimoine bâti (sites inscrits, patrimoine archéologique, bâti urbain et constructions isolées datant d'avant 1880.

- Ceux liés à l'organisation des ensembles bâtis et urbains, à leur intégration dans un environnement viticole, naturel forgeant *« une image du brannais »* ; la nécessaire protection de caractéristiques spécifiques de certains bourgs et hameaux, de constructions isolées.

L'appréciation de la valeur paysagère d'un site, bien qu'abordée de la manière la plus objective possible, n'en reste pas moins subordonnée à la sensibilité, au profil culturel de l'observateur.

Toutefois, un certain nombre de traits caractéristiques apparaissent notables en tant qu'ils permettent de qualifier l'identité de la commune de Grézillac :

- **Les coteaux**. Ils canalisent le regard lorsque l'on circule dans les fonds de vallées. La conservation d'accès aux rebords du coteau et la limitation de sa privatisation par des processus lents d'urbanisation constituent un enjeu fort.

- **Les grandes lignes directrices du paysage constituées par les vallées et certains vallons, les lignes de crêtes**. Ces sites correspondent à des corridors ou des lignes d'horizon remarquables par leur homogénéité visuelle. Les projets d'urbanisation ou de constructions isolées peuvent prendre ici une dimension critique car ils viennent interférer avec une composition paysagère souvent filiforme aux équilibres fragiles.

- **La couverture forestière** est une composante de l'organisation et de la qualité esthétique des paysages. Les boisements de pente (associés aux coteaux) et les massifs les plus importants combinent à la fois valeur esthétique et écologique et incitent à des mesures de protection spécifique. Notons d'autre part que les petits boisements, les haies, la ripisylve ou les arbres isolés constituent autant de repères visuels jouant sur l'organisation en plan et la distinction de micro paysage. Ils apparaissent soumis à une forte pression de la part de l'activité viticole, le PLU devra donc prendre les mesures de préservation adéquates.

- **La plaine alluviale et viticole de la Dordogne**. Elle ne constitue pas sur le territoire brannais une composante paysagère importante en termes d'emprise. Les enjeux s'y rapportant sont de ce fait limités et correspondent à la préservation des panoramas depuis le coteau et les premières terrasses.

- **Les ensembles urbains anciens et les constructions isolées acquérant une forte valeur patrimoniale**. Ce bâti est un signal identitaire fort du brannais à la fois par les modes constructifs, l'organisation fonctionnelle des bourgs et des hameaux, la place et le traitement spécifiques réservés à l'espace public, le rapport à l'environnement agricole, à la topographie. D'autre part, des mesures réglementaires doivent être envisagées afin d'en sauvegarder et d'en promouvoir les qualités esthétiques et identitaires.

- **L'urbanisation récente de type pavillonnaire**. Elle entre frontalement en contact visuel et fonctionnel avec les modalités anciennes d'occupation et d'organisation de l'espace. Le PLU doit permettre d'engager une réflexion sur l'impact à long terme des modes constructifs en proposant des modèles alternatifs privilégiant une appréhension globale et organique du fonctionnement urbain.

- **Les éléments de petit patrimoine**. Ils parsèment le territoire en exprimant une identité et une histoire liées aux pratiques de l'espace, aux usages anciens. Le PLU est l'occasion de la prise en compte, de la protection et de la mise en valeur de ce petit patrimoine.

- **Des boucles touristiques.** Ces itinéraires sont l'occasion de découvrir et de redécouvrir un riche patrimoine bâti et paysager. A ce titre, la question des interconnexions des liaisons et la création de sentiers complémentaires, la réouverture de chemins fermés (absence d'entretien) sont autant de pistes d'investigations en terme de mise en valeur et d'appropriation du patrimoine par ses habitants.

- **Les principaux points de vue**. Au même titre que le petit patrimoine, ces perspectives acquièrent une valeur patrimoniale et méritent d'être protégées.

- **Les points noirs paysagers**. Il s'agit de porter l'attention sur un certain nombre de sites interférant avec les qualités paysagères de la commune. Bâtiments à l'abandon, chais offrant des façades proéminentes, entrées et sorties de bourg.

La qualité des paysages locaux provient d'une association équilibrée de différentes composantes (topographie, couverture végétale, pratiques agriculturales et viticoles, typologie bâtie,…). Toutefois, ces équilibres demeurent fragiles parfois soumis à l'appréciation subjective des qualités paysagères par les aménageurs. Les dangers d'une urbanisation diffuse, non contrôlée, non adaptée à la structure paysagère locale, sont les suivants :

- Urbanisation linéaire partir des axes de circulation et des principaux réseaux (eau et électricité).

- Urbanisation non organisée banalisant les entrées de bourg.

- Dispersion au cœur de secteurs non bâtis ou peu bâtis.

- Proximité trop évidente entre habitat et vigne.

- Positionnement panoramique.

L'urbanisation contemporaine, sous forme pavillonnaire essentiellement, rompt avec les modalités anciennes et patrimoniales d'organisation bâtie. Celle-ci s'insinue sans intégration à l'existant.

Les choix en termes de stratégies résidentielles correspondent à la recherche d'un compromis attractif entre vie à la campagne et activités professionnelles sur les pôles urbains proches. Il s'agit finalement pour les décideurs de définir un juste milieu entre le renouvellement de la population et la perte d'identité qu'engendre la dispersion pavillonnaire. La réflexion sur l'intégration paysagère et fonctionnelle des nouvelles constructions est essentielle : elle vise la préservation du cadre de vie, une offre qualitative de terrains constructibles, la sauvegarde d'un patrimoine naturel, paysager et architectural.

2.6. CONCLUSION - SYNTHESE

Les espaces naturels de la commune de Grézillac se rattachent à deux entités fortes représentées d'une part par les vallées de la Dordogne et du ruisseau Le Lyssandre, et d'autre part par le plateau de l'Entre-Deux-Mers.

Sur ce territoire, les secteurs de très forte valeur écologique se trouvent au niveau des zones humides.

La qualité des paysages du Brannais résulte de la juxtaposition spécifique d'occupations du sol variées et de l'association équilibrée de plusieurs composantes (vignes, massifs boisés plus ou moins

vastes, coteaux associés au réseau hydrographique) qui offrent ponctuellement des perspectives véritablement patrimoniales.

Toutefois, le bâti reste rarement absent du paysage étant donnée la diffusion des hameaux, constructions isolées et éléments du patrimoine qui parsèment le territoire. Les interrogations relatives à l'évolution du paysage local résident par conséquent principalement dans la permanence d'équilibres souvent fragiles qu'une urbanisation non maîtrisée peut à terme mettre en péril.

❑ ❑ ❑

SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- Les atouts et les faiblesses de l'environnement dans la commune, en particuliers au regard des évolutions récentes.

- Les perspectives d'évolution de l'environnement.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU et les pistes de réflexion.

	Sensibilités Points forts et faibles	**Perspectives d'évolution et d'enjeux**
Géologie	- Présence importante de calcaire à Astéries (plateau de l'Entre-Deux-Mers) recouvert par des colluvions. - Présence d'alluvions (vallée de la Dordogne et du ruisseau le Lyssandre).	- Protection des propriétés géologiques du territoire.
Hydrologie	- La Dordogne et les ruisseaux le Lyssandre, Pont Ribeau et Régnier - Un Plan de Prévention du Risque Inondation. - SDAGE Adour-Garonne.	- Risque de crue des cours d'eau. - Préserver une bonne qualité des eaux. - Application des principes du SDAGE.
Topographie	- Un relief fortement marqué avec une amplitude allant de 5 à 82 m.	- Une topographie qui peut conditionner les stratégies d'organisation et de développement urbain.
Milieux et patrimoines naturels	<u>Deux entités fortes :</u> - Les vallées de la Dordogne et du Lyssandre. - Le plateau de l'Entre-Deux-Mers. <u>Des zones d'intérêt écologique</u> : - La Dordogne et ses rives (très forte valeur écologique). - Le ruisseau le Lyssandre et sa ripisylve (forte valeur écologique). - Certains bois, bosquets et haies (intérêt assez fort). <u>Un environnement d'une très grande richesse d'une diversité biologique reconnue :</u> - Une ZNIEFF (Frayère de la Maurette). - Un site Natura 2000 (La Dordogne).	- Un patrimoine naturel à préserver et à mettre en valeur.

Risques naturels	- Risque de *« retraits – gonflements »* de sols. - Risque de mouvements de terrains liés à l'effondrement de carrières souterraines. - PPRI - SDAGE Adour-Garonne.	- Information sur l'existence des différents risques. - Zonage et règlement adaptés. - Une gestion des eaux qui limitent les pollutions.
Protection incendie	- 93,7 % du territoire non couvert de manière réglementaire (soit 7,3 km^2).	• Subordonner l'autorisation de construire à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie dans les zones insuffisamment équipées. • Permettre l'évolution, l'accès et la desserte de lutte contre l'incendie à toutes les constructions.
Paysages	<u>Sept entités paysagères qui forment des ensembles homogènes</u> : - La plaine alluviale de la Dordogne - Les vallées et vallons affluents - Les coteaux - Le plateau viticole ouvert - Le plateau viticole semi-ouvert - Le plateau boisé - Les paysages urbanisés ou en voie d'urbanisation.	- Maintenir les grands équilibres du paysage. - Organiser des nouveaux secteurs de développement urbains compatibles avec les vues à protéger. - Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères de l'environnement naturel et viticole.
Petit patrimoine	- Présence de quatre sites répertoriés dans l'inventaire supplémentaire aux monuments historiques. - Un patrimoine architectural urbain et rural de qualité.	- Préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine. - Maîtrise et organisation de l'accueil de nouvelles constructions. - Paysagement et recomposition de l'urbanisation plus ancienne, lorsque cela est possible.

❑ ❑ ❑

3. L'ECONOMIE LOCALE

3.1. UNE ECONOMIE CANTONALE HISTORIQUEMENT DIVERSIFIEE, AUJOURD'HUI DEPENDANTE DE L'ACTIVITE VITIVINICOLE.

Les évolutions constatées par le Recensement Général de la Population (RGP) 1999 étant considérées comme obsolètes, elles ont été actualisées par des données provenant des statistiques sur les entreprises et le secteur agricole (SIRENE 2003, RGA 2000). Lorsque cela a été possible, les données du recensement Insee 2006 ont été intégrées. Cependant, les nouvelles modalités de sondages des communes de moins de 2 000 habitants ne permettent pas d'obtenir toutes les données détaillées.

3.1.1. L'histoire économique locale

Le sous-sol et le paysage local sont marqués par des activités industrielles. Le territoire a fait, par ailleurs, l'objet, tout au long du siècle dernier, de plusieurs mutations économiques.

En parallèle à une activité agricole traditionnelle, les carrières de pierres ont été, au début du XX^{ème} siècle, la principale activité économique du Brannais. Cette activité d'extraction a permis le développement de la gare d'Espiet, ainsi que de nombreux commerces. De cette histoire industrielle, seule la commune de Jugazan dispose encore d'une activité d'extraction de pierres et d'exploitation de cimentiers, l'essentiel des emplois liés à cette activité a disparu.

L'histoire économique de Grézillac est également marquée par la présence de cette industrie extractive. La commune conserve les traces de ce passé, avec des carrières souterraines, dont l'activité a été abandonnée il y a environ 20 ans. Elles ont été, par la suite, exploitées en champignonnières.

Ces emplois industriels ont disparu et l'économie de Grézillac se caractérise aujourd'hui par une très forte activité viticole (avec en particulier la présence du siège des établissements Lurton), et une part très importante d'emplois tertiaires, liés au développement d'une zone commerciale à proximité de la commune de Branne.

3.1.2. Les grandes caractéristiques de l'économie locale

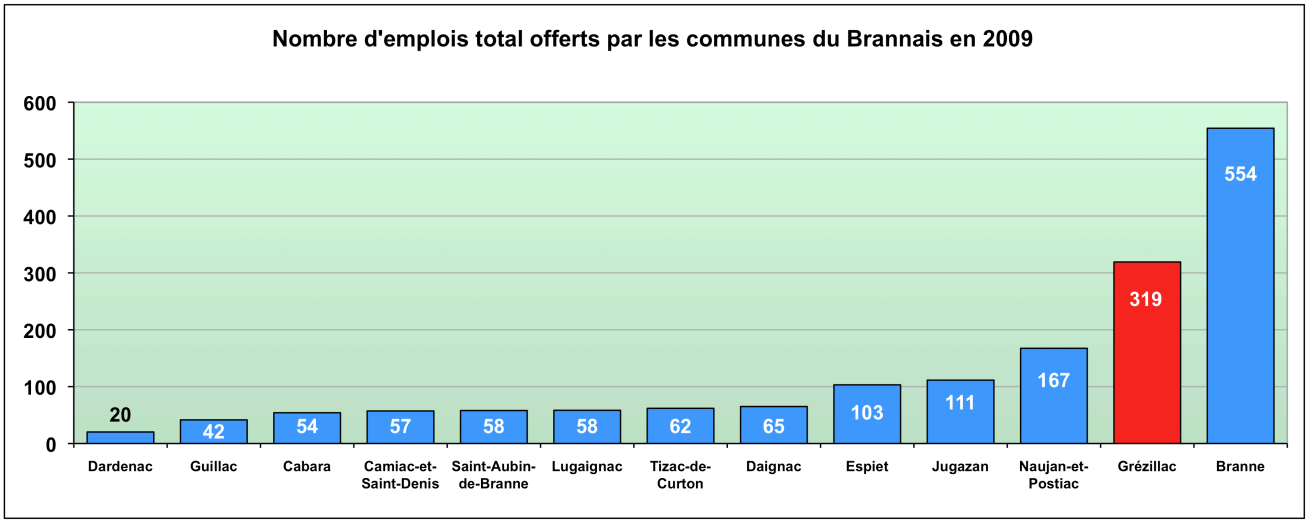
3.1.2.1. Un déficit d'emploi sur le Brannais

Le Brannais, ainsi que le canton de Branne, montre ce que l'on appelle un *« déficit d'emplois »* (moins d'emplois que d'actifs).

Les données issues de l'étude ORAC réalisée par le pays à l'échelle du canton comptabilisent une offre de 1 822 emplois pour 3 170 actifs.

3.1.2.2. Grézillac concentre une forte proportion des emplois du territoire.

Le Brannais comptait 1 670 emplois en 2009. Les communes de Branne et Grézillac concentrent près de la moitié des emplois du territoire, renforçant leur rôle de pôles.



Avec plus de 320 emplois, Grézillac concentre e 19,1 % des emplois du Brannais, elle est le deuxième pôle après Branne. Entre 1999 et 2009, le nombre d'emploi a crû de 17 % sur la commune.

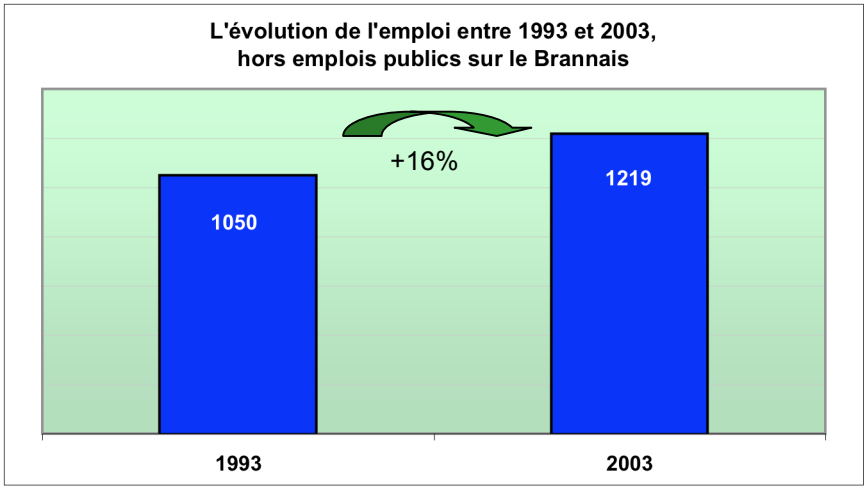
La répartition géographique des principaux employeurs du secteur confirme cette concentration des emplois dans les communes de Branne et Grézillac. En effet, sur les 9 plus gros employeurs de la zone d'étude, quatre sont installés à Branne et trois à Grézillac. L'ensemble de ces 9 employeurs offre 435 emplois, soit plus de 31 % de l'emploi total, alors qu'il représente moins de 3 % du nombre d'établissements.

Plus largement, le tableau suivant indique les caractéristiques des principaux employeurs du secteur[1] :

	Qualité	Nombre d'emplois	Localisation
Collège	public/para-publlic/santé	52	Branne
Maison de retraite	public/para-publlic/santé	49	Branne
Aide à domicile	public/para-publlic/santé	40	Branne
Poste	public/para-publlic/santé	23	Branne
Champion	**privé, commercial**	**41**	**Grézillac**
Syntes	Sous-traitant France Télécom	21	Naujan-et-Postiac
Ets André Lurton	**Agricole/viticole (service)**	**129 (dont env. 50 hors territoire)**	**Grézillac**
Centre œnologie,	**Agricole/viticole (service)**	**30**	**Grézillac**
Ets Perez Michel	Agricole/viticole	50	Jugazan
Total		435	

[1] Tableau réalisé à partir des entretiens.

3.1.2.3. Une progression de l'emploi très inférieure à celle de la population

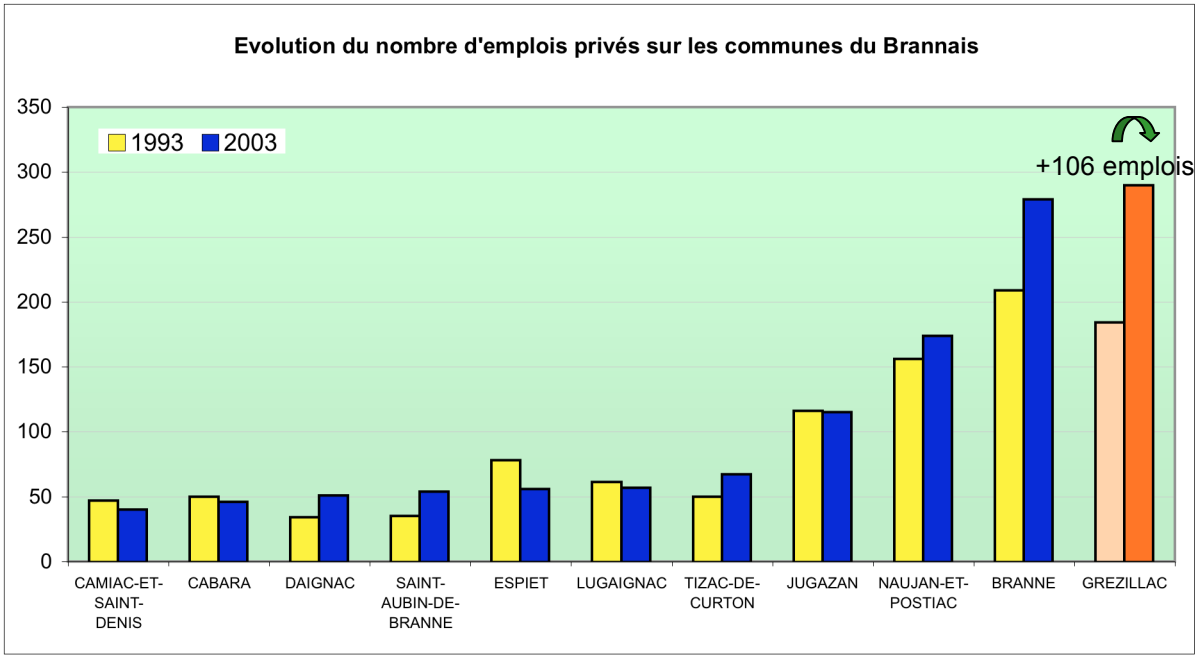


Source : SIRENE 2003, RGA 2000

Entre 1993 et 2003, l'emploi (hors emploi public) est en progression sur l'ensemble des 11 communes étudiées passant globalement de 1 050 à 1 219, soit une augmentation de 16 %. Cette augmentation est en grande partie due au développement des services.

Cette évolution diffère alors selon les communes : les deux communes-centres, Branne et Grézillac, connaissent un accroissement important du nombre d'emplois privés (c'est sur les espaces urbains que se concentrent les emplois de service), tandis que les autres communes ont des évolutions moins marquées.

Le nombre d'emplois de Grézillac a fortement augmenté entre 1993 et 2003, une hausse de plus de 100 emplois essentiellement liée au développement de la zone commerciale de Pey du Prat créée en 1994 (elle compte aujourd'hui plus de 70 emplois).



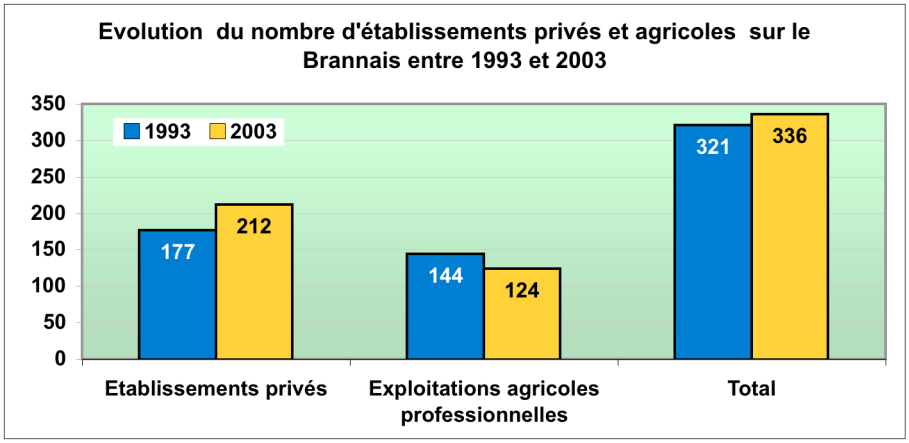
Source : SIRENE 2003, RGA 2000

3.1.2.4. Une évolution essentiellement liée à une diminution des emplois agricoles sur Grézillac

Le territoire du Brannais a connu deux évolutions contraires :

- Le nombre d'établissements privés a assez fortement augmenté entre 1993 et 2003, passant de 177 à 212, soit une augmentation de près de 20 %.

- Dans la même période, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a diminué, passant de 144 à 124, une baisse en partie liée à la concentration des exploitations.

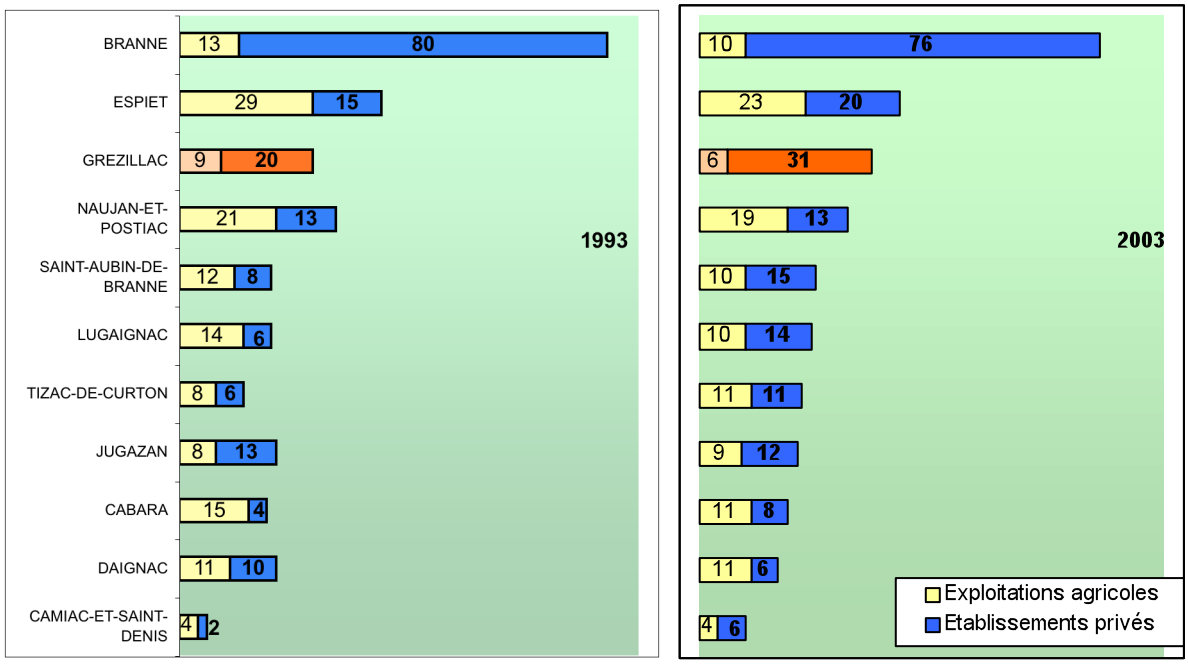


Source : SIRENE 2003, RGA 2000

Grézillac a connu une évolution similaire avec une tendance à la diminution des exploitations agricoles, qui risque de s'accentuer dans les années à venir du fait de la crise viticole.

Parallèlement le nombre d'établissements privés non agricoles a augmenté.

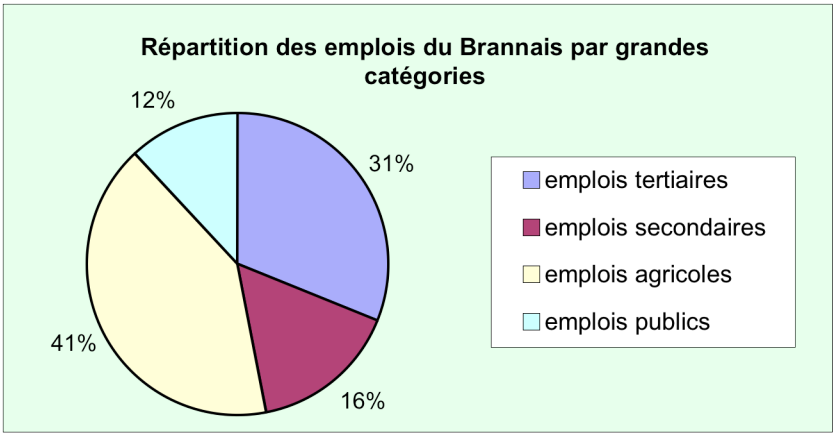
Évolution du nombre d'exploitations agricoles et du nombre d'établissements privés



Source : SIRENE 2003, RGA 2000

3.1.2.5. Plus de la moitié des emplois de Grézillac sont des emplois agricoles

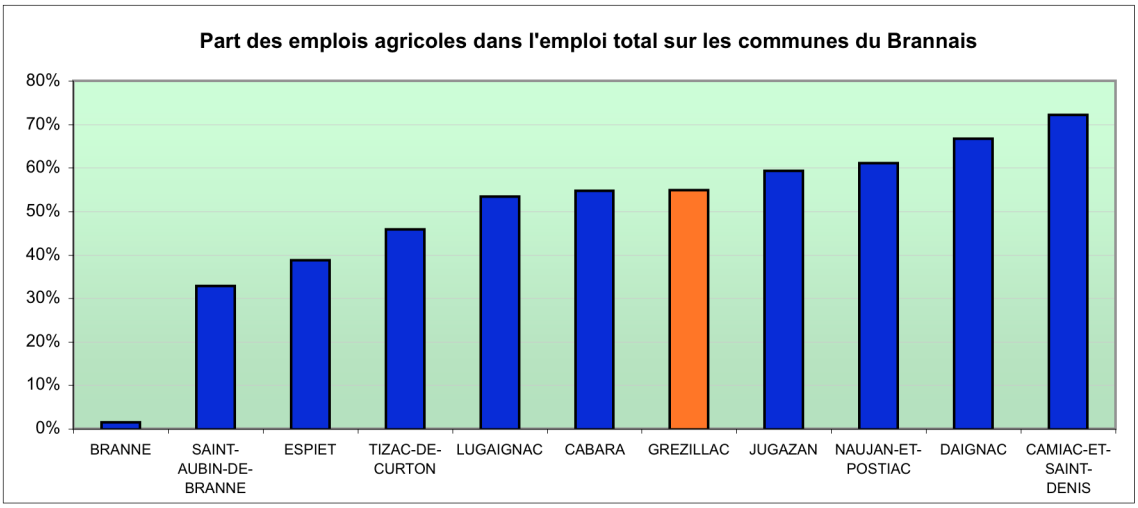
Le caractère agricole et viticole de l'ensemble des communes étudiées est très marqué. Ainsi l'emploi agricole représente 41 % de l'emploi total, loin devant le tertiaire avec seulement 31 % de l'emploi total et le secondaire avec 16 %.



Source : SIRENE 2003, entretiens, RGA 2000

Malgré le développement des emplois tertiaires, la part des emplois agricoles est encore très forte sur la commune (55%).

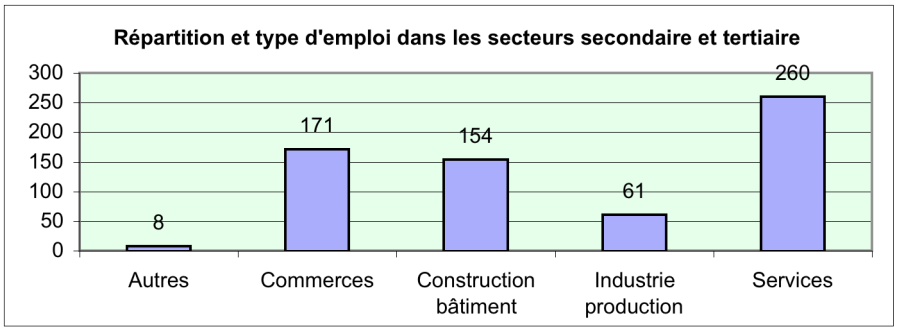
La crise viticole et la diminution du nombre d'emplois, qui est à craindre, risquent cependant d'affecter la commune et de la fragiliser.



L'évolution de l'activité viticole depuis 1988, son poids réel dans l'économie locale, et les possibles répercussions de la crise seront abordées dans la partie suivante.

3.2. LES ACTIVITES NON LIEES A L'AGRICULTURE

L'emploi du Brannais se caractérise par une forte représentation des emplois dans le secteur tertiaire (commerces et services).



Source : SIRENE 2003, entretiens

3.2.1. Une dynamique tertiaire sur Grézillac, exclusivement liée à la zone commerciale du Pey du Prat.

La zone commerciale du Pey du Prat, créée en 1994, a permis le développement d'une offre commerciale de moyenne surface et la création d'un peu plus de 70 emplois. Si cette zone privée est implantée sur la commune de Grézillac, elle est mitoyenne du centre de Branne et se positionne plutôt comme une zone commerciale de grandes surfaces complémentaire.



Champion de Grézillac, lieu dit du Pey du Prat

Elle accueille un centre commercial, avec un supermarché Champion, une poissonnerie, un pressing, un coiffeur, une parfumerie, un fleuriste, une station service.

Quelques établissements se sont également implantés à proximité : un magasin de motoculture / cycle, un négoce de matériaux de construction, deux magasins de produits agricoles et viticoles, un garage automobile, une entreprise de maçonnerie.

Le manque d'espaces fonciers disponibles à proximité devrait limiter le développement à venir de cet espace commercial.

La zone est située hors du bourg, mais son rayonnement ne permet pas le développement d'une offre de proximité de centre bourg, aujourd'hui inexistante.

Après la disparition du café, la commune a acheté la licence IV et souhaite favoriser la création d'un nouvel établissement.

3.2.2. Peu d'artisans sur Grézillac

L'artisanat du Brannais se caractérise par :

- Une grande diversité dans les activités offertes, (il y a encore un maréchal-ferrant à Daignac).

- Des activités à forte valeur ajoutée (menuiserie PVC, maisons en bois…).Des activités dépendantes de l'activité viticole ou du développement de l'habitat. Un tissu artisanal conséquent, dispersé dans toutes les communes du territoire. Des implantations anciennes, à proximité des habitations, pas toujours adaptées, des problèmes d'extension, …

Contrairement aux autres communes du territoire, Grézillac a une faible dynamique artisanale et n'accueille qu'un seul artisan (un maçon).

3.2.3. Un potentiel touristique peu exploité

Le territoire du Brannais dispose de nombreux atouts touristiques qui ne font pas l'objet d'une réelle valorisation (un patrimoine riche, les bords de la Dordogne,…)

3.2.3.1. Grézillac dispose d'atouts pour le développement touristique

La commune dispose de quelques atouts lui permettant d'avoir une place dans la politique touristique locale :

- Les paysages et le patrimoine: l'église, les maisons en pierre, les moulins,…

- La mise en place de chemins de randonnée permettant de faire découvrir le paysage,

- Le centre équestre, ouvert à l'année proposant des randonnées sur le territoire,

- Les bords de Dordogne, même s'ils ne font pas l'objet d'aménagements spécifiques,

- Le port, situé à proximité du centre équestre, abandonné pendant des années, a été nettoyé par le comité d'animation de la commune.



Château Bonnet - Grézillac

Il existe une volonté de la part des élus de développer les activités de tourisme et de loisirs.

3.2.3.2. L'hébergement et la restauration touristique sont inexistants sur la commune

Grézillac compte deux gîtes ruraux, deux chambres d'hôtes.

Aucun de ces hébergements ne fait l'objet d'une labellisation de qualité. Les chambres d'hôtes et les gîtes ruraux sont des formes d'hébergements recherchés pour le tourisme rural, mais aujourd'hui la demande touristique se dirige plutôt vers une offre classée 3 à 4 épis, c'est-à-dire vers des niveaux de confort importants. L'offre locale apparaît alors peu qualifiée par rapport à la demande.

3.3. EN DEHORS DE L'AGRICULTURE, UNE FAIBLE CULTURE ECONOMIQUE ET PAS REELLEMENT D'ACCUEIL ORGANISE

On recense peu de PME implantées sur le territoire. Localement, des difficultés sont avouées pour parvenir à répondre aux besoins des entreprises et artisans. Cela induit un déplacement des entreprises, faute de disponibilité foncière permettant le développement de leur activité. On notera, ici, l'impact de la ZAE de Rauzan qui profite du peu de possibilité de relocalisation sur le territoire.

Le Brannais n'est pas situé sur les dynamiques de développement économique perçues au sein du Pays du Libournais. L'axe économique Bordeaux/Libourne/Bergerac s'est plutôt développé et conforté autour de l'A 89 aux dépens de la RD 936.

De plus, il n'existe pas réellement d'accueil organisé pour maintenir et développé de manière efficace tous les domaines d'activités :

- L'espace économique de Grézillac a plus naturellement une vocation d'accueil commercial, mais le manque de disponibilité foncière va limiter son développement à l'avenir.
- Les ZAE de Naujan-et-Postiac ne semblent pas être en véritable situation d'accueil :
- L'une est constituée d'une friche industrielle (3 hectares dont 1 bâti),
- L'autre ne paraît plus en mesure de se développer alors qu'une seule activité (machines agricoles) y est implantée.

3.4. L'ECONOMIE AGRICOLE LOCALE

3.4.1 L'emprise du vignoble sur le territoire

La vigne occupe une place prépondérante dans le paysage de l'Entre-Deux-Mers. Élément visuel majeur, organisée en petites parcelles, constituant un maillage fin, elle est le reflet d'une tradition séculaire et d'un mode de vie.

Néanmoins, bien qu'omniprésente, la répartition viticole sur le Brannais varie selon les communes. La carte de l'INAO présentée ci-après nous permet d'apprécier les caractéristiques de l'implantation spatiale de la vigne au niveau communal.

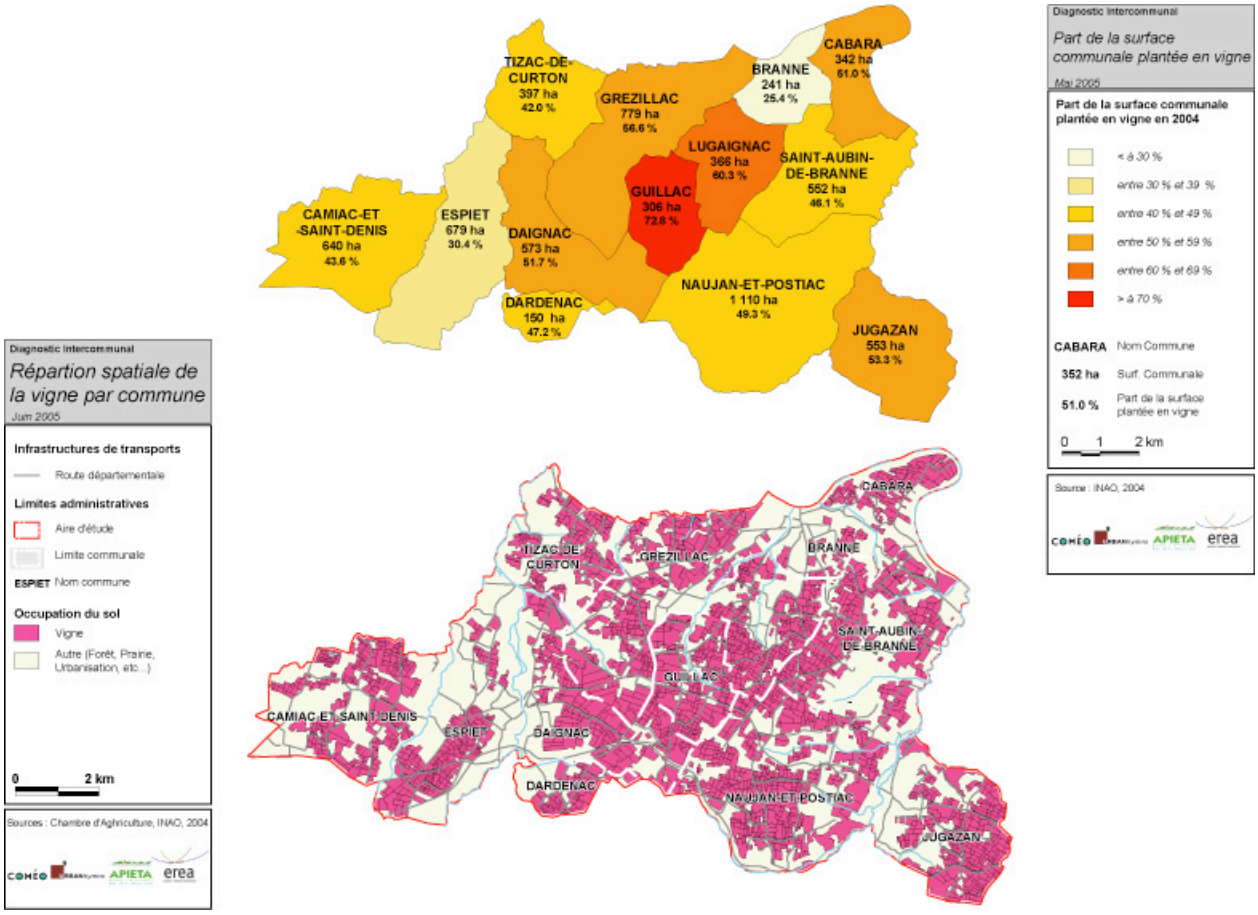
3.4.1.1. Une occupation viticole supérieure à 50 % de la surface communale

En 2004, **la vigne occupait en moyenne 66,6 % de l'espace communal de Grézillac**, ce qui la situe au-dessus de la moyenne du territoire du Brannais qui est de 47,86 %. Cependant, si l'on exclue les communes de Guillac (72,80 %) et Dardenac (47,23 %) du calcul, cette moyenne chute d'un point et passe à 46,66 %.

La répartition spatiale viticole paraît donc relativement disparate selon les communes puisqu'elle représente un quart de l'espace communal à Branne (25,4 %), et plus de 70 % pour la commune de Guillac (72,2 %). La commune de Grézillac s'inscrit donc au-dessus de la moyenne.

Néanmoins, à partir de la carte représentant la part de surface communale plantée en vigne en 2004, deux groupes peuvent être discriminés. Cette répartition s'explique selon un certain nombre de critères fonctionnels et/ou morphologiques.

La commune de Grézillac a plus de la moitié de sa commune plantée en vigne.



3.4.1.2. Une présence viticole qui se conforte dans le temps

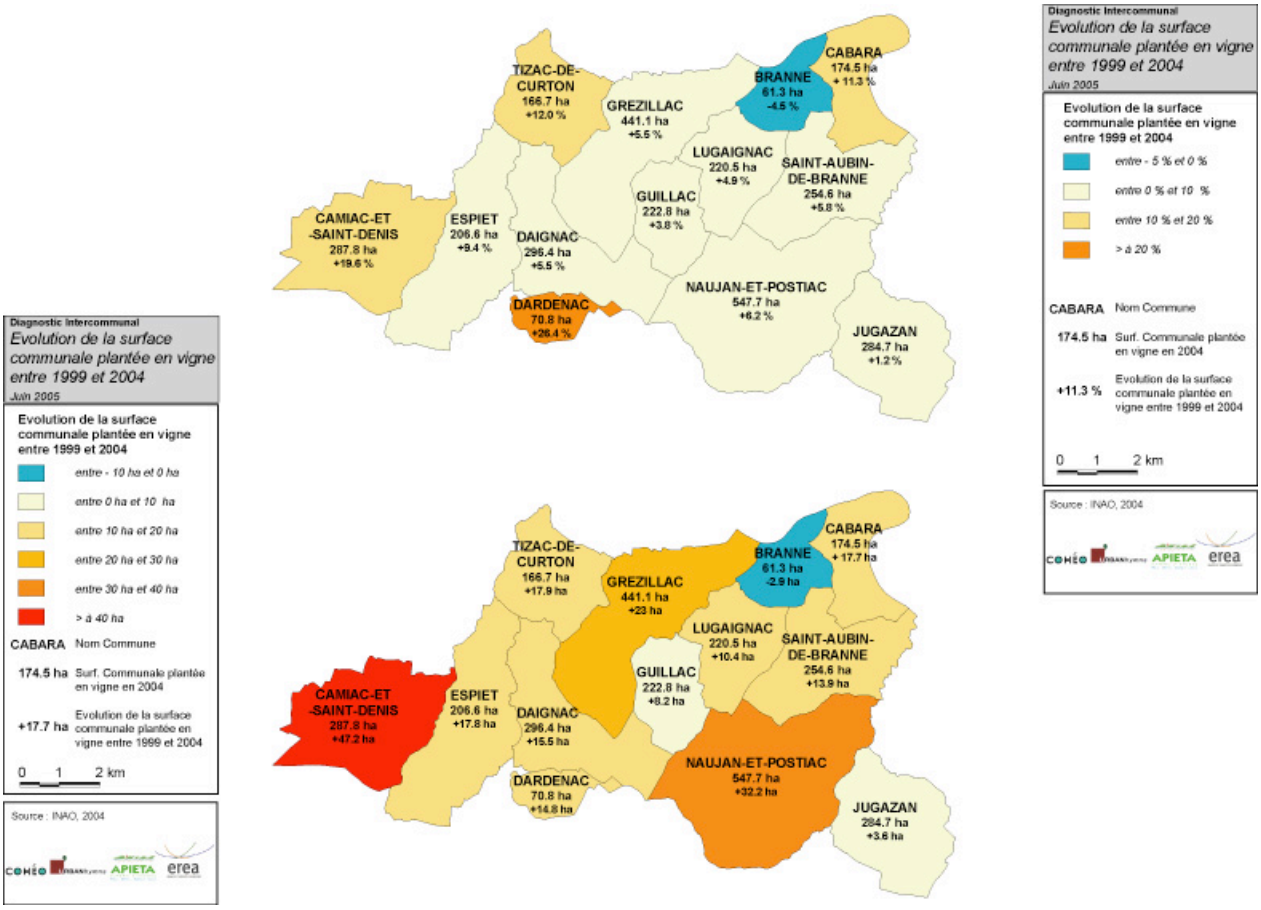
L'analyse des données de l'INAO concernant l'implantation de la vigne entre 1999 et 2004[1] sur les différents territoires communaux révèle une présence viticole qui se conforte dans le temps. L'évolution de la surface communale plantée en vigne est exprimée en % dans la première carte et en hectares dans la seconde.

On peut constater, à partir de la carte portant sur les évolutions de la surface communale plantée en vigne entre 1999 et 2004, que la commune de **Grézillac,** tout comme la majorité des communes du secteur, ont connu une croissance faible similaire mais soutenue, inférieure à 10 %.

Toutefois, au regard du caractère hétérogène des communes du Brannais en termes de superficie, l'évolution relative de la surface communale plantée en vigne entre 1999 et 2004 est à relativiser selon la part absolue que celle-ci représente.

Bien que n'ayant pas connu l'évolution la plus importante (+ 5,5 %), cette dernière représente toutefois 23 ha plantée en vigne entre 1999 et 2004 pour Grézillac.

[1] Soulignons que le Recensement Général de l'Agriculture de 2010 ne permet pas d'actualiser ce chiffre qui frappé du secret statistique.



3.4.1.3. Un potentiel d'évolution qui reste important

43.6 % de la surface AOC du Brannais est plantée. Bien que cette proportion soit importante, un potentiel d'évolution plus ou moins grand existe encore sur la commune.

Inventaire du potentiel d'évolution de la vigne

	Superficie Commune en Ha	Superficie AOC en ha	Surface AOC Plantée en vigne en 2004 (en ha)	Surface AOC non plantée en vigne en 2004 (en ha)	Surface hors AOC plantée en vigne en 2004 (en ha)	Part de la surface AOC non planté en vigne en 2004
Branne	241	145	61,3	83,8	0	58%
Cabara	342	235	174,5	60,5	0	26%
Camiac-Et-Saint-Denis	660	528	287,8	240,2	0	45%
Daignac	573	451	296,4	154,6	0	34%
Dardenac	150	110	70,8	39,2	0	36%
Espiet	679	345	206,6	138,4	0	40%
Grezillac	779	616	441,1	174,9	0	28%
Guillac	306	249	222,8	26,2	0	11%
Jugazan	553	284	284,0	0,0	10,7	0%
Lugaignac	366	**258**	**220,5**	**37,5**	**0**	**15%**
Naujan-Et-Postiac	1110	825	547,7	277,4	0	34%
Saint-Aubin-De-Branne	552	230	230,0	0,0	24,6	0%
Tizac-De-Curton	397	289	166,7	122,3	0	42%
Total	**6708**	**4 565**	**3 210,1**	**1 355**	**35,3**	**30%**

Source : INAO, 2004

Grézillac ne bénéficie plus d'un potentiel d'évolution de sa surface plantée en vigne encore important, plus du quart (28 %), soit 175 ha environ.

3.4.2 L'occupation du sol, la Surface Agricole Utilisée

3.4.2.1 La Surface Agricole Utilisée : une répartition quasi mono-structurale

En 2010, la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations du Brannais était de 4 300 ha. Elle a diminué de 4 % depuis 1988, avec cependant de fortes disparités selon les communes.

Les terres labourables ont fortement diminué (- 78%, soit - 823 ha depuis 1988) au profit de la vigne[1] (+ 19 %, soit + 581 ha depuis 1988). Seules les communes traversées par des vallées humides où la vigne n'a pu s'installer ont gardé une part importante de leur SAU en terres labourables. Pour les surfaces toujours en herbe, le secret statistique ne permet pas d'analyse fiable.

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			**Superficie agricole utilisée** *en hectare*			**Superficie en terres labourables** *en hectare*			**Superficie en cultures permanentes** *en hectare*			**Superficie toujours en herbe** *en hectare*		
Libellé de commune	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
Branne	7	6	15	75	30	63	s	2	25	20	22	31	s	s	5
Cabara	7	18	26	119	165	234	26	36	51	92	128	176	0	0	5
Camiac-et-Saint-Denis	10	16	27	270	260	469	s	33	191	180	223	213	s	s	64
Daignac	13	12	14	381	435	319	s	69	122	284	279	164	s	s	32
Dardenac	1	2	4	63	39	76	0	s	14	s	s	47	0	s	s
Espiet	8	12	15	315	363	451	114	182	217	161	170	203	s	s	30
Grézillac	20	25	31	1053	830	712	60	88	81	986	669	541	s	66	87
Guillac	14	12	16	240	238	261	s	2	13	238	235	241	0	0	4
Jugazan	24	25	23	379	344	275	s	39	29	343	299	239	s	s	6
Lugaignac	9	11	17	217	275	280	25	25	47	184	246	226	s	s	s
Naujan-et-Postiac	24	33	38	811	1090	895	s	381	179	675	684	579	16	24	136
Saint-Aubin-de-Branne	12	14	25	163	154	199	0	9	35	116	107	105	47	37	58
Tizac-de-Curton	6	11	17	202	216	237	s	18	44	193	194	146	0	2	46
TOTAL	**155**	**197**	**268**	**4288**	**4439**	**4471**	**225**	**884**	**1048**	**3472**	**3256**	**2911**	**63**	**129**	**473**

La SAU de Grézillac représente près de 68 % de la surface communale (533 ha). À l'intérieur de celle-ci, la vigne occupe près de 80 % de l'espace agricole. Les terres labourables et notamment les prés se partageant le reste, autour des 20 %.

3.4.2.1. La Surface Agricole Utilisée : une évolution contrastée depuis 1979

Entre 1988 et 2000 la Surface Agricole Utilisée des exploitations du territoire du Brannais a diminué de 4 % depuis 1988 soit une centaine consacrés à l'agriculture qui ont disparus, consommés par l'urbanisation ou, plus encore, retournés à la friche.

Néanmoins, Grézillac a vu la SAU de ses exploitations croître fortement sur la période 1988/2000 (+ 48 % : 341 ha).

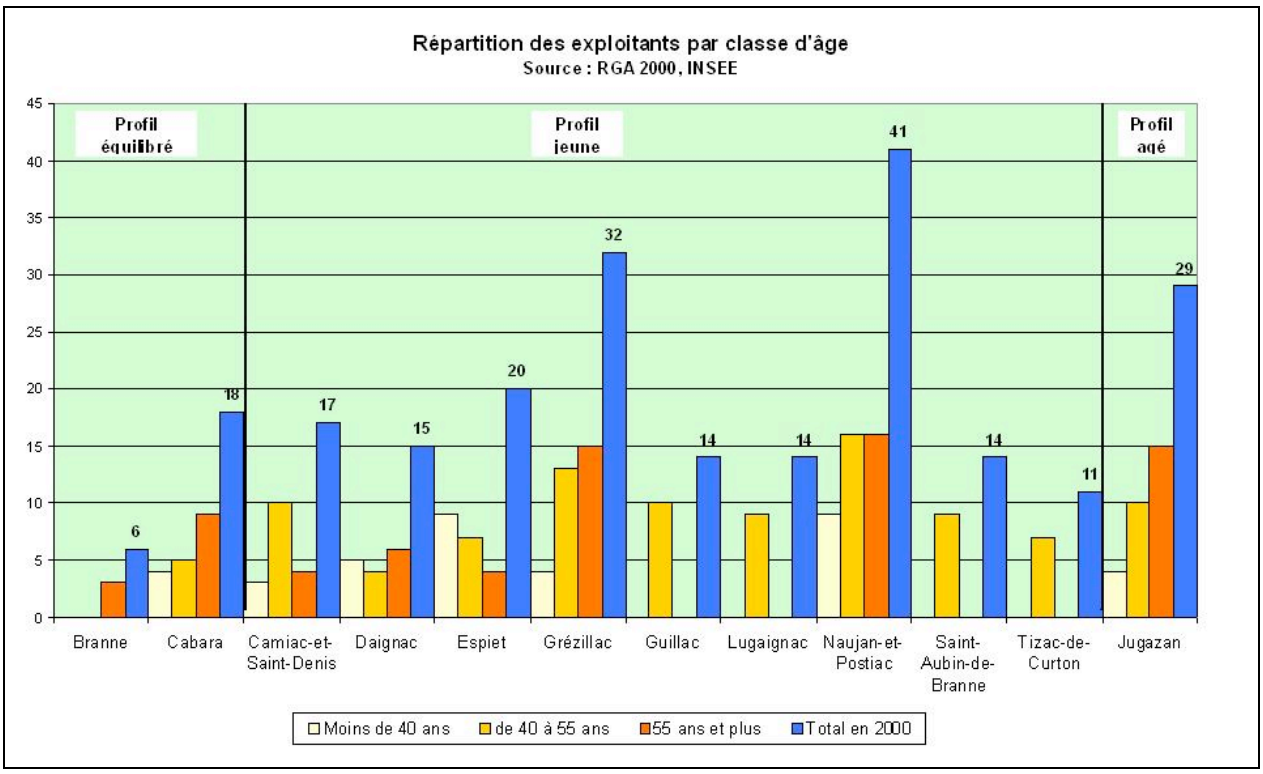
3.4.3. Les exploitants et les structures agricoles

En 2010, le Brannais comptait 155 exploitations agricoles, soit une forte diminution de plus de 42 % depuis 1988 (268 en 1988), que l'on retrouve également dans le reste du département.

[1] La surface plantée en vigne n'est pas connue car souvent frappée du secret statistique. Toutefois, on peut, sans se tromper, affirmer qu'elle rprésente la quasi totalité des cultures permanentes sur les communes concernées.

En 2010, Grézillac comptait 20 exploitations, soit 10 de moins qu'en 1988 (-35 %).

Grézillac, de même que Lugaignac, présente la part d'exploitants âgés de moins de 55 ans supérieure à celle des plus de 55 ans. Elle fait partie des communes au profil dit *« jeune »*.



L'analyse comparée de la structure par âges sur les trois recensements de 1979, 1988 et 2000 révèle une légère diminution du nombre d'exploitants sur la commune depuis 1979.

	1979			Total en 1979	1988			Total en 1988	2000			Total en 2000
Commune	Moins de 40 ans	Entre 40 et 55 ans	Plus de 55 ans		Moins de 40 ans	Entre 40 et 55 ans	Plus de 55 ans		Moins de 40 ans	Entre 40 et 55 ans	Plus de 55 ans	
Branne	3	9	8	20	c	c	9	15	c	c	3	6
Cabara	5	13	14	32	4	9	14	27	4	5	9	18
Camiac-et-Saint-Denis	6	10	22	38	9	9	13	31	3	10	4	17
Daignac	4	6	5	15	c	c	7	14	5	4	6	15
Espiet	5	6	9	20	c	c	8	18	9	7	4	20
Grézillac	c	20	c	35	4	9	18	31	4	13	15	32
Jugazan	3	10	12	25	c	c	17	23	4	10	15	29
Lugaignac	c	c	12	23	c	c	12	19	c	9	c	14
Naujan-et-Postiac	5	22	20	47	6	11	22	39	9	16	16	41
Saint-Aubin-de-Branne	3	11	15	29	3	5	17	25	c	9	c	14
Tizac-de-Curton	4	7	7	18	6	4	7	17	c	7	c	11
Total	**38**	**114**	**124**	**302**	**32**	**47**	**144**	**259**	**38**	**90**	**72**	**217**

Source : INSEE, RGA 2000

Nota : Certains résultats, confidentiels, n'apparaissent pas dans le tableau ci-dessus en raison de l'application de la loi sur le secret statistique. Par exemple, pour l'année 2000, seuls 3 exploitations ressortent sur la commune de Branne.

Bien que la tendance générale relève une baisse du nombre d'exploitants sur les trois recensements, **sur Grézillac la part des exploitants âgés de moins de 55 ans en 2000 (17 exploitants) est plus importante que la part des exploitants âgés de plus de 55 ans (15 exploitants)**. Cette tendance fait apparaître un groupe d'agriculteur plutôt jeune.

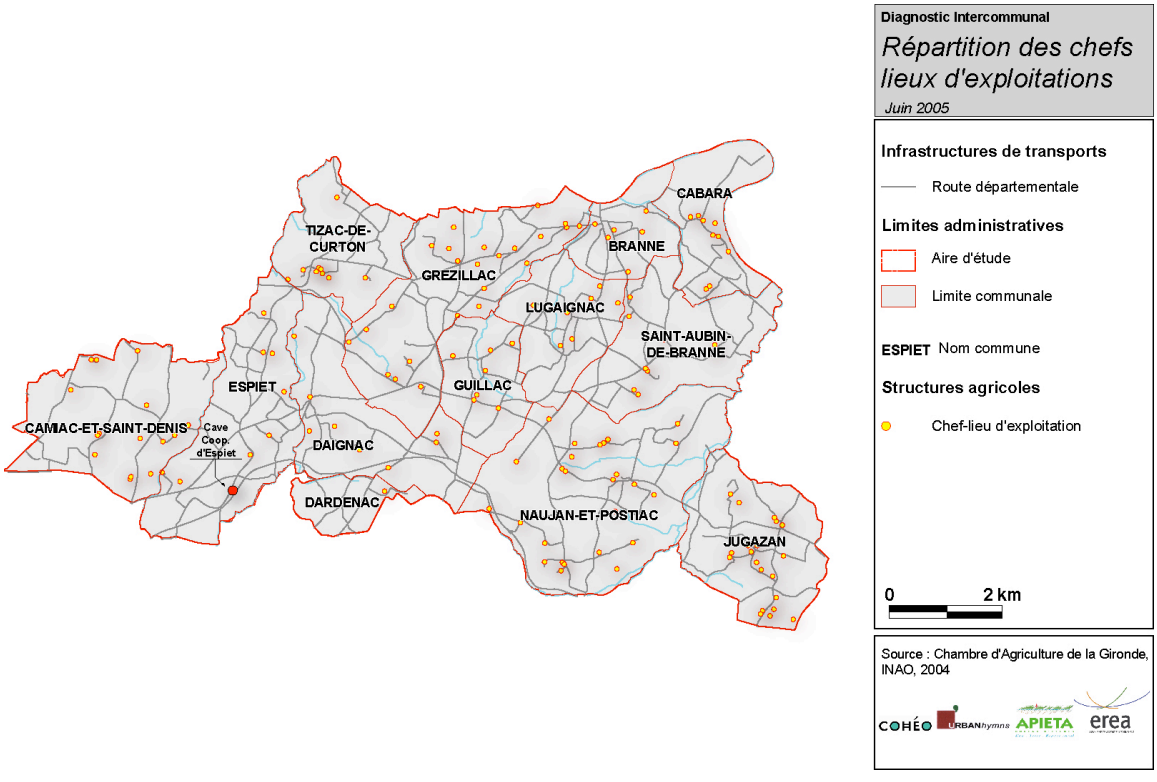
Par ailleurs, la commune ne bénéficie pas d'un nombre de jeunes agriculteurs (- de 40 ans) encore important, à terme, c'est toute la phase de renouvellement qui pourrait être remise en cause.

Sur le Brannais, la forme traditionnelle des exploitations individuelles familiales représente un peu plus de 70 % des exploitations en 2000. **Grézillac compte 25 exploitations dont 12 professionnelles**.

Commune	Expl. Indiv. 1979	Expl. Indiv. 1988	Expl. Indiv. 2000	Part en % des Expl. Indiv. en 2000	Exploitations Professionnelles	Part en % des Expl. Prof. En 2000	Total Exploitations en 2000	Nbre Total d'Expl. Perdues entre 1979 et 2000
Branne	18	15	5	83,3%	1	16,7%	6	-12
Cabara	29	23	17	94,4%	1	5,6%	18	-11
Camiac-et-Saint-Denis	36	24	13	81,3%	3	18,8%	16	-20
Daignac	15	14	8	66,7%	4	33,3%	12	-3
Espiet	18	13	8	66,7%	4	33,3%	12	-6
Grézillac	32	24	13	52,0%	12	48,0%	25	-7
Jugazan	24	22	20	80,0%	5	20,0%	25	1
Lugaignac	20	15	7	63,6%	4	36,4%	11	-9
Naujan-et-Postiac	46	35	22	66,7%	11	33,3%	33	-13
Saint-Aubin-de-Branne	29	25	13	92,9%	1	7,1%	14	-15
Tizac-de-Curton	18	17	9	81,8%	2	18,2%	11	-7
Total	**285**	**227**	**135**		**48**		**183**	**-102**

Source : INSEE, RGA 2000

La part importante d'exploitations individuelles reflète le niveau de gestion plutôt traditionnel qui prévaut dans le milieu agricole. Dans ce contexte, si l'activité agricole connaît un *« creux »*, c'est toute la structure familiale qui en soufre.



Sur la commune de Grézillac, les exploitations se répartissent sur l'ensemble de la commune.

Répartition des structures d'exploitations par commune

Commune	Nombre de structures familliales	Nombre de structures professionnelles (GAEC, EARL, ..;)	Nombre total de structures	Nombre Total de déclarations
Branne	4	3	7	8
Cabara	15	2	17	20
Camiac et Saint-Denis	12	3	14	16
Daignac	9	0	9	13
Espiet	8	2	10	10
Grézillac	16	13	29	29
Jugazan	20	4	24	30
Lugaignac	5	3	8	10
Naujan et Postiac	18	8	26	28
Saint-Aubin de Branne	9	2	11	12
Tizac de Curton	6	2	8	8
Total	**122**	**42**	**163**	**184**

Source : Déclaration de récolte 2004

On peut identifier deux grandes familles d'emplois en matière d'exploitation agricole :

- La population familiale active sur l'exploitation,
- Les salariés extérieurs à la famille.

Commune	Chefs et coexploitants à temps complet	Pop. familiale active sur les expl. (5)	UTA familiales (4)	UTA salariés (4) (6)	UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	*UTA salariés permanents*	**Total**
Branne	c	11	5	c	6	0	22
Cabara	6	26	16	11	29	9	97
Camiac-et-Saint-Denis	7	26	16	13	31	11	104
Daignac	7	20	13	24	38	19	121
Dardenac	c	c	c	c	c	c	0
Espiet	15	25	17	6	24	5	92
Grézillac	20	45	31	107	140	103	446
Guillac	13	19	18	13	32	12	107
Jugazan	12	35	19	20	40	8	134
Lugaignac	10	19	15	16	32	14	106
Naujan-et-Postiac	24	54	37	68	110	61	354
Saint-Aubin-de-Branne	8	16	10	9	19	7	69
Tizac-de-Curton	9	22	17	15	33	15	111
Total	**131**	**318**	**214**	**302**	**534**	**264**	**1763**

Source : INSEE, RGA 2000

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants.

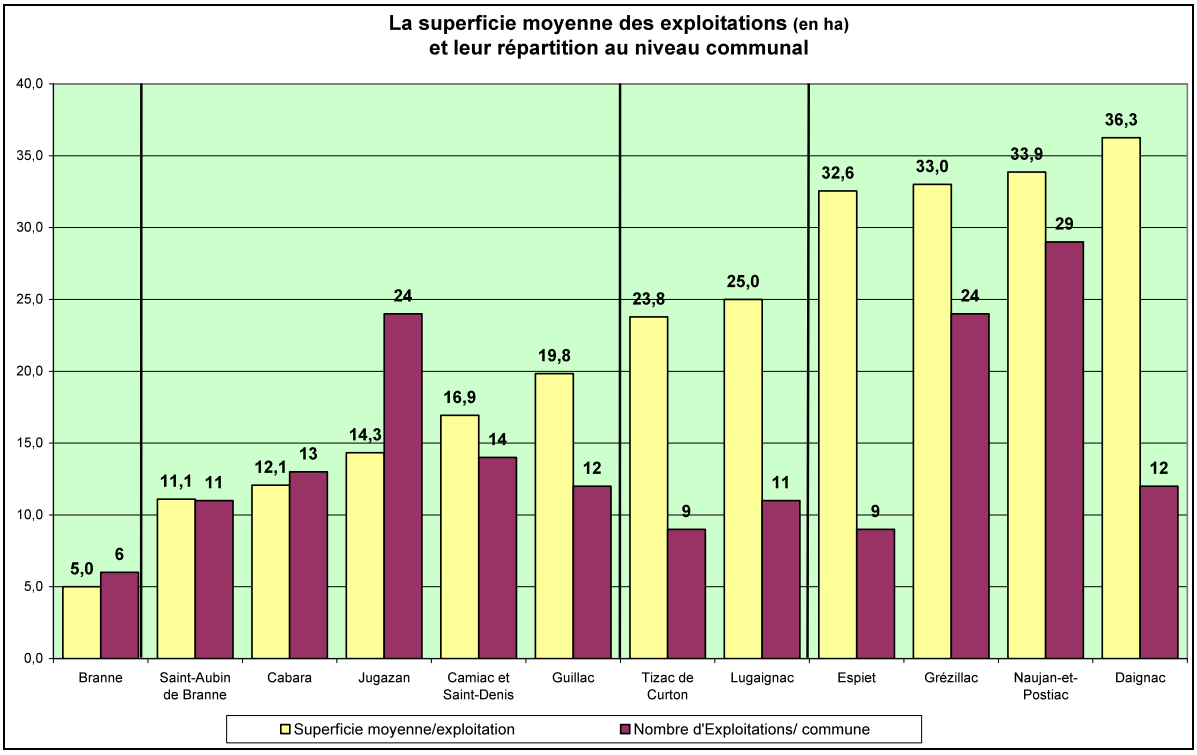
Sur le canton de Branne, les statistiques font apparaître un nombre d'**UTA** de salariés permanents (264) correspondant à peu près au double de celui des chefs d'exploitation (131). Ce chiffre est proche de celui des **UTA** de la main d'œuvre familiale (214).

Toutefois, on notera le grand nombre d'emplois saisonniers ou temporaires dans ces deux catégories.

Sur la commune de Grézillac, la proportion d'UTA salariés (107) est nettement plus importante que celle d'UTA familiales (31). C'est la commune qui compte le plus d'UTA salarié.

En tout état de cause, les éléments disponibles ne permettent pas de refléter exactement la valeur sociale de l'emploi agricole sur ces communes rurales.

Nota : L'emploi agricole reste une notion difficile à appréhender compte-tenu de la complexité des sources statistiques qui ne reflètent pas totalement la réalité du terrain. La zone d'étude n'échappe pas à ce phénomène.



Le graphique ci-dessus fait apparaître quatre groupes définis à partir de la SAU moyenne des exploitations selon les seuils de 10 ha, 20 ha et 30 ha et classé par ordre croissant. Dans ce cadre, **Grézillac**, **est la commune dont la surface moyenne des exploitations est la plus importante** du secteur avec 33 ha.

3.4.4. L'élevage

Grézillac compte sur son territoire une activité professionnelle d'élevage d'ovins pour la viande (150 bêtes)**.**

3.4.5. L'activité viticole

3.4.5.1. La production viticole

L'analyse de la production locale est réalisée à partir des fiches communales viticoles des recensements agricoles de 1979, 1988 et 2000. Cette dernière est complétée par l'analyse des déclarations de récoltes de 2004 pour connaître le détail par appellation.

La répartition de la production viticole se concentre autour des trois principales appellations AOC du secteur d'étude :

- Le Bordeaux,
- Le Bordeaux Supérieur,
- L'Entre-Deux-Mers.

Production viticole

Commune	Vol. Bordeaux Supérieur en hl	Vol. Entre-Deux -Mers en hl	Vol. Bdx Claret et Rosé en hl	**Total en hl**
Branne	988,7	338,2	52,0	**1 379,0**
Cabara	5 900,6	1 497,8	181,6	**7 580,0**
Camiac-et-Saint-Denis	9 592,9	2 751,5	743,6	**13 088,0**
Daignac	11 114,5	6 298,2	432,2	**17 845,0**
Dardenac	NC	NC	NC	**NC**
Espiet	8 765,0	1 393,1	1 160,9	**11 319,0**
Grézillac	35 749,1	5 475,1	2 683,9	**43 908,0**
Guillac	10 556,4	3 718,0	265,6	**14 540,0**
Jugazan	14 734,8	3 498,7	134,6	**18 368,0**
Lugaignac	10 735,9	3 308,5	337,6	**14 382,0**
Naujan-et-Postiac	28 079,1	10 549,1	2 714,8	**41 343,0**
Saint-Aubin-de-Branne	4 478,5	1 349,0	647,5	**6 475,0**
Tizac-de-Curton	10 822,1	1 411,6	627,4	**12 861,0**
Total	**151 517,6**	**41 588,8**	**9 981,7**	**203 088,0**

Source : RGA 2000, fiche viticole communale, INSEE

La production 2000 révèle le monopole de la production des vins sous label **A**ppellation d'**O**rigine **C**ontrôlée (AOC). Sur les 200 000 hl produits, **75 %** sont du vin rouge (Bordeaux, Bordeaux Supérieur), **20 %** sont du vin blanc (Bordeaux Blanc, Entre-Deux-Mers) et **5 %** sont du Clairet et/ou du Rosé.

Au niveau local, les communes de Grézillac est l'une des communes qui produit le plus avec Naujan-et-Postiac (43 908 hl) soit près de 22 % du volume de production total.

Le secteur d'étude est principalement organisé autour de deux caves coopératives. La première est située sur la commune d'Espiet (*« Baron d'Espiet »*), la seconde, plus importante, sur la commune de Rauzan bordant la commune de Jugazan. **Seule une minorité des viticulteurs de la commune de Grézillac est adhérente à ces deux caves.**

3.4.5.1.1. La cave coopérative d'Espiet

La cave coopérative d'Espiet *« Union de Producteurs Baron d'Espiet »*, compte 71 adhérents en 2013. Elle produit des vins en Bordeaux, Bordeaux Supérieur, et Entre-Deux-Mers. La production viticole annuelle est de l'ordre de 40 000 hl pour une superficie de 700 ha environ. Au cours des 10 dernières années, cette dernière a fortement fluctuée puisqu'elle est passée de 40 000 hl en 2002 à 33 000 hl en 2003 et 55 000 hl en 2004, pour avoisiner les 40 000 hl actuellement.

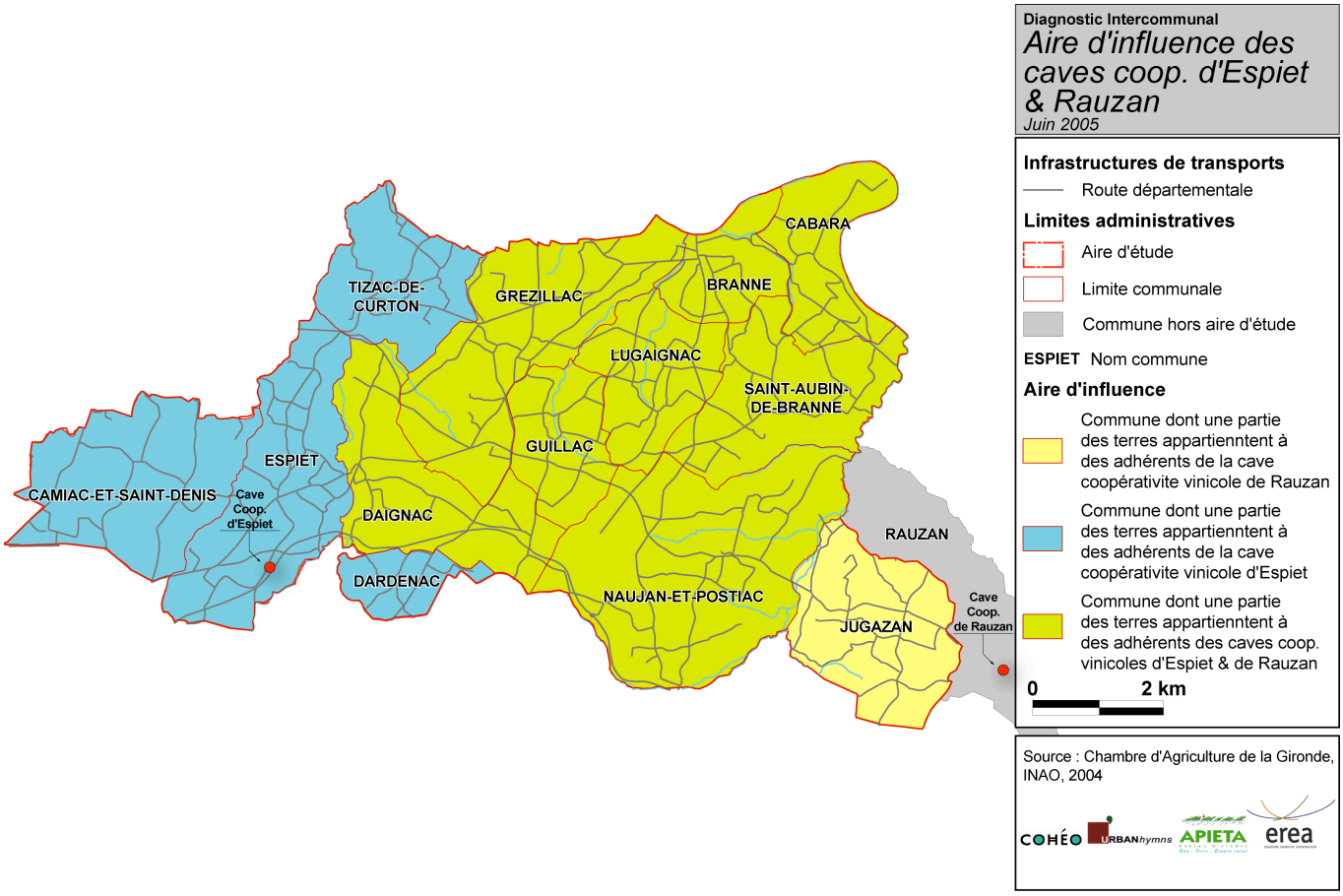
Dans le contexte actuel, la cave coopérative d'Espiet subit comme les autres caves la crise viticole actuelle d'autant plus qu'une large partie de sa production est vendue en vrac.

3.4.5.1.2. La cave coopérative de Rauzan - Grangeneuve

À l'opposé, la cave coopérative de Rauzan - Grangeneuve est la plus importante de Gironde[1]. Elle regroupe en 2013, près de 300 adhérents, dont une large partie est située sur les communes de notre aire étude, Grézillac, Grézillac, Guillac, Branne, Lugaignac, Saint-Aubin-de-Branne, Cabara, Naujan-et-Postiac et Jugazan. La cave coopérative de Rauzan - Grangeneuve produit des vins de Bordeaux Supérieur, Bordeaux (blanc, rosé et rouge), Entre-Deux-Mers et Crémant de Bordeaux.

[1] Le 1er février 2008, l'Union de Producteurs de Rauzan et la Cave Coopérative de Grangeneuve ont uni leurs forces pour devenir par fusion *« l'union de producteurs de Grangeneuve et Rauzan »*.

La production viticole annuelle 2012 était de 160 000 hl pour une superficie de 3 000 ha environ. Bien qu'elle subisse également le phénomène de crise, sa notoriété et ses circuits de distributions lui permettent de mieux affronter la période de crise dans laquelle nous sommes et ainsi permettre à ses différents adhérents de moins subir les effets négatifs de celle-ci. Avec 470 000 hl de cuverie la cave coopérative est la première unité de vinification en France en vin d'appellation d'origine contrôlée.



3.6.5.2. Chiffre d'affaire généré par la production viticole locale

Le chiffre d'affaire réalisé par l'activité viticole (hors effets induits sur le tissus économique local) est très difficile à estimer étant donné le manque d'informations fiables et actualisées à ce sujet. Néanmoins, une estimation peut être réalisée à partir des données de volumes, de superficies et du prix moyen d'un hl[1] de vin.

Ainsi, en prenant trois coûts moyens différents, on peut donner une estimation large du chiffre d'affaire de l'activité viticole sur le Brannais. Il oscille entre 15 500 000 € et 20 000 000 € pour l'année 2004 soit une perte de 27 % à 43 % par rapport à 1999 (27 500 000 €) selon le coût moyen de référence.

3.4.6. La crise viticole

3.4.6.1. Le contexte général

Jusqu'en 1998/1999, la consommation de vin au niveau local, national et international est à son maximum. La demande est à son apogée et le cours du vin est très haut. Rien ne laisse présager d'une crise de cette ampleur. À partir de ce pic de consommation, la demande va lentement diminuer,

[1] Le coût moyen a été calculé à partir du prix moyen du tonneau en 1999 et 2004, du rendement moyen en 1999 et 2004 et du nombre d'hectare de vigne en 1999 et 2004. Ces différentes données ont permis de donner un ordre de grandeur du chiffre d'affaire de l'activité viticole locale.

entraînant une chute inexorable des cours. La production n'ayant pas été réajustée en fonction de la consommation, l'offre, supérieure à la demande, engendre une chute du prix du tonneau.

Aujourd'hui le prix de vente du tonneau passe en dessous du niveau de coût de revient pour les appellations génériques (Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Entre-Deux-Mers).

Cette détérioration implique les stocks importants disponibles à la propriété et chez les négociants de même que les difficultés de commercialisation.

Parmi les viticulteurs, tous ne subissent pas la crise de la même manière.

Pour les grands producteurs, elle n'est pas ou peu ressentie. Il n'en va pas de même pour les petits et moyens producteurs :

- **Les petits producteurs bénéficiant de leur propre réseau de vente** arrivent à traverser la crise pour le moment. La fidélité de leur clientèle leur permet de passer outre les réseaux de la grande distribution notamment. Néanmoins, la baisse des ventes (prix et volume) engendre des conséquences de trésorerie non négligeables.

- **Les petits producteurs adhérents d'une cave coopérative** sont plus fortement touchés en raison des répercussions des prix de la coopérative viticole sur la vente de leurs vins. Ils ressentent la crise avec un décalage dans le temps du fait du paiement échelonné de leurs émoluments.

- **Les petits producteurs qui vendent leur vin au négoce** subissent, quant à eux, de plein fouet la crise viticole. Ils sont tributaires des fluctuations de la demande et des prix pratiqués en particuliers par la grande distribution. Pour la plupart, ils sont en difficulté majeure.

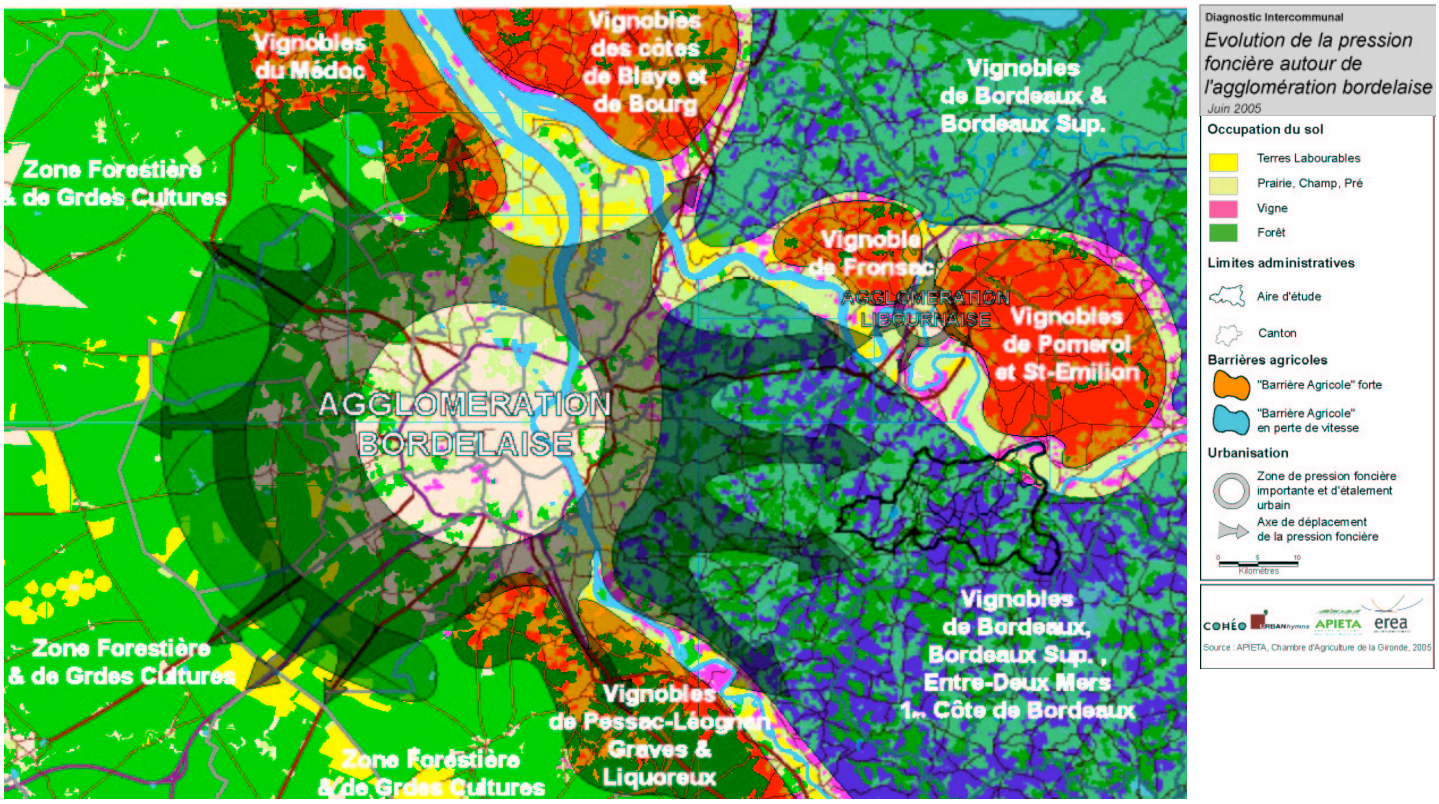
Le monde viticole n'est donc pas égal devant les difficultés suivant ses structures et ses modes de commercialisation. La commune de Branne, compte tenu de son appartenance à des appellations génériques, de la taille des exploitations, ainsi que des modes de commercialisation devrait continuer à subir cette récession sans qu'il soit possible d'apercevoir une quelconque amélioration.

3.4.6.2. Les exploitations touchées par la crise viticole : des conséquences sur le paysage importantes

Dans le contexte de crise viticole actuelle, une des solutions souvent évoquées pour générer un apport de trésorerie serait le détachement de parcelles dotées de droit à bâtir, qui *a contrario* subissent une forte demande occasionnant une embellie des prix (multiplié par 8, voire 10 dans certains cas).

Pour la commune de **Grézillac**, depuis 1999, année identifiée comme correspondant aux prémices de la crise viticole actuelle, le nombre de demande de Permis de Construire et/ou de Certificat d'Urbanisme a augmenté passant de 2 sur la période 1955 – 1999 à 8 demandes de PC/CU confondues sur la période 2000 - 2005.

La carte suivante schématise les secteurs de pression foncière situés autour de l'agglomération bordelaise et les axes de son développement. Les *« barrières agricoles »* constituées d'une agriculture forte (essentiellement viticole) résistent à cette pression. À l'inverse, les *« barrières agricoles »* en perte de vitesse qui présentent une relative fragilité vis-à-vis de la pression foncière induite par le développement spatial de l'agglomération bordelaise.



3.5. CONCLUSION – SYNTHESE

La commune de Grézillac, contrairement à la plupart des communes du Brannais, semble peu à peu tourner le dos à une économie traditionnelle rurale, structurée autour d'un secteur agricole.

En effet, Grézillac s'oriente aujourd'hui vers le secteur tertiaire et en particuliers vers les commerces et services.

Cependant, même si l'offre commerciale est développée à travers la zone de Pey-du-Prat, la commune ne parvient pas à développer une offre de proximité de centre bourg.

Toutefois, l'activité agricole représente encore un pan important de l'économie locale, plus spécialement la viticulture qui est emblématique du canton de Branne. Au-delà des aspects économiques, d'emplois, l'agriculture engendre un paysage, un mode d'occupation de l'espace, un habitat typique.

Toutefois, cet équilibre entre les hommes, l'économie et l'espace subit une crise dont les précédents remontent au début du XXI^{ème} siècle.

Les conséquences sont multiples et encore mal appréhendées, sans doute ce phénomène va-t-il prendre de l'ampleur.

Les incertitudes liées aux évolutions du prix et des volumes de vente du vin conditionnent fortement le marché foncier agricole. Par conséquent, il est indispensable de préserver un équilibre entre espace urbain et espace rural afin de recréer une barrière agricole pérenne face à l'étalement urbain, préservant ainsi le potentiel agronomique des sols que l'Homme saura se réapproprier à l'issue de ce séisme.

Ainsi, seule la *« barrière réglementaire »* des documents d'urbanisme est à même d'en assurer la gestion.

❑ ❑ ❑

4. VIVRE DANS LE BRANNAIS

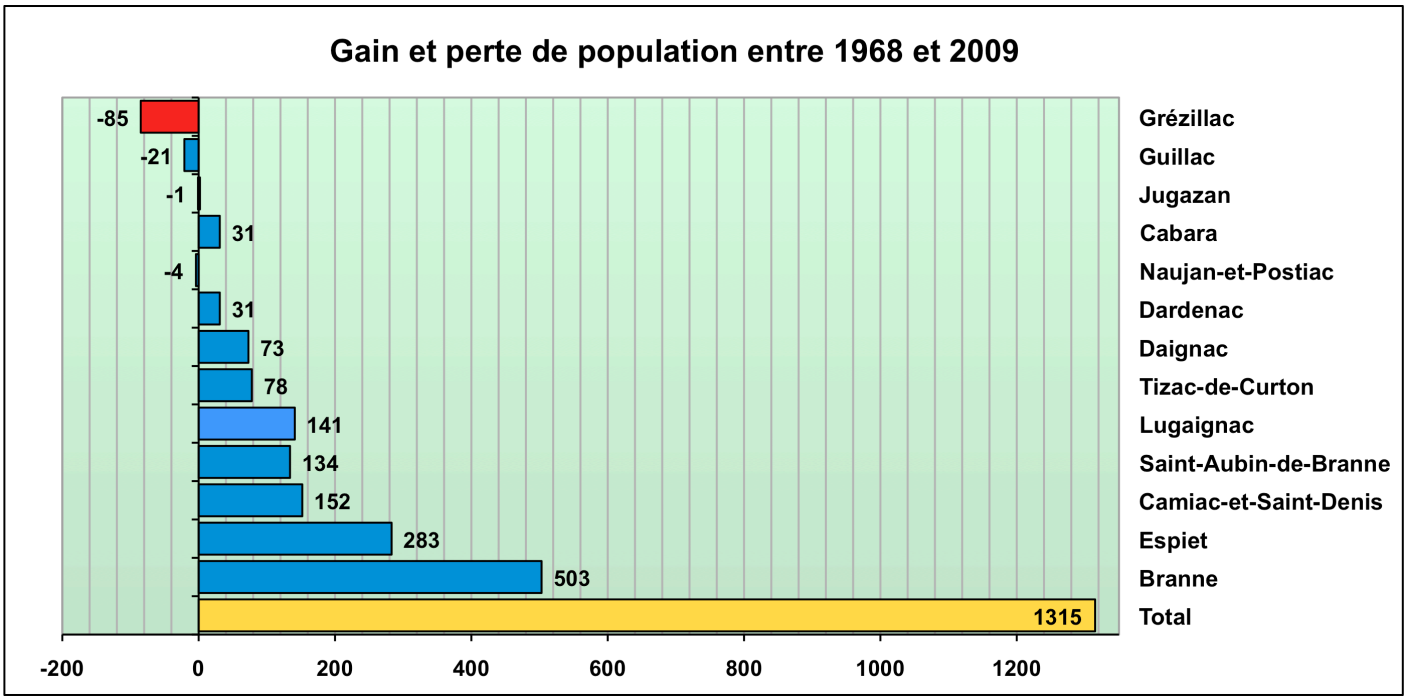
4.1. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

Les données issues du Recensement Général de la Population (RGP) 1999 ont été actualisées par les données du Recensement Général de la Population 2006, ainsi que par des entretiens. À cette occasion, les ambitions communales affichées lors des entretiens avec l'équipe de travail ont permis de préciser l'analyse du contexte démographique.

4.1.1. Une évolution contrastée depuis 1968

Au cours des 35 dernières années, entre 1968 et 2009, le territoire du Brannais a enregistré un gain de 1 315 habitants, soit un taux moyen de croissance de 28 % sur la période. Ce gain cache cependant une grande diversité dans les évolutions démographiques communales.

Comme quatre autres communes, **Grézillac enregistre une perte de population**. Entre 1968 et 2009, la commune a perdu 85 habitants (la plus importante baisse du territoire), soit une baisse de l'ordre de 11 %.

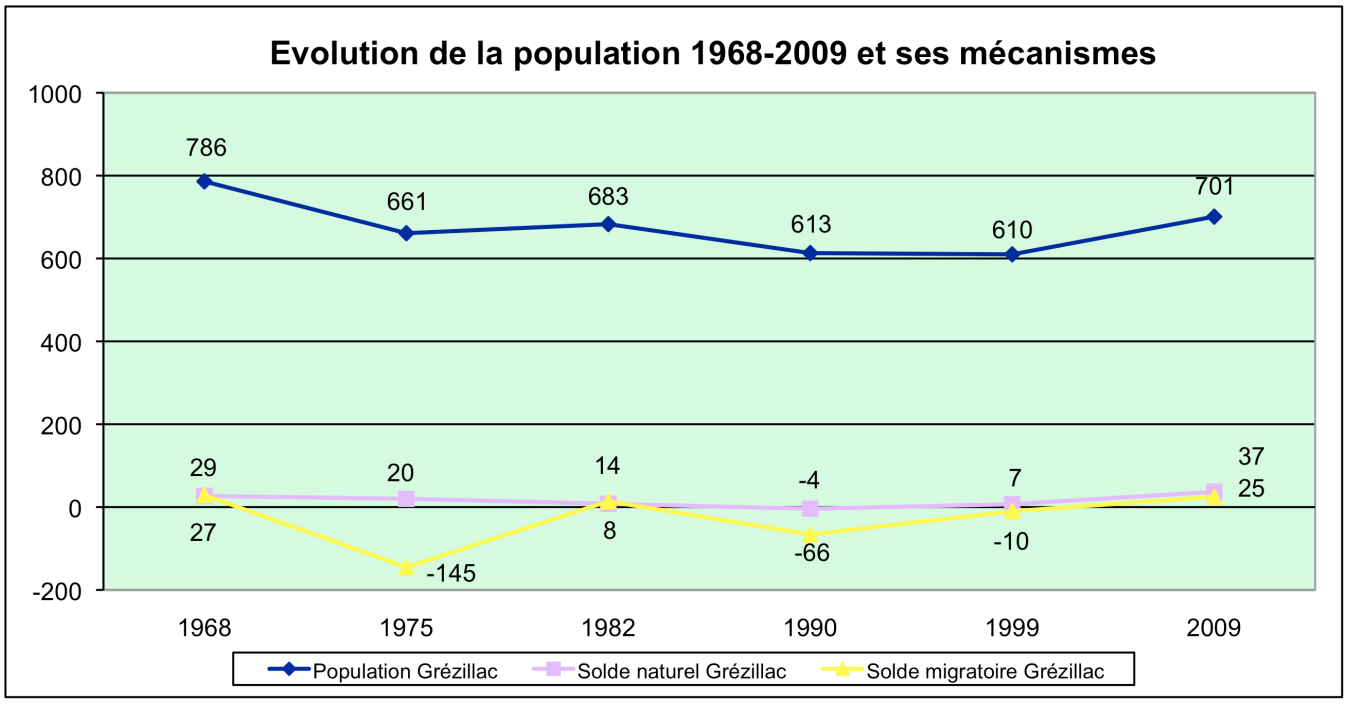


4.1.2. Les mécanismes de l'évolution démographique du territoire depuis 1968

De 1968 à 1975, le phénomène de perte de population est marqué par un solde migratoire négatif et conjointement un solde naturel négatif.

Dès le début des années 1980, une amorce de renouvellement de la population s'opère grâce à un solde migratoire devenant positif.

Depuis 2000, le phénomène de périurbanisation s'accentue fortement, un solde naturel positif se conjuguant désormais à la forte croissance du solde migratoire.



Le solde migratoire explique à lui seul 91 % de l'augmentation de la population sur le Brannais.

Sur les 58 habitants implantés sur la **commune de Grézillac** depuis 1999, leurs origines tiennent autant d'un excédent migratoire que de la croissance naturelle. Le solde naturel explique 62 % de l'augmentation de la population entre 1999 et 2006 sur la commune de Grézillac.

4.1.3. Une forte augmentation de la population depuis 1999

Entre 1999 et de 2009, **le territoire du Brannais a bénéficié d'une très nette accélération de l'augmentation de la population**. Sous l'effet d'un phénomène de *« métropolisation »* autour de l'agglomération bordelaise, il a ainsi gagné 1079 habitants, soit une croissance de 22 %.

Sur cette période, la **commune de Grézillac** accueille 91 habitants supplémentaires, soir un taux de croissance de 15 %. Cette croissance renverse la dynamique de perte de population en cours depuis 1982.

À l'image du territoire du Brannais, **la commune de Grézillac** se retrouve aujourd'hui au cœur de mutations démographiques fortes, caractérisées par une accélération brutale de la croissance de population.

4.1.4. Un constat de densification inégale en 2009

En 2009, le Brannais compte 5 982 habitants (4 903 en 1999). La densité moyenne du territoire est passée de 73 à 83,4 habitants/km^2. Les évolutions constatées entre 1999 et 2009, avec une tendance à l'accélération de celles-ci, ne corrigent pas les disparités, mais ont parfois tendance à les creuser.

La hiérarchie du territoire s'affirme, confirmant Branne comme la commune la plus peuplée avec 1 253 habitants.

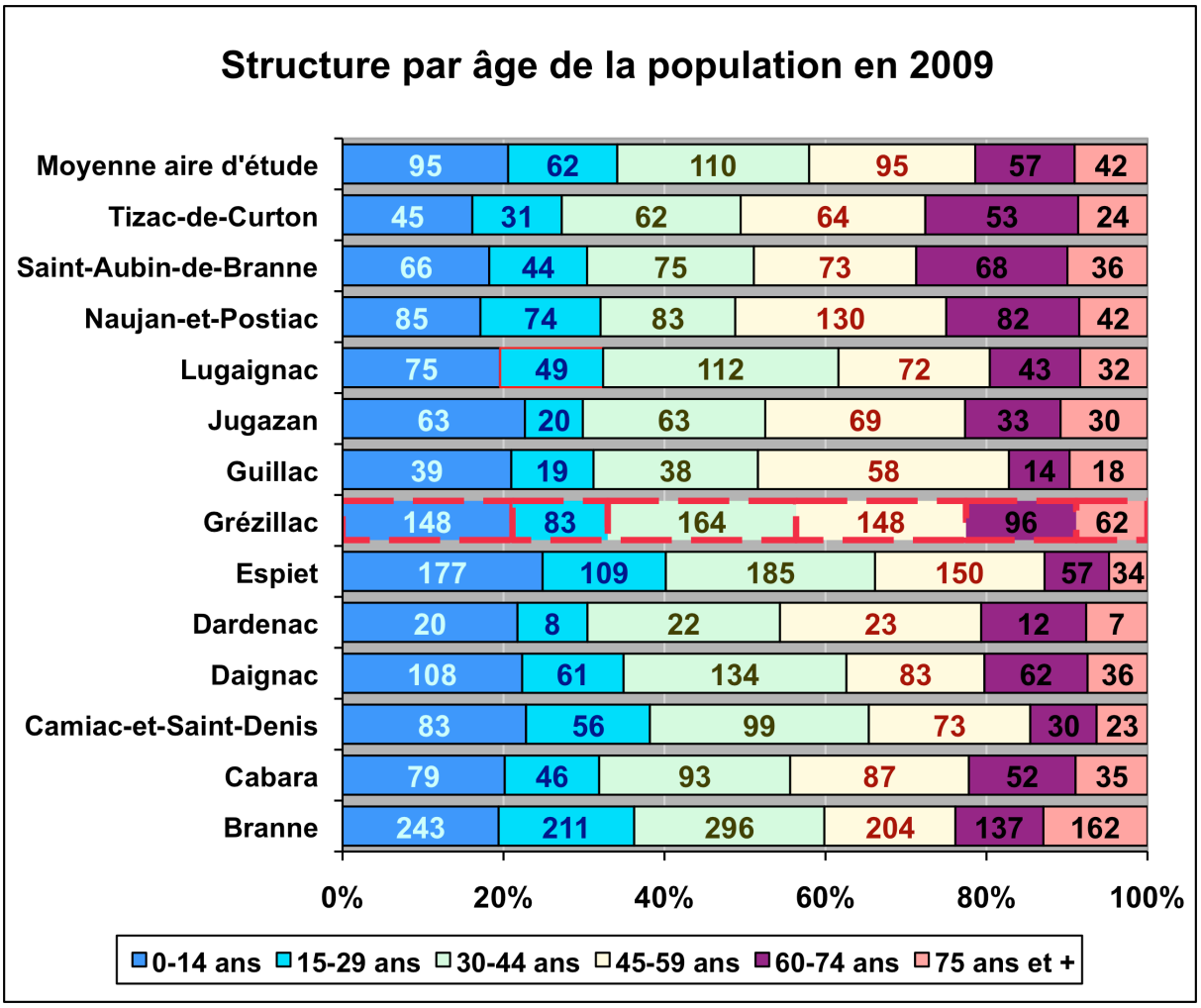
Les densités de population sont en très forte croissance depuis 1999. En 2009, elles reflètent tout autant les inégalités de répartition de la population : un maximum de 458,2 habitants/km^2 pour Branne, contre 85,8 habitants/km^2 pour **Grézillac** et un minimum de 44,9 habitants/km^2 pour Naujan et Postiac.

4.1.5. La structure par âge en 2009: une situation générale équilibrée

L'étude de la structure par âge révèle une situation équilibrée sur l'ensemble du Brannais. En comparaison avec les structures par âge du département, le territoire du Brannais est un peu plus jeune (26 % pour les communes étudiées contre 24 % pour la Gironde) et légèrement plus âgé (17 % contre 16,4 % pour la Gironde). Le territoire du Brannais a donc une structure par âge moins large au niveau de sa population en âge de travailler (les 20 à 65 ans).

Malgré cet équilibre, la population de **Grézillac** présente une structure par âge où les moins de 30 ans et les plus de 60 ans sont bien représentés, avec respectivement 33 % et 22,5 %. Cela donne à la commune une faible part pour sa population en âge de travailler.

La **commune de Grézillac** peut être considérée comme un peu plus marquée par la présence des séniors que dans le Brannais en général (22,5% contre 21,4%) et avec une classe *« jeune »* un peu moins représentée (33% contre 34,1%).



4.1.6. Une baisse générale de la taille des ménages comme tendance globale

Entre 1975 et 2009, on enregistre une forte progression du nombre de ménages. Leur nombre passe de 1 348 à 2 167, soit une croissance de 61 %. Ce phénomène traduit l'importante attractivité du territoire et la multiplication du nombre de logements nouveaux qui en découle.

À l'échelle communale, l'analyse de la taille des ménages révèlent des évolutions différenciées :

Grézillac enregistre une réduction de la taille des ménages entre 1975 et 2009 (de 3,2 à un peu moins de 2,5 personnes par ménage). En cause, la progression des personnes seules (jeunes célibataires ou personnes âgées vivant seules généralement après le décès du conjoint), des familles monoparentales et des couples sans enfant, qui engendrent un phénomène constaté à l'échelle nationale.

4.2. APPROCHE TERRITORIALE DES DEPLACEMENTS

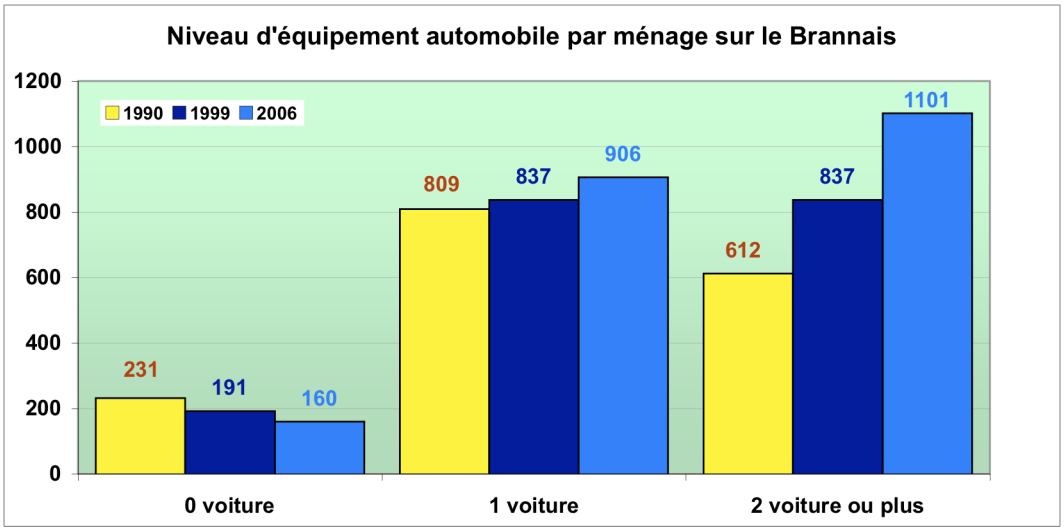
L'accroissement de la population, la proximité des pôles urbains et l'évolution des conditions de circulation ont renforcé l'attractivité du Brannais et accentué les migrations en lien avec l'agglomération bordelaise et plus accessoirement avec celle de Libourne.

La situation du Brannais, en position de relais entre Bordeaux et Libourne puis Bergerac, engendre d'intenses flux routiers. Ces déplacements sont majoritairement des déplacements automobiles dus à la dépendance du territoire envers de nombreux pôles d'emplois et d'équipements générateurs de déplacements.

4.2.1. La mobilité des ménages

Sur le territoire, le taux d'équipement automobile est en très forte croissance, passant de 1,30 véhicules par ménage en 1990 à 1,44 en 1999, pour enfin atteindre 1,54 en 2006. Les ménages venus s'implanter dans le Brannais affichent une forte dépendance à l'automobile, les pôles d'emplois étant relativement éloignés des lieux de résidence. Par ailleurs, la bi-motorisation (ou multi-motorisation) s'est fortement développée.

En effet, entre 1999 et 2006, la bi-motorisation sur **la commune de Grézillac** a connu une forte croissance (+ 28,5 %). Les ménages possédant deux voitures sont majoritaires (53,5 % ménages). En 2006, seulement 7 % des ménages ne possèdent pas de véhicule automobile.



4.2.2. Les migrations alternantes

En 2006, un total de 3 254 déplacements journaliers sont recensés dans le territoire dont 563 concernent **Grézillac** (soit 17,3 %). Ils sont directement liés à l'emploi.

S'ils ne sont pas absents, les échanges entre les communes du territoire apparaissent assez faibles (192 déplacements par jour), ce qui traduit bien le fait que les communes du territoire du Brannais ont une fonction majoritairement résidentielle. Seules les communes *« pôles »* peuvent prétendre fixer

ainsi sur le territoire une partie de la main-d'œuvre nécessaire au fonctionnement des activités.

4.2.2.1. Les flux sortants

En 2009, le Brannais montre un visage de *« territoire relais »* entre la métropole régionale et un pôle départemental, Libourne. Depuis 2000, les mutations perçues renforcent l'hypothèse d'une consolidation de la dépendance du territoire. La croissance démographique due aux *« néo-ruraux »* engendre une hausse des migrations alternantes sortant du territoire.

Représentant 42,2 % des migrations alternantes (214 déplacements par jour), les flux sortants sont largement minoritaires sur **la commune de Grézillac**. Ils se caractérisent par leur nature très diffuse, bien que 40 % d'entre eux ayant pour destination la Communauté Urbaine de Bordeaux (58 déplacements par jour) et la commune de Libourne (27 déplacements par jour).

4.2.2.2. Les flux entrants

Les flux entrants représentent 57,8 % des migrations sur la **commune de Grézillac** (soit 293 déplacements par jour).

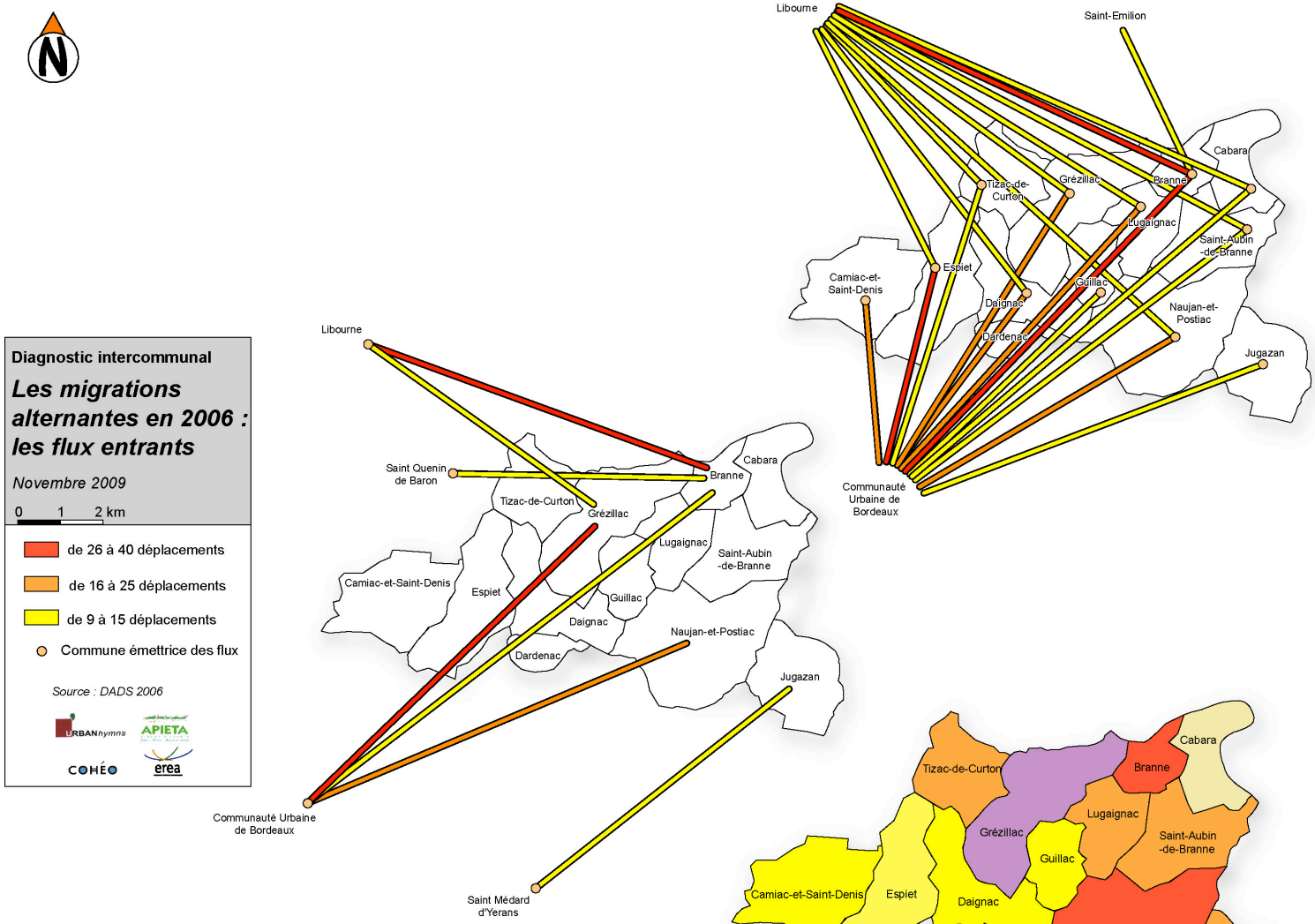
Cependant, sur l'ensemble des déplacements concernant la **commune de Grézillac**, 16 % (soit 56 déplacements) sont des déplacements internes à la commune.

Avec Branne et Naujan-et-Postiac, **Grézillac** constitue le seul pôle d'emploi locaux.

4.2.3. Les déplacements scolaires

Les déplacements scolaires représentent 680 déplacements par jour, avec des trajets qui s'étendent bien au-delà des limites du territoire pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Les flux externes sont des flux qui sortent à 85 % vers Libourne à destination des collèges et lycées. Les déplacements étudiants sont hebdomadaires, voire mensuels dans la plupart des cas.



Diagnostic intercommunal

Les migrations alternantes en 2006 : les flux entrants

Novembre 2009

0 1 2 km

- de 26 à 40 déplacements
- de 16 à 25 déplacements
- de 9 à 15 déplacements
- Commune émettrice des flux

Source : DADS 2006

Diagnostic intercommunal

Les migrations alternantes en 2006 : les flux sortants

Novembre 2009

0 1 2 km

- de 50 à 125 déplacements
- de 30 à 50 déplacements
- de 15 à 30 déplacements
- Commune émettrice des flux

Source : DADS 2006

Diagnostic intercommunal

Les migrations alternantes en 2006 : les flux intracommunaux

Novembre 2009

0 1 2 km

- + de 51 déplacements
- de 21 à 50 déplacements
- de 11 à 20 déplacements
- de 6 à 10 déplacements
- - de 5 déplacements

Source : DADS 2006

4.3. CONCLUSION – SYNTHESE

L'étude des caractéristiques démographiques révèle que la **commune de Grézillac** est aujourd'hui en mutation comme l'ensemble du Brannais.

Après avoir connu une phase de désertification, puis une période de stagnation, le territoire est désormais soumis aux impacts des flux périurbains. Entre 1999 et 2006, la structure de sa population est en effet bouleversée par une croissance démographique due notamment aux soldes migratoires : arrivée d'une population jeune et dynamique, diminution de la taille des ménages.

En effet, le Brannais devient attractif du fait de sa proximité avec les pôles urbains de Bordeaux et Libourne, en lien avec l'amélioration des conditions de circulation.

Cette nouvelle population montre donc une forte dépendance à l'automobile, phénomène lié aux déplacements vers les pôles d'emplois, le Brannais se caractérisant par une fonction résidentielle dominante.

❑ ❑ ❑

5. DEVELOPPEMENT URBAIN ET HABITAT

5.1. ORGANISATION URBAINE

L'analyse de l'emprise urbaine et des modalités de distribution des masses bâties permet de mieux appréhender dans le temps la structuration d'un territoire et à les mettre en résonance avec les nouvelles formes d'urbanisation. L'objectif de cette analyse critique est de tenter de définir des modèles cohérents de développement urbain.

5.1.1. L'emprise urbaine

5.1.1.1. Emprise urbaine et bâtie

La masse bâtie se répartie de manière inégale à l'échelle du périmètre d'étude conditionnée par des éléments de différentes natures parmi lesquels la topographie, le réseau hydrographique, la trame viaire et l'interface entre les terroirs.

Sur le plateau, l'urbanisation est plus diffuse, sous forme de bourgs, de hameaux plus ou moins importants, de constructions et d'édifices isolés. L'agrégation des formes bâties est le cadre d'une organisation multiséculaire que la présence de l'eau, le coteau, le culte et les pratiques agricoles, viticoles ont polarisé. En effet, l'essaimage que l'on a pu constater dans le passé est loin d'être un phénomène contemporain. Il s'inscrit dans la tradition et les modalités anciennes d'occupation du sol et d'organisation des terroirs.

Depuis une trentaine d'années, la structuration de cette trame bâtie a connu des modifications fulgurantes et radicales. L'explosion pavillonnaire est venue diluer cette hiérarchisation historique entraînant souvent une banalisation des paysages construits et des contacts pour le moins rugueux avec les môles anciens. Le contact entre constructions neuves, environnement naturel et agricole n'est plus basé uniquement sur la coexistence et l'harmonie des utilisations du sol. Des facteurs beaucoup plus subjectifs entre en jeu tels que la présence ou non des réseaux, l'agrément visuel, la distance de sécurité par rapport au voisinage ; en somme, un ensemble de paramètres qui correspondent plus à une vision phantasmatique de *« la campagne »* où l'espace est notamment entrevu comme une denrée inépuisable, un bien consommable.

Aujourd'hui, l'absence de vision à long terme génère des impasses en terme de gestion des réseaux, en terme de paysage et en matière de coexistence physique et psychologique entre nouveaux arrivants, agriculteurs et viticulteurs.

5.1.1.2. Bâti et topographie

Il apparaît important de revenir sur les relations entretenues entre les constructions anciennes et récentes et leur environnement topographique. **Il s'agit de toute évidence d'un enjeu fort en termes de choix quant à la constructibilité.**

Les situations de fortes pentes sont récurrentes sur le brannais ; elles soulèvent un certain nombre d'interrogations d'un point de vue technique, fonctionnel et esthétique. Il semble en effet que l'extension actuelle des surfaces urbanisées conduit à une colonisation des pentes. D'autre part, de la même manière que l'on assiste à l'échelle nationale à la littoralisation de l'urbanisation, les situations en bordure des coteaux sont localement très recherchées. Cet état de fait est parfaitement perceptible sur la carte représentant à la fois la topographie et les emprises bâties.

D'un point de vue technique, on notera les écueils engendrés par les situations de pentes :

- La mise en place des réseaux d'assainissement collectif et non collectif ; on considère en effet que la mise en place d'un système d'assainissement autonome devient techniquement difficile au-delà de 10 à 15%.
- L'acheminement des conduites d'eau potable combiné à la desserte incendie.
- La multiplication des bouts de réseaux (accès, eau, électricité, assainissement,…).
- L'intervention sur le relief eu égard aux travaux nécessaires d'affouillement et d'exhaussement.

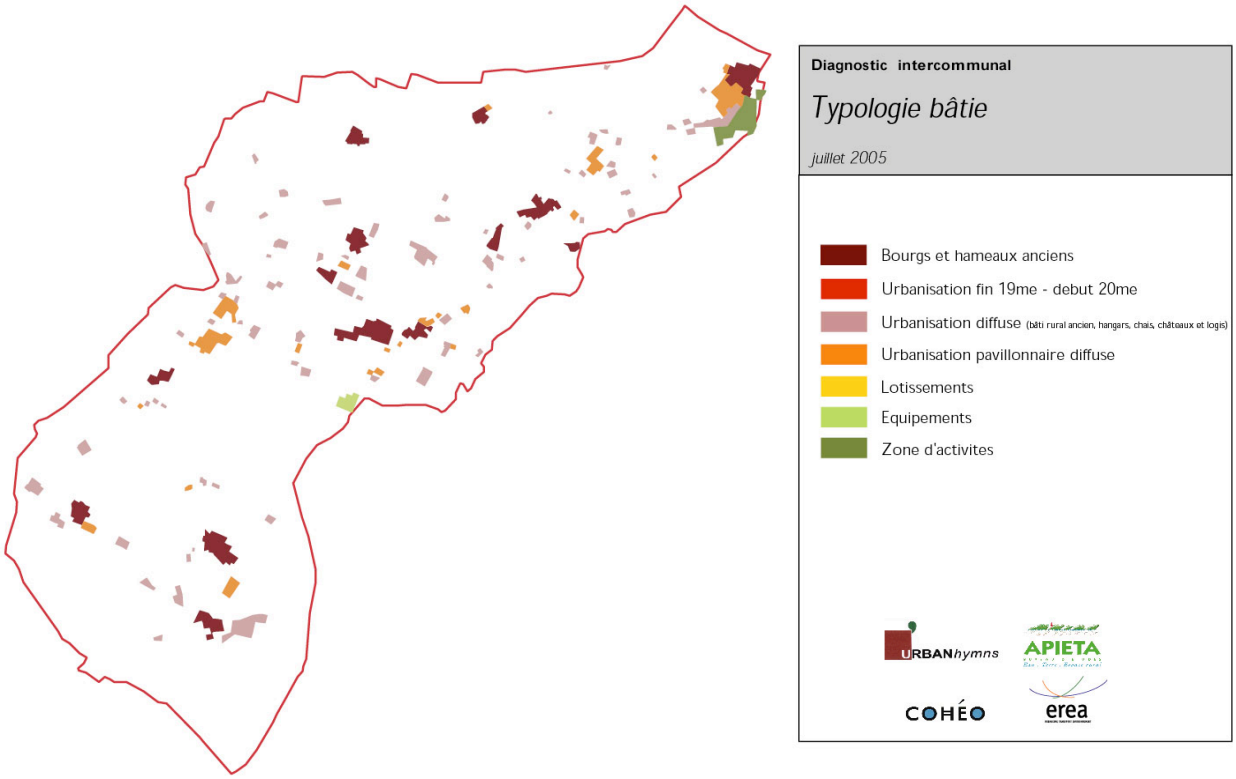
D'un point de vue fonctionnel et esthétique, on prendra en compte :

- La recherche de situation panoramique.
- La privatisation des accès aux rebords du plateau.
- L'absence de cohérence avec les bourgs et les hameaux déjà constitués.

Le rapport à la pente (et au coteau en particulier) tout comme l'essaimage pavillonnaire sont des constituantes des formes bâties locales. Toutefois, la pression sur l'espace, due à une forte demande en terrain à bâtir nécessite la définition de règles strictes et adaptée aux contextes locaux.

5.1.2. Typologie urbaine

Chacun de ces tissus font l'objet d'une analyse monographique sur la base de plusieurs critères dont des critères architecturaux. Ce décryptage fin se justifie car il constitue un point de départ pour l'établissement d'une pièce essentielle du PLU, le règlement, établi notamment sur la base de la connaissance de l'existant.



Carte de la typologie urbaine

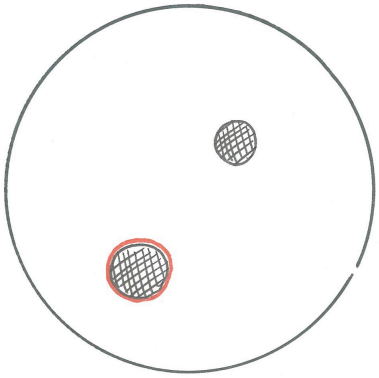


Schéma d'organisation bipolaire

Sur la commune de Grézillac, on notera la présence des tissus bâtis suivants :

- Le tissu des bourgs secondaires et des hameaux.
- Le bâti isolé caractérisant l'occupation humaine de l'Entre-Deux-Mers.
- Le tissu des extensions pavillonnaires sous forme de lotissements.

5.1.2.1. Les bourgs secondaires et les hameaux

Ils parsèment l'ensemble du territoire et constituent la caractéristique principale et la plus couramment répandue de la forme urbaine sur le Pays du Brannais : **sur la commune de Grézillac les hameaux de Maurice, Bouchet, Tournepique, Le Moine, Coutreau, Gariga, La Pierrière,… correspondent à cette description.**

Leur densité est plus ou moins forte selon les communes (densité décroissante au fur et à mesure que l'on se dirige vers l'Ouest). Cette forme bâtie démontre l'occupation ancienne des sites et constitue donc des ensembles construits ayant une forte valeur patrimoniale et identitaire.

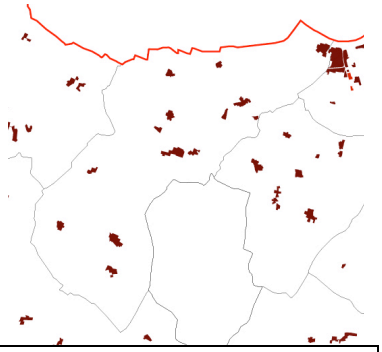
L'implantation originelle résulte de :

- Une économie agricole céréalière qui aujourd'hui n'existe plus (de la céréaliculture à la viticulture).
- La proximité au non de point d'eau : éloignement progressif des vallées au fur et à mesure que les conditions techniques permettent de puiser et de transporter l'eau (puits).

Ces hameaux sont de tailles variables regroupant de 4 à une dizaine de constructions. Habitations et bâtiments à usage agricole ou viticole sont associés en formant des alignements continus et plus occasionnellement discontinus.

L'accompagnement végétal est aussi caractéristique de ces ensembles architecturaux. En effet, quelques beaux sujets signalent au loin la présence d'habitat ancien.

À cette fonction d'habitat, la logique agricole est souvent associée avec l'adjonction de bâtiments servant à stocker le matériel ou les produits. L'extension des hameaux est sensible car elle soulève la question de la promiscuité et de la cohabitation entre activités viticoles et habitat. D'évidence, la construction neuve ne doit pas compromettre les exploitations en place en termes de pérennité ou d'extension.



Caractéristiques du tissu bâti dense des principaux bourgs et des hameaux	
PERIODE	Bâti traditionnel d'inspiration rurale datant principalement d'avant 1880
OCCUPATION DE LA PARCELLE	60 à 100 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Majoritairement à l'aplomb des voies, plus occasionnellement en retrait
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâtiments atteignant fréquemment R+1 Murs gouttereaux sur voirie Ouvertures régulières Toit à deux ou quatre pans (environ 30 %)
DIVERS	Quasi monochromie des portes et des fenêtres. Tuiles à tons mélangés Ajout sur les arrières d'annexes successives dénotant de la forme d'origine Utilisation de la pierre de taille et du bois
ENJEUX	**Respecter l'organisation dense du bâti et les caractéristiques esthétiques identitaires** **Veiller au traitement de l'espace public comme élément de respiration et de mise en valeur**



Croquis d'un hameau dense structure autour d'une voie ou d'un carrefour de voies



Croquis d'un hameau dense structure autour d'une voie ou d'un carrefour de voies



Croquis d'un hameau étire le long d'un axe ou de la rupture topographique

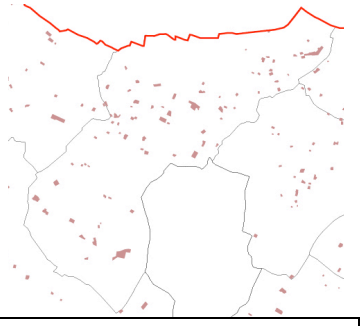
5.1.2.2. Le bâti isolé

Il ponctue abondamment la campagne brannaise. Il s'agit d'un caractère fort des paysages construits : **sur la commune de Grézillac, le Château de Mouchac en est un exemple.**

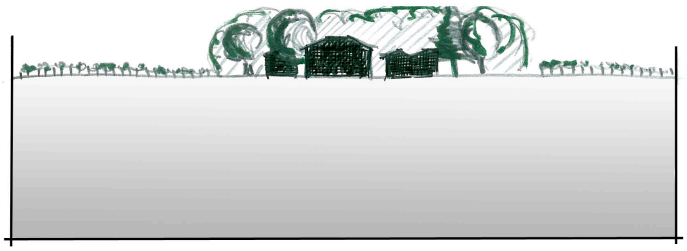
Ces constructions correspondent aux châteaux, logis, maisons bourgeoises, hangars, chais, fermes, maisons de journaliers, abris, pigeonniers, moulins… La typologie architecturale est très diversifiée.

Le bâti isolé constitue autant de repères visuels qui agrémentent les compositions paysagères. La vocation de ces constructions est de rester isolée, au cœur d'écrin viticole ou boisé.

Ce type architectural résulte de l'avènement de la culture de la vigne ; en effet, les propriétaires ont longtemps choisi d'édifier une habitation au milieu de leur propriété dont l'objet était notamment d'afficher un statut social, une réussite économique.



Caractéristiques du bâti isolé	
PERIODE	Bâti traditionnel d'inspiration rurale ou urbaine datant principalement d'avant 1880
OCCUPATION DE LA PARCELLE	10 à 30 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation au milieu de la parcelle, occasionnellement sur une ou deux limites
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Majoritairement en retrait des voies, plus occasionnellement à l'aplomb
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	**Variables et non généralisables**
DIVERS	**Variables et non généralisables**
ENJEUX	**Conserver l'isolement de ces ensembles** **Permettre des évolutions architecturales minimes (réhabilitation) pour les bâtiments d'habitation ou les constructions agricoles pouvant évoluer vers de l'habitat** **Permettre la réhabilitation ou la reconstruction à l'identique du bâti ayant une valeur identitaire**



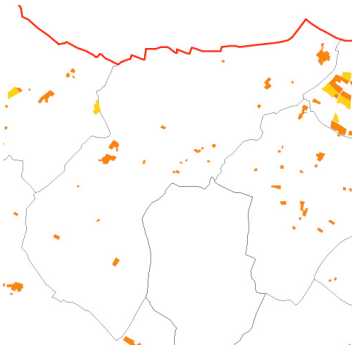
Croquis de bâti isolé sur un plateau

5.1.2.3. Le pavillonnaire isolé, groupé et les lotissements

Il constitue aujourd'hui l'unique modalité d'accueil de nouveaux résidents sur le territoire brannais. Leur multiplication entraîne ponctuellement une forte impression de mitage de l'espace par l'urbanisation.

Ce type de construction s'oppose frontalement aux formes bâties anciennes en soulevant la problématique de l'identité du brannais. Les questions de densité, de paysage, de qualité du fonctionnement urbain et de coût de mise en œuvre des réseaux sont régulièrement posées

Le projet de territoire, les PADD communaux, le zonage et le règlement devront prendre en compte ces problématiques fortes aujourd'hui soulevées.



Caractéristiques du bâti pavillonnaire, des lotissements

PERIODE	Bâti contemporain (XX^{ème} siècle)
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20 a 60 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation au milieu de la parcelle
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait de la voirie
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Maison de plain-pied, occasionnellement r+1 Découpes et décroches successifs Toit a deux pans (environ 30 %)
DIVERS	Système de voies en impasse Utilisation majoritaire des enduits Murets, clôtures ou arbustes délimitent strictement les parcelles Présence d'annexes (garages en dur ou structures légères) Végétation d'accompagnement disparate.
ENJEUX	**Intégration visuelle des ensembles lotis** **Éviter les trop grandes discordances visuelles et fonctionnelles entre ancien et moderne** **Introduire une véritable valeur de quartier dans les futurs programmes d'habitat**

5.1.2.4. Parcs d'activités et équipements

Cette forme urbaine se concentre essentiellement à proximité du pôle urbain que constitue Branne et plus ponctuellement à proximité de la RD936.

Situés au niveau des entrées et des sorties de ville, ces ensembles soulèvent plusieurs problématiques :

- La question l'accessibilité piétonne et automobile.
- La valeur d'image, l'intégration visuelle et fonctionnelle.

D'autres équipements se rencontrent de manière plus diluée sur les communes de l'arrière-pays au cœur du bâti ancien voire ponctuellement au contact des sites résidentiels récents.

Caractéristiques des sites d'activités économiques et d'équipements	
PERIODE	Bâti contemporain (XX^{ème} siècle)
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20 a 40 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation dégageant des espaces libres usuels (stade, cours, dégagement d'accueil, stationnement)
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait de la voirie
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Volumes globalement rectangulaires
DIVERS	Absence de mise en valeur des espaces publics les jouxtant Bardages métalliques Multiplication des enseignes publicitaires Expositions des stocks
ENJEUX	**Permettre l'évolution de ces structures (agrandissement)** **Veiller à l'intégration paysagère et fonctionnelle** **Gestion du stationnement et de l'accessibilité**



Croquis et photographie représentant la qualité des enduits et des matériaux
- espace de stationnement en façade – prolifération des enseignes – dangerosité des entrées/sorties



5.1.3. Les espaces publics

La qualité de l'espace public est un élément fondamental dans la compréhension du fonctionnement urbain des communes. Leur échelle et leur diversité sont variables d'une commune à l'autre.

Au niveau des communes de l'arrière-pays, les espaces publics se concentrent généralement autour des églises, des mairies (Naujan-et-Postiac, Cabara, Grézillac, Camiac-et-Saint-Denis,…). Quelques jardins d'ornement viennent parfois les compléter (Saint-Aubin, Tizac-de-Curton). Cependant, les mises en scène reste globalement sobre (bacs à fleurs, murets, parterres, réverbères) juste destinées à souligner la valeur de centralité de certains sites.

Les parcs résidentiels, les ensembles pavillonnaires méconnaissent la notion d'espace public qui se borne le plus souvent à celui d'une rue dont l'usage est avant tout motorisé. De plus, aucune continuité n'est la plupart du temps proposée entre les espaces publics des différents quartiers d'un bourg ou les différents secteurs d'un hameau.
Au-delà de sa simple valeur d'agrément esthétique, l'espace public est un outil important d'organisation à prendre en compte dans le cadre de la mise en œuvre des projets de territoire.

5.1.4. Les enjeux

Sur **Grézillac** comme sur le reste du territoire, les enjeux liés au fonctionnement des espaces urbanisés du territoire ne peuvent être résumé par la seule évocation de quelques points. Il n'en reste pas moins que le diagnostic a permis de soulever un certain nombre de problématiques évoluant autour de la question de la gestion économe de l'espace, de l'harmonisation des modalités du fonctionnement interne, de la hiérarchisation des pôles et de leur intégration dans un environnement naturel et viticole à forte valeur patrimoniale et économique.

À cette étape du diagnostic communal, il est important de souligner une nouvelle fois les enjeux suivants :

- **Autoriser les évolutions et l'adaptation du bâti ancien des bourgs et des hameaux** (ne pas figer, ne pas muséifier).

- **Connecter les parcs résidentiels existants ou futurs au reste de la trame bâtie** (voirie, espace public, composition et typologie urbaine, …).

- **Privilégier une utilisation économe de l'espace** consciente du coût des équipements et d'une gestion à long terme du cadre de vie.

- **Privilégier des opérations favorisant les principes de densité, de mixité et de coexistence des usages, d'intégration à l'environnement urbain, naturel et viticole.**

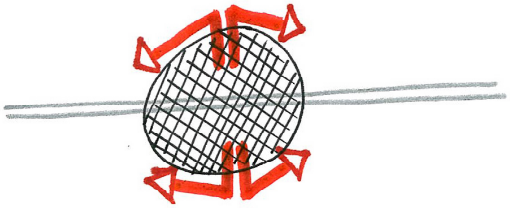
- **Veiller à la valeur d'exemples de certaines opérations spécifiques** (programmes d'équipements publics, opérations d'implantation commerciale, lotissements, …).

- **Envisager le traitement ou le réaménagement d'espaces publics** permettant de définir de véritable centralité reconnue et symbolique (définition de principes communs d'aménagement permettant de souligner une unité et une identité).

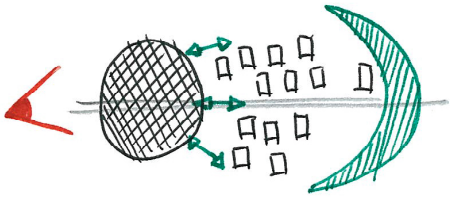
- **Assurer la qualité du contact fonctionnel et paysager entre les espaces viticoles, les espaces ayant un potentiel écologique intéressant les sites programmées d'extension de l'habitat.**



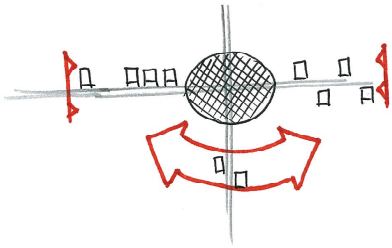
Une urbanisation ancienne compacte et urbanisation contemporaine diffuse



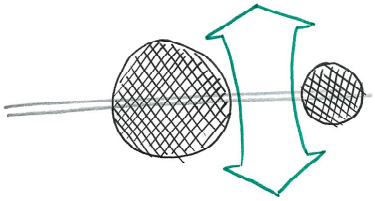
ƒpaissir les m™Ìes anciens dans la limite des contraintes paysagre s et fonctionnelles



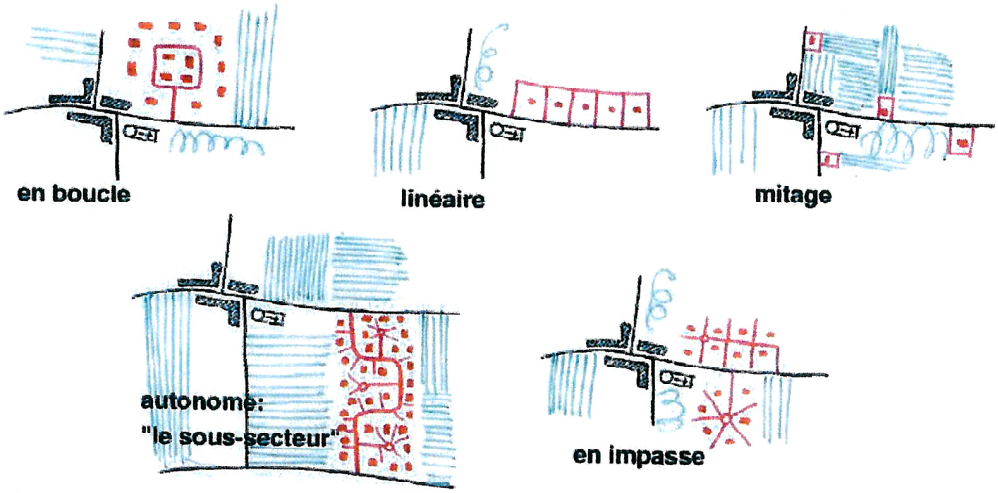
PrŽserver des entrŽes de ville vierges de constructions neuves



Stopper lÕŽrement pavillonnaire



MŽnager des coupures dÕurbanisation



Un contact rugueux entre structure urbaine ancienne / paysages et modles dÕurbanisation contemporains

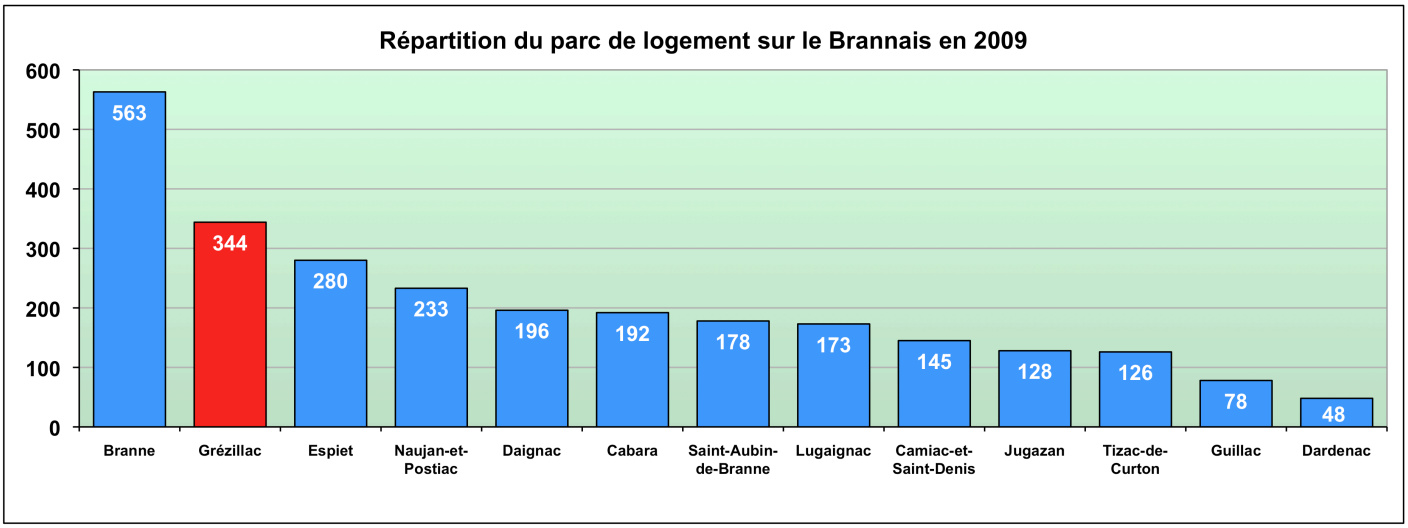
5.2. LE LOGEMENT

5.2.1. Les caractéristiques du parc de logement

5.2.1.1. Une répartition géographique des logements conforme au poids démographique des communes

En 2009, le territoire du Brannais disposait d'un parc total de 2 684 logements. À ce titre, le Brannais rassemble sur l'ensemble du périmètre d'étude 44,8 % des logements du canton. La répartition de ces logements est très hétérogène et se trouve, bien sûr, en étroite correspondance avec le poids démographique respectif des communes.

La commune de Grézillac accueille 344 logements, soit 12,8 % du parc immobilier du Brannais.



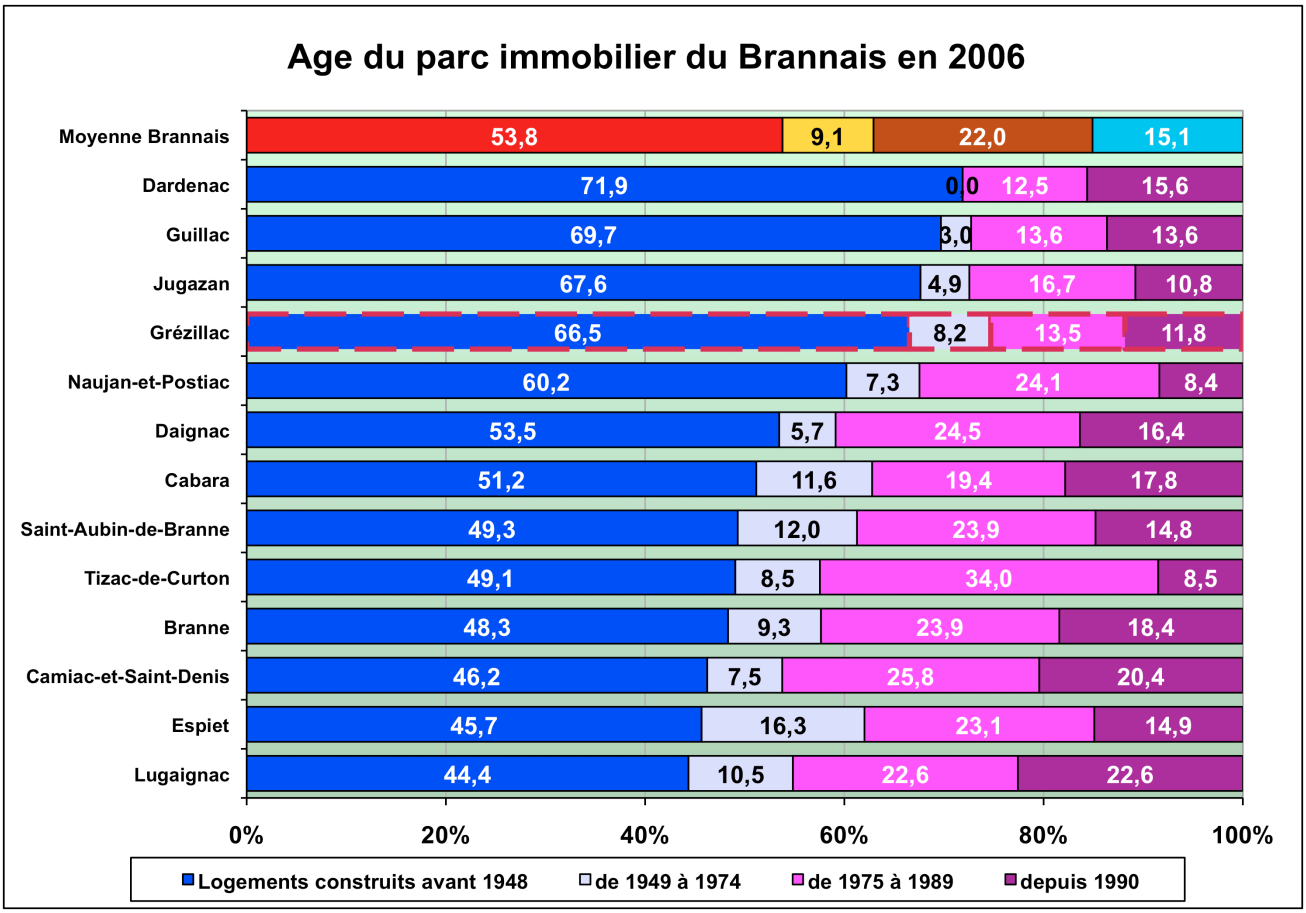
5.2.1.2. Un parc de logements anciens

L'analyse de l'âge du parc de logements[1] montre que 54 % des logements du Brannais ont été construits avant 1948 (66,5 % pour la **commune de Grézillac**). Les logements anciens occupent donc une place importante, même si les impacts de la périurbanisation récents amorcent un renouvellement du parc de logements.

Dès 1999, on observe sur le territoire du Brannais les prémices d'une croissance et d'un renouvellement du parc de logements. Il s'est en effet plus construit de logements entre 1975 et 1989 (22 % en 14 ans) que sur la période 1949-1974 (9,1% en 25 ans). Depuis les années 1990, le Brannais connaît une période de construction, même si le rythme est moins soutenu qu'au cours de la précédente période (15,1 % en 16 ans). Les entretiens et les observations sur le terrain permettent d'affirmer que ce processus de renouvellement est bien présent aujourd'hui sur ce territoire.

Sur la **commune de Grézillac**, les constructions d'après 1949 représentent une faible part. Il s'est construit moins de logements entre 1949 et 1974 (8,2 %) que sur la période 1975-1989 (13,5 %). Sur l'ensemble des communes étudiées, Grézillac est la quatrième commune connaissant le plus faible taux de renouvellement de son parc avec seulement 11,8 % de ses logements construits après 1990.

[1] Notons que les données 2006 sur l'âge des logements n'ont pas été actualisée en 2009, si bien que l'on est contraint de travailler sur ces données plus anciennes.

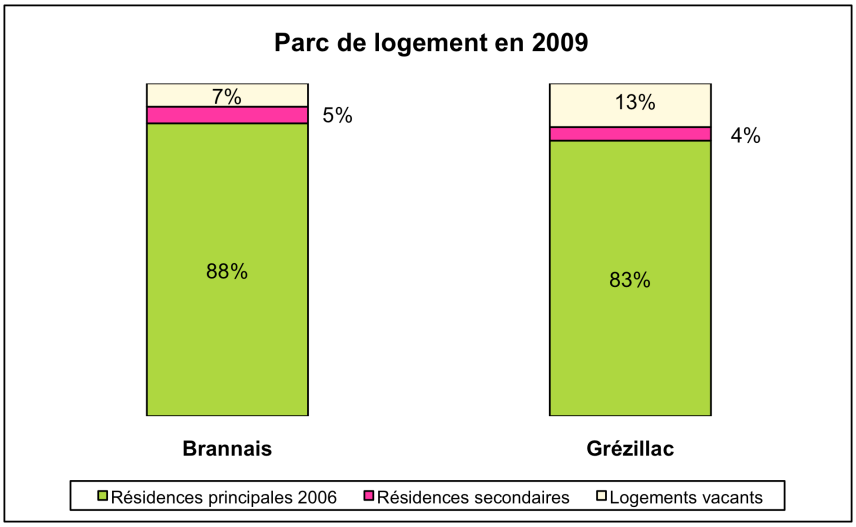


5.2.1.3. Les évolutions internes du parc immobilier

Le parc immobilier du Brannais s'est accru de 539 logements entre 1999 et 2009 (+ 25 %). Il a connu une évolution supérieure à celle du canton qui s'élève à + 14,1 % pour la même période, ainsi que du département (+ 11,2 %).

En 2009, le parc immobilier se compose à 88 % de résidences principales.

Sur la **commune de Grézillac**, le parc immobilier s'est accru de 40 logements, soit une croissance de 13,2 % entre 1999 et 2009.



Le parc de logements a connu d'importantes évolutions internes entre 1999 et 2009. Sur la **commune de Grézillac, on observe une part des logements vacants plus importante que dans le reste de la zone**, mais une légère réduction par des rénovations (de 49 à 45 logements). La part des résidences principales reste inférieure à la moyenne du périmètre d'étude.

En fait le territoire du Brannais devient progressivement un lieu de résidences pour les actifs du secteur. L'amélioration des conditions de mobilité et les prix du foncier participent à l'attractivité de ce territoire. Ce changement de statut engendre la revalorisation d'une partie du parc qui était jusqu'alors destiné à la villégiature ou qui était à l'abandon.

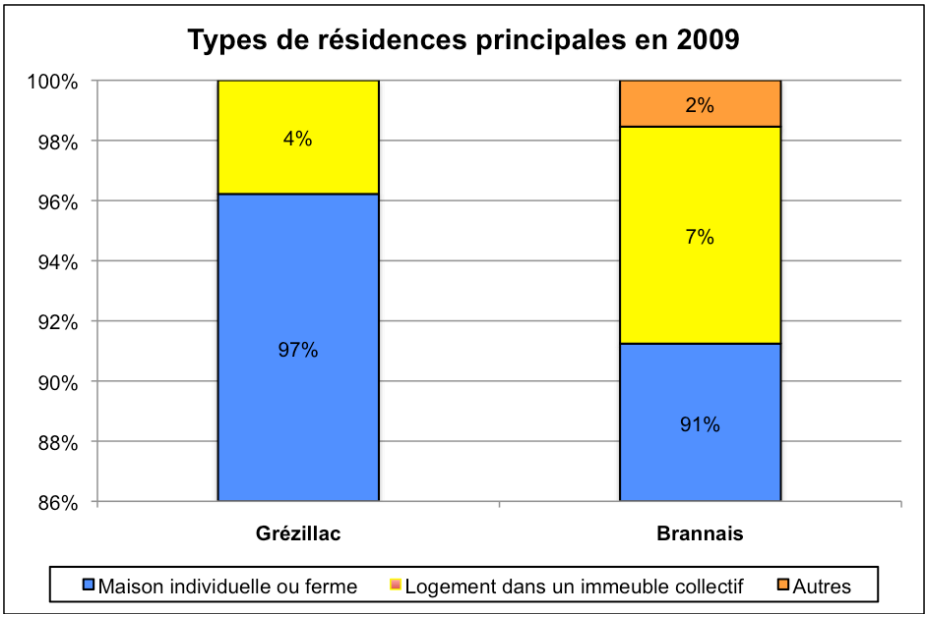
5.2.2. Les résidences principales et leurs occupants

5.2.2.1. Données générales

En 2009, le *« marché du logement »* est peu diversifié sur l'ensemble du territoire. La maison individuelle occupe 91 % du parc, enregistrant une croissance de 31 % entre 1999 et 2009 sur le Brannais.

En 2009, les logements en immeuble collectif occupent une part résiduelle du parc (7 %).

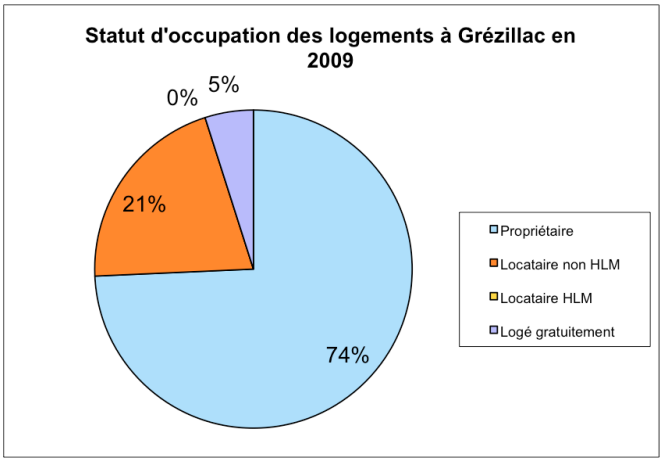
Ainsi, sur la commune de Grézillac, ceux-ci représentent 4 % du parc de logements.

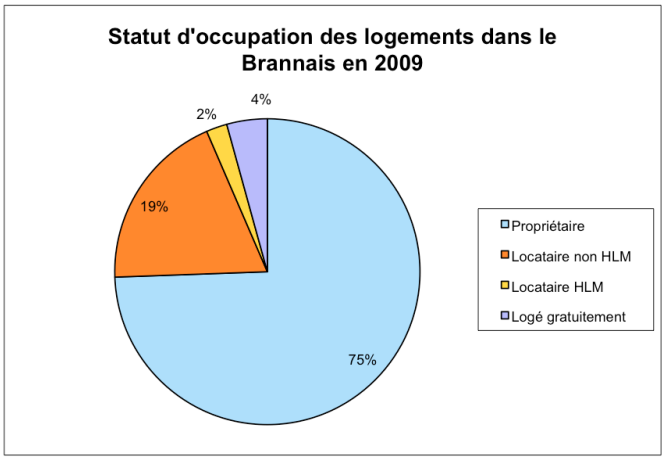


Avec 21 % des résidences principales, dont 2,2 % en logements locatifs sociaux, la part du locatif reste limitée dans le Brannais alors que la demande est de plus en plus forte. Le territoire connaît ici une situation exemplaire des secteurs ruraux marqués par une périurbanisation progressive. Ceci étant, force est de constater qu'il répond assez peu à la demande de ménages (jeunes ou âgés) à la recherche de logements locatifs. D'autre part, ce parc est assez mal réparti, avec 32 % du parc locatif non HLM et la totalité du parc locatif HLM du territoire concentré sur la commune de Branne en 2006.

Sur la **commune de Grézillac**, entre 1999 et 2009, la part des propriétaires occupant leur logement enregistre une croissance de 19,8 % découlant du processus d'urbanisation résidentielle décrit précédemment. En 1999, 74 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. La part des logements occupés par des locataires a augmenté de 18,8 % depuis 1999.

Par ailleurs la commune dispose de 21 % de logements locatifs et les statistiques de l'INSEE indiquent que la commune n'abrite aucun logement HLM.





5.2.2.2. L'offre en logements locatifs sociaux

Malgré les indications des statistiques de l'INSEE, **un parc de 11 logements sociaux existe sur la commune de Grézillac. Il représente 2,7% du parc de logement constaté en 2009**. Notons que la commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU ni à la loi DALO (Droit au logement opposable).

Entre 2003 et 2010, dans le cadre de leur mission, les Conseils Municipaux de Grézillac ont mis en œuvre les réhabilitations de 3 bâtiments communaux (local dit *« Courbineau »*, local dit *« Combes »*, local dit *« Duchamp »*) permettant la création, en centre bourg, à l'intérieur du Périmètre classé de l'Eglise Notre Dame de Grézillac (IMH) de **9 logements sociaux**, à usages locatifs, dans le cadre de 3 opération PALULOS Communale.

Ces opérations se sont inscrites dans l'esprit du PADD du PLU, du PLH du Pays du Libournais et leurs réalisations ont permis de donner un complément de vie au centre bourg. **Ainsi sur les 11 logements communaux qu'elle possède, 9 sont considérés comme *« sociaux »*** :

- Un T2.
- Trois T3.
- Trois T4.
- Deux T5.

Compte tenu des implantations des immeubles (près de l'église classée I.M.H), les réhabilitation ont respecté le caractère du site, tant sur les matériaux employés que sur les couleurs. Les travaux, sans modifications des infrastructures principales, en suivant les murs porteurs et de refends Les travaux ont permis des rénovations complètes des logements avec des matériaux et des équipements adaptés en terme d'isolation thermique (sous toitures/combles, murs, fenêtres et baies avec double vitrage VIR....), de chauffage et de production d'eau chaude avec pompes à chaleur air/eau pour trois logements.

Les mises en œuvre de ces techniques bien ciblées ont visé à améliorer considérablement les performances des logements en matière de consommation d'énergie mais aussi à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

PALULOS COURBINEAU – REALISATION ANNEES 2003-2004

Désignation	Niveau	Type	Nombre de chambres	Surface habitable m²	Garage ou abri m²	Jardin
Logement 1	R + 1	T 4	3	130	16.50	Privatif (≅ 63 m²)
Logement 2	R + 1	T5	4	140	16.50	Privatif (≅ 70 m²
Logement 3	R + 1	T3	2	80	14.85	Privatif (≅ 25 m²
Total				**350**		

PALULOS COMBES – REALISATION ANNEE 2007

Désignation	Niveau	Type	Nombre de chambres	Surface habitable m²	Jardin
Logement 1	R + 1	T 2	2	56	
Logement 2	R + 1	T3	3	90	Privatif (≅ 14 m²)
Total				**146**	**14**

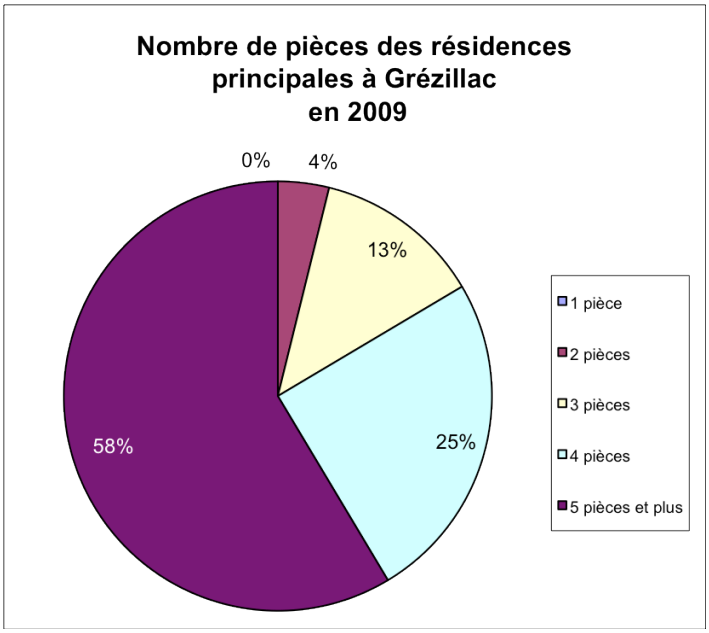
PALULOS DUCHAMP – REALISATION ANNEES 2009-2010

Désignation	Niveau	Type	Nombre de chambres	Surface habitable m²	Garages m²	Jardin m²
Logement 1	R + 1	T5	3	152	29	Privatif ≅142
Logement 2	R + 1	T4	3	134	36	Privatif ≅115
Logement 3	R+1	T4	3	95	24	Privatif ≅110
Logement 4	R+1	T3	2	88	20	
Total				**469**	**109**	**367**

5.2.3. Le niveau de confort des résidences principales

5.2.3.1. Un parc de logements de grande taille

En 2009, le parc de logement du Brannais se compose de logements individuels de grande taille. Près de 83 % des logements du territoire possèdent en effet 4 pièces et plus, alors que l'offre en petits logements de type T1 ou T2 est inférieure à 6 %. L'offre est aujourd'hui peu diversifiée car elle est spécialisée sur la maison individuelle (91 %).



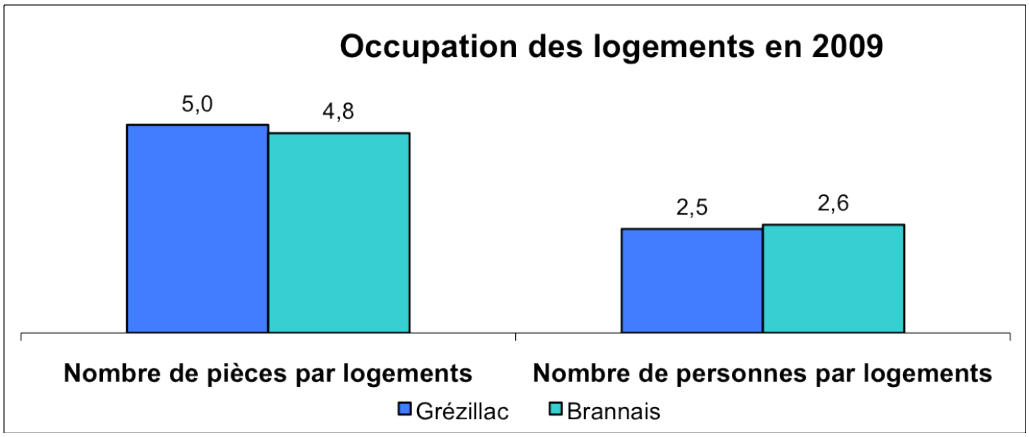
Sur **commune de Grézillac**, les tendances sont proches de celles du Brannais, tout en proposant sur le marché une part supérieure de logements de très grande taille (58 % de 5 pièces et plus contre 55 % sur l'aire d'étude).

5.2.3.2. Des logements largement dimensionnés pour la taille des ménages

Entre 1999 et 2006, le Brannais a suivi les tendances nationales, avec d'une part une augmentation de 321 ménages (+ 17,4 %), et d'autre part une réduction de leur taille.

De plus, la sur-spécialisation de l'offre vers la maison individuelle ne participe pas à faire baisser la taille des logements.

Sur **Grézillac**, cela se traduit par un taux d'occupation de 2,5 personnes par logements (contre 2,2 personnes par logements à l'échelle départementale) pour une moyenne de 5 pièces par logements (3,9 pièces par logement à l'échelle départementale).



5.2.3.3. Les équipements de confort des résidences principales en 1999

L'assainissement collectif est aujourd'hui très peu développé sur le territoire (13 % des logements en 1999). Les contraintes du sous-sol, les coûts d'installation élevés pour des communes rurales (même avec les aides extérieures) ou encore la distance entre les hameaux sont des facteurs qui participent au maintien d'un système individuel d'évacuation des eaux usées (69 % des logements).

Sur la **commune de Grézillac**, l'assainissement est mixte.

En matière sanitaire, 5,2 % des logements du territoire du Brannais et 16,5 % sur **Grézillac** ne sont tout de même ni doté de douche ni de baignoire ni de WC intérieurs. Depuis 2000, les nombreuses rénovations et réhabilitations effectuées ont cependant réduit l'état de vétusté et le taux de vacance des logements.

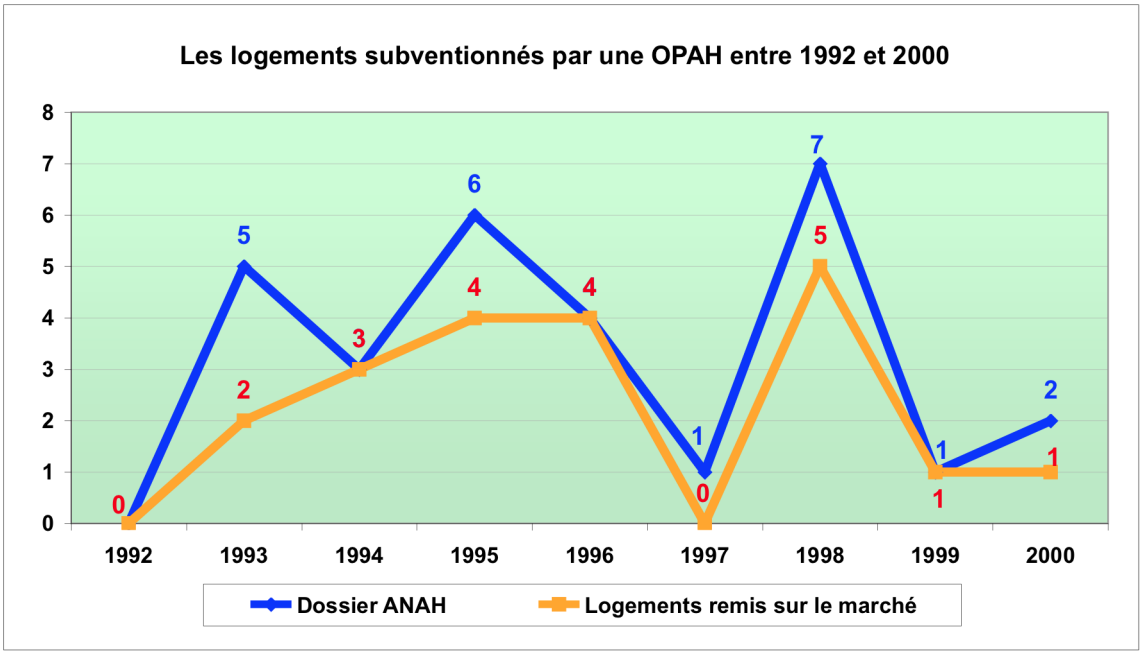
5.2.4. Les opérations de l'habitat

5.2.4.1. L'impact limité des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Entre 1992 et 2000, un nombre relativement faible de logements a été concerné sur le Brannais : 29 logements ont été subventionnés, et 20 ont été remis sur le marché immobilier de la vente ou de la location.

Sur **Grézillac**, 6 logements ont été subventionnés et 4 ont été mis sur le marché immobilier entre 1992 et 2000.

L'OPAH du Créonnais est la dernière opération ayant pris en compte le territoire du Brannais.



5.2.4.2. Un Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Pays du Libournais a réalisé un PLH à l'échelle du Pays, afin de définir une politique en matière de logement jusqu'en 2010.

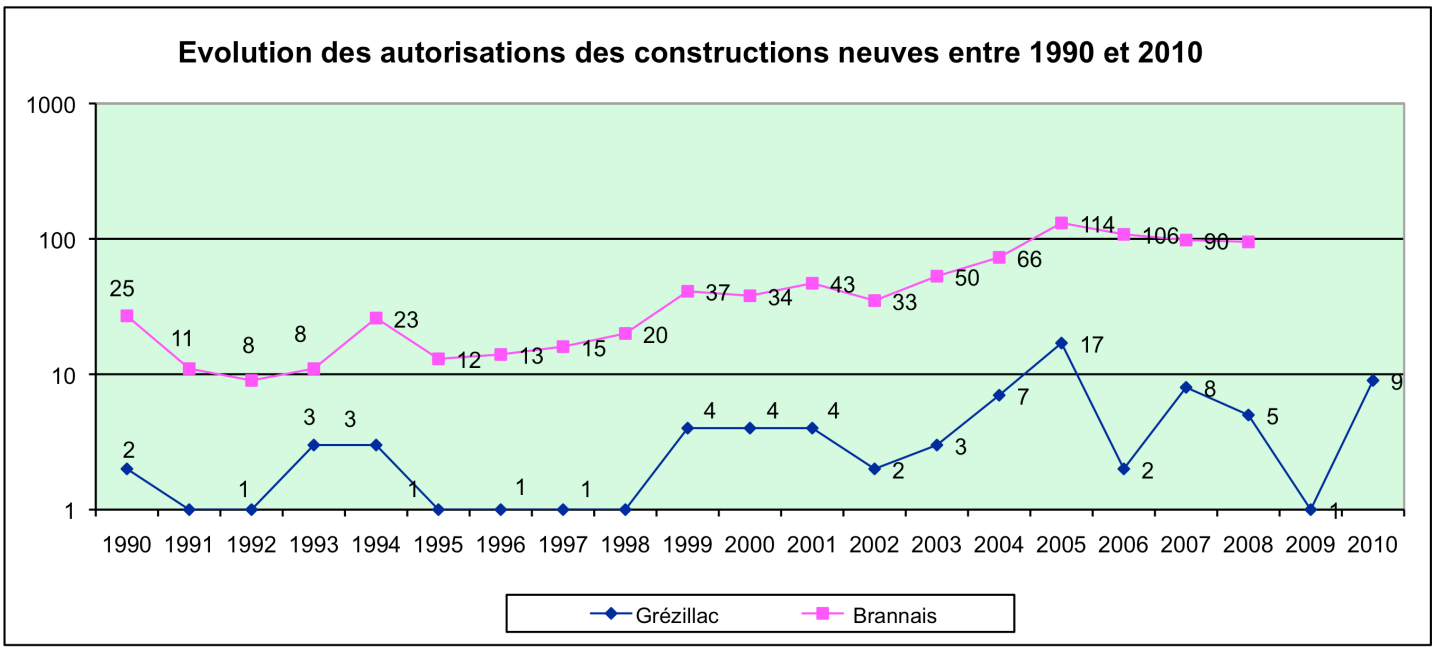
Néanmoins, l'évolution du contexte réglementaire n'a pas permis la validation et la mise en œuvre de ce document.

5.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Territoire en mutation, le Brannais doit faire face à un important développement urbain résidentiel notamment accéléré depuis 1999. Les tendances de ce développement seront examinées à travers l'analyse des autorisations de constructions nouvelles délivrées sur le secteur depuis 1990 (Sitadel).

Depuis 1999, sur l'ensemble des communes du Brannais un total de 573 autorisations de constructions nouvelles a été délivré. En tenant compte d'une taille des terrains mesurant en moyenne de 1 250 m^{2*}, la consommation foncière totale serait de l'ordre de 70 hectares sur la période.

* Surface moyenne constatée sur les communes en raison de l'absence d'assainissement collectif



source : Sitadel, DREAL Aquitaine

Entre 1990 et 1999, on observe une certaine stabilité de la construction sur le territoire du Brannais avec en moyenne 15 autorisations par an. Entre 1999 et 2007, une accélération du rythme des autorisations de constructions nouvelles est constatée avec en moyenne 63 autorisations par an. Un pic de 114 autorisations de constructions nouvelles est atteint en 2005. Depuis cette date, les autorisations baissent même si elles restent à un niveau élevé.

Les communes les plus importantes affirment leur poids démographique, alors que les plus modestes limitent leur urbanisation.

Seul 2,7 % des autorisations de constructions nouvelles concernent des logements collectifs sur l'ensemble du Brannais. Ces autorisations pour logements collectifs ne concernent que les communes de Branne (essentiellement) et de Grézillac.

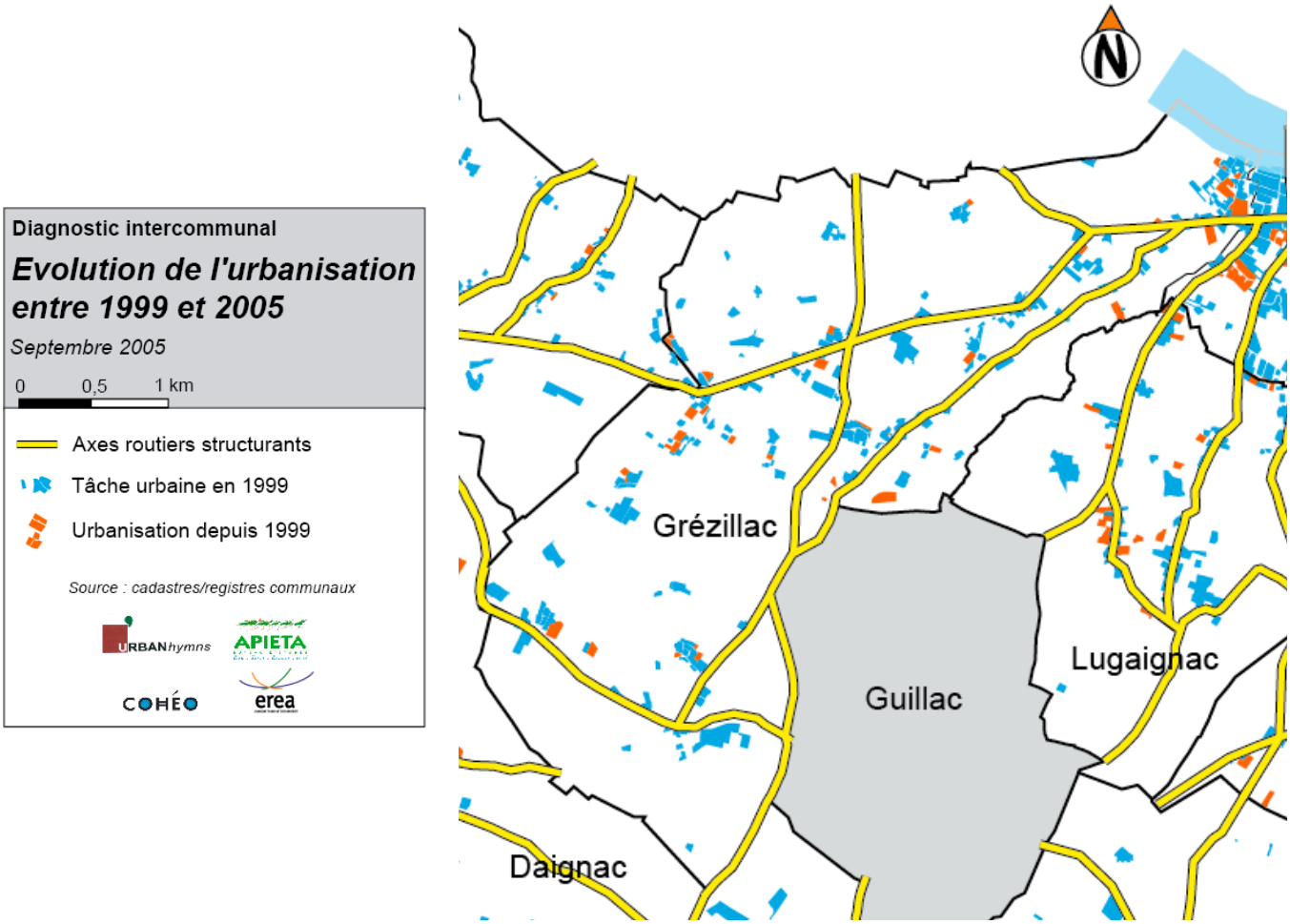
La **commune de Grézillac** détient 8,9 % du nombre total des autorisations de constructions nouvelles délivrées entre 1990 et 2007. **Depuis 1999, la commune a accordé 66 autorisations de constructions nouvelles, avec un rythme annuel moyen de 5,5 autorisations par an**.

Depuis 1999, le développement urbain rapide du Brannais a engendré des formes urbaines qui révèlent de grandes disparités. Même si la physionomie du bâti existant comportait déjà un certain nombre de particularités, certains traits se sont encore renforcés.

En 2007, l'analyse de la tache urbaine met en évidence sur la **commune de Grézillac** :

- Un épaississement du bourg. Avec le bourg de Branne, il constitue un seul véritable ensemble urbain aggloméré sur l'ensemble du territoire. Son rôle se retrouve renforcé entre 1999 et 2007 sur un territoire caractérisé majoritairement par l'éparpillement des villages et des hameaux. Sa densification traduit la place économique et résidentielle jouée par le pôle Branne/Pey-du-Prat.

- Une dispersion, historique, très marquée de ses villages. En conséquence, l'ensemble des permis de construire attribués se diffuse sur les périmètres communaux, sans pour autant se concentrer en un lieu plus favorable au développement de l'urbanisation.



5.4. CONCLUSION - SYNTHESE

On retrouve à Grézillac une offre de logements aux caractéristiques représentatives de communes rurales en mutation sous le coup de la périurbanisation : logements de grande taille, occupés par leurs propriétaires, aussi bien anciens que liés à l'accélération de la construction rencontrée ces dernières décennies.

Cependant, Grézillac se caractérise par une urbanisation traditionnelle diffuse sous forme de bourgs, de hameaux ou de constructions isolées. Or, depuis une trentaine d'années, cette commune subit l'explosion du modèle pavillonnaire. Face à la réduction d'espaces constructibles, les nouvelles populations s'installent dans les pentes ou en bordures de coteaux pour la qualité du paysage.

Ceci pose plusieurs difficultés en termes d'intégration : tout d'abord, en ce qui concerne l'accès aux réseaux (assainissement, eau potable, défense incendie) mais également en termes d'intégration paysagère et de gestion du voisinage.

Plusieurs enjeux doivent être mis en avant afin de faciliter l'arrivée de ces nouvelles populations, mais également afin de contrôler l'urbanisation du territoire communal. Une utilisation économe de l'espace liée à une évolution du bâti ancien est primordiale.

❑ ❑ ❑

6. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

6.1. OFFRE ET USAGE DE TRANSPORT

6.1.1. Le réseau routier

L'amélioration progressive des conditions de circulation (Pont François Mitterrand, rocade Sud-Est, bouclage avec la RN 89 et la RD 936) favorise l'étalement urbain de l'agglomération bordelaise sur la rive droite. L'Entre-Deux-Mers devient rapidement un secteur convoité. Sur le Brannais, le réseau très hiérarchisé assure une bonne desserte interdépartementale favorisant encore les flux migratoires et l'ouverture du territoire à l'étalement urbain.

Le territoire communal de Grézillac est desservi par :

- La RD 936 qui assure un rôle d'échange dense et de transit avec les bassins de vie les plus importants du département et vers la Dordogne (Bordeaux, Castillon-la-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande, Bergerac).

- La RD 18 qui joue un rôle particulier en permettant la jonction à la RN 89, renforçant encore le rôle de relais du territoire entre Bordeaux et Libourne.

- Les RD 128 et 239 qui permettent des liaisons plus transversales et qui assurent la fluidité des déplacements intercommunaux.

- Diverses voies de dessertes intra communales garantissent les relations entre les villages et hameaux.

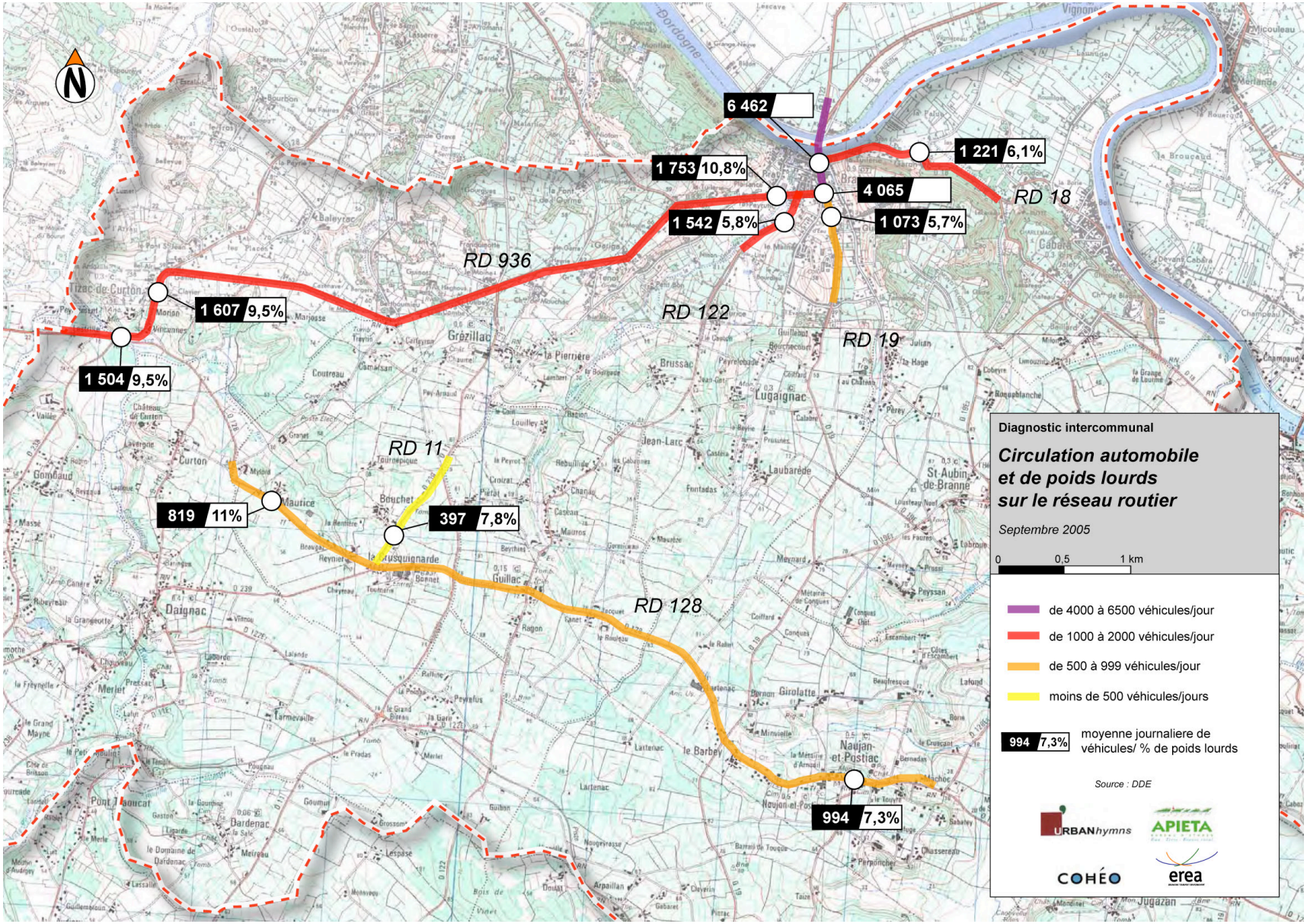
Aussi, la structure de ce réseau favorise des temps de parcours faibles vers Bordeaux (40 minutes par la RD 936 à partir de Grézillac).

Globalement, le réseau est correct et bien entretenu, largement au-dessus de la moyenne départementale. Mais, il reste souvent étroit, conséquence d'un territoire vallonné.

Les principaux trafics sont concentrés autour de Branne et de Grézillac, principal pôle urbain du territoire et *« nœud de liaisons »*.

Le réseau secondaire joue quant à lui un rôle de distribution et de desserte locale.

Aujourd'hui, la circulation sur l'ensemble du territoire est fluide. Cependant, la croissance des nouveaux ménages et du taux d'équipement automobile pourrait conduire à un engorgement rapide des axes au détriment de la fluidité et de la sécurité.


6 462
1 753 10,8%
1 221 6,1%
4 065
1 542 5,8%
1 073 5,7%
RD 18
RD 936
RD 122
RD 19
1 607 9,5%
1 504 9,5%
RD 11
819 11%
397 7,8%
RD 128
994 7,3%
Diagnostic intercommunal
Circulation automobile et de poids lourds sur le réseau routier
Septembre 2005
0 0,5 1 km
de 4000 à 6500 véhicules/jour
de 1000 à 2000 véhicules/jour
de 500 à 999 véhicules/jour
moins de 500 véhicules/jours
994 7,3% moyenne journaliere de véhicules/ % de poids lourds
Source : DDE
URBANhymns
APIETA
COHÉO
erea

6.1.2. L'accidentologie

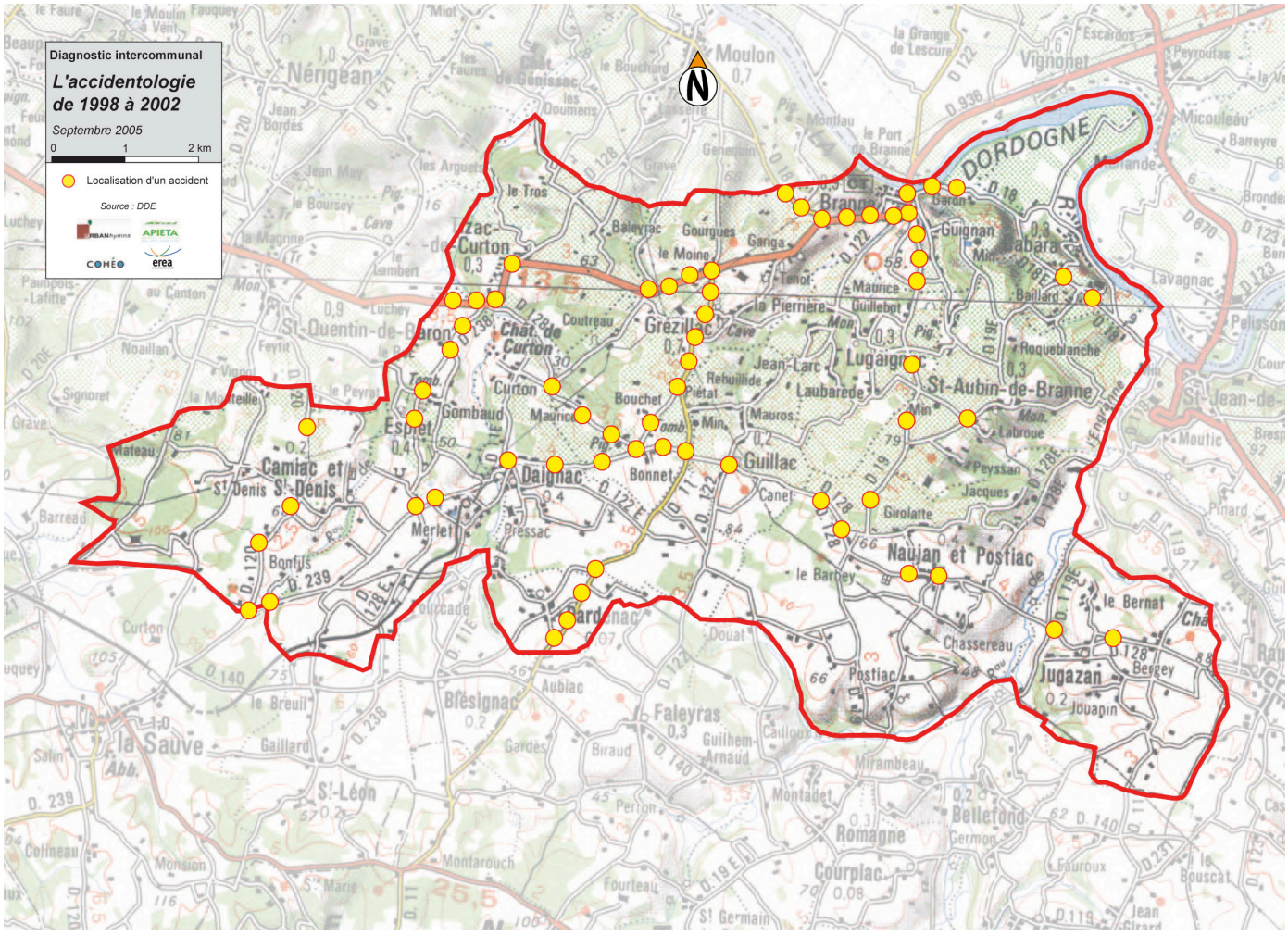
Entre 1996 et début 2005, 98 accidents (dont 38 sur **Grézillac**) impliquant 133 victimes se sont produits sur l'ensemble du Brannais. Au cours de ces accidents, 3 personnes ont trouvé la mort, 47 ont été grièvement blessées, et 83 légèrement blessées.

Plus de la moitié des accidents recensés (56 %) ont eu lieu aux périodes de migrations alternantes entre le lieu de travail et le lieu de résidence.

Sur **Grézillac** 38% des accidents ont impliqué plusieurs véhicules légers, les autres résultent d'une collision avec un obstacle fixe.

Commune de GrŽzillac

Lieu de l'accident	Nombre d'accidents	Nombre de blessŽs lŽgers	Nombre de blessŽs graves	Nombre de tuŽs
RD 11	6	6	0	0
RD 18	2	2	0	0
RD 128	4	2	2	0
RD 239	2	2	0	0
RD 936	24	20	16	0
TOTAL	38	32	18	0



6.1.3. Des transports collectifs peu concurrentiels avec l'automobile

Trois lignes interurbaines d'autocars du réseau *« TransGironde »* parcourent le territoire :

- La ligne 401 : Bordeaux Buttinière – Branne (par Salleboeuf)
- La ligne 402 : Bordeaux Buttinière – Branne (par Camarsac)
- La ligne 317 : Libourne – Sauveterre (par Branne).

Ces lignes sont fréquentées majoritairement par un public de *« captifs »* composé de personnes non-titulaires du permis de conduire, non-propriétaires d'un véhicule, de jeunes scolarisés et de personnes âgées.

Deux lignes desservent la **commune de Grézillac** : la 401 (par l'arrêt *« Joss »*) et la 402 (par les arrêts *« Gariga », « Le Moine »* et *« Carteyron »*).

La ligne 317 se révèle peu structurante en raison d'une fonction quasi exclusive de transport scolaire (87 %). Les lignes 401 et 402 assurent quant à elles un rôle commercial important avec plus de la moitié des usagers qui ne sont pas des scolaires.

Sur Grézillac, la ligne 401 propose **4 allers-retours** par jour ouvrable avec un temps de trajet jusqu'à Bordeaux d'une heure. La ligne 402 propose une offre plus étoffée avec **7 allers-retours** par jour ouvrable avec un temps de trajet jusqu'à Bordeaux d'une heure également.

Le territoire est victime d'une situation peu propice au développement des transports collectifs interurbains ou d'initiative locale (communale, intercommunale). La physionomie du territoire, avec une multiplicité des hameaux et villages éloignés les uns des autres, est peu favorable à la mise en place et à la rentabilité d'une ligne.

La commune de Grézillac bénéficie également de l'offre d'un des 4 circuits du ***« Bus du Marché »***, organisé tous les jeudis matin par la Communauté de communes du Brannais en lien avec le Conseil Général pour accéder au marché de Branne

Avec un tarif de 2 euros aller/retour, ce service peut être modifiés en fonction du lieu d'habitation

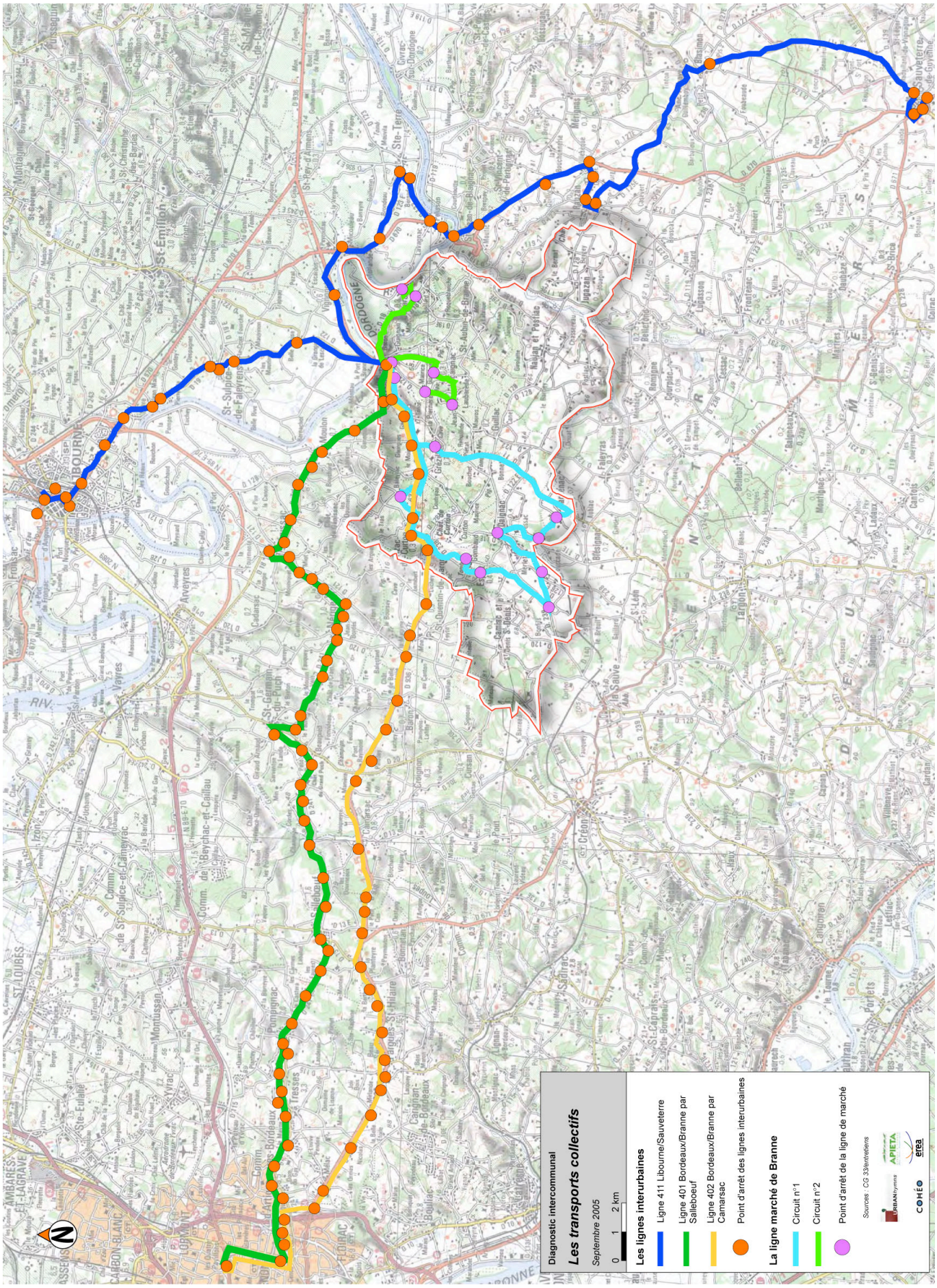
6.1.4. Les modes doux

L'usage des modes doux (marche à pied, cyclisme) dépend avant tout de la qualité des infrastructures actuelles et futures, mais également de la qualité des sites parcourus. Correctement mis en valeur, ils sont un moyen de faire du patrimoine urbain et naturel *« un élément dynamique du développement des communes et de découverte de leur terroir »*. Il s'agit aussi d'un moyen d'entretenir un lien entre les différentes entités d'un territoire. Sur le Brannais, il permettrait un raccordement aux différents bourgs, villages, hameaux ou quartiers.

6.1.4.1. Les chemins de randonnées

Un plan local de randonnée, intégré au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), est en cours d'élaboration, avec un projet de circuit reliant les communes sur tout le département. Le Conseil Général réalise les travaux d'ouverture, de remise en état des chemins, le fléchage et le balisage. En collaboration avec les associations, il participe avec les communes à leur entretien et à leur gestion.

La **commune de Grézillac** s'est investie dans l'élaboration de boucles locales qui permettraient une valorisation économique de ses nombreux atouts paysagers, quartiers pittoresques et éléments patrimoniaux (points de vue, espaces boisés, coteaux, vallée de la Dordogne, vestiges archéologiques et patrimoine historique).


Diagnostic intercommunal
Les transports collectifs
Septembre 2005
0 1 2 km
Les lignes interurbaines
Ligne 411 Libourne/Sauveterre
Ligne 401 Bordeaux/Branne par Salleboeuf
Ligne 402 Bordeaux/Branne par Camarsac
Point d'arrêt des lignes interurbaines
La ligne marché de Branne
Circuit n°1
Circuit n°2
Point d'arrêt de la ligne de marché
Sources : CG 33/entretiens
URBANhymns
APIETA
COHÉO
erea

6.2. LES RESEAUX : ASSAINISSEMENT, DISTRIBUTION D'EAU POTABLE ET COUVERTURE NUMERIQUE

6.2.1. La distribution d'eau

L'alimentation et de la distribution de l'eau est gérée localement par le **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement d'Arveyres** (SIAEPA) qui couvre la majorité du territoire du Brannais avec six communes (Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Espiet, **Grézillac**, Lugaignac et Tizac-de-Curton).

La commune de Grézillac ne possède aucune source d'alimentation en eau potable sur son territoire. Quatre forages situés à proximité (Moulon, Génissac, Cadarsac et Izon) permettent l'alimentation de la commune.

La distribution d'eau atteint ses limites dans certains hameaux où des chutes de pression peuvent être signalées. Les petites canalisations d'un réseau vieillissant assurent tant bien que mal un débit insuffisant d'eau potable. De plus, les évolutions démographiques pourraient conduire à des conflits d'usage entre résidents et agriculteurs en période estivale de restrictions d'eau, sachant que la production viticole nécessite un hectolitre d'eau pour un hectolitre de vin produit.

Des études ont été engagées par le SIEAPA à la demande de la commune pour renforcer certaines sections du réseau. Toutefois, les canalisations desservant les principales zones urbanisées de Grézillac présentent des caractéristiques permettant l'accueil de nouvelles populations, notamment celle prévue par l'opération de lotissement en cours.

6.2.2. L'assainissement des eaux usées

6.2.2.1. L'assainissement des logements

Comme dans la plupart des zones rurales, l'assainissement collectif est peu développé sur le territoire du Brannais, face à la prépondérance de l'assainissement individuel.

Toutefois, sur la **commune de Grézillac**, l'assainissement est mixte. En effet, **la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif unifié avec les communes de Branne et Cabara** (station d'épuration d'une capacité de 1 900 équivalents/habitants).

Un projet d'extension de la station de Branne est envisagé, dans le but d'atteindre une capacité d'assainissement de 2 000 équivalents/habitants. Ce projet doit permettre d'assurer l'extension des réseaux des trois communes mais également de gérer le rattachement des communes de Saint-Aubin-de-Branne et Lugaignac à la station de Branne.

Deux secteurs de la commune de Grézillac sont desservis par le réseau d'assainissement collectif : *« Pey du Prat »* et *« Pey Rutic ».*

Par ailleurs, **la commune de Grézillac dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par délibération du conseil municipal de 3 juin 1999**. Ce Schéma Directeur propose de traiter en assainissement collectif les secteurs suivants :

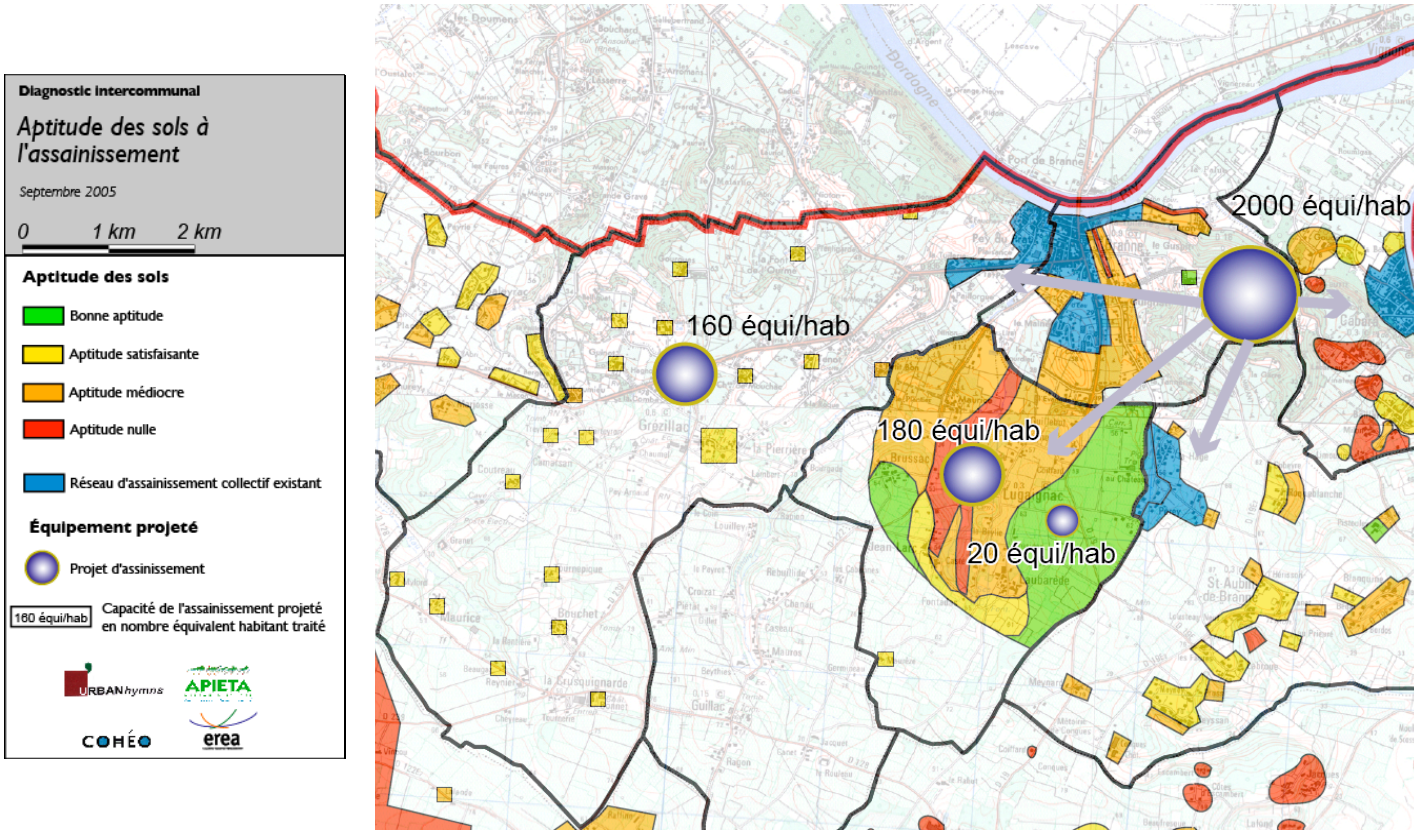
- Le Bourg
- Le Moine
- Pey du Prat
- Coutreau
- Bouchet
- Gariga
- Maurice

Le schéma directeur propose également la réalisation d'une station d'épuration d'une capacité de 160 équivalents/habitant.

Pour le reste de la commune, l'assainissement reste de type individuel pour des raisons techniques et financières.

Enfin, il convient de préciser que l'assainissement individuel est soumis également à la problématique de l'aptitude des sols. Ces contraintes imposent souvent un système basé sur la recherche d'un exutoire pérenne (fossé, talus) ou la mise en place d'un tertre filtrant. Néanmoins, malgré ces possibilités, de nombreux secteurs demeurent inconstructibles en raison de l'impossibilité de mise en œuvre d'un tel système d'assainissement (aptitude des sols, relief).

Soulignons qu'en l'absence d'indications précises dans le Schéma Directeur d'Assainissement quant à la taille minimum de parcelles constructibles devant recevoir de tels systèmes, en fonction de la nature des sols, la municipalité a demandé au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement de la Région d'Arveyres une expertise[1] qui a permis de préciser que la superficie minimale de parcelle nécessaire pour mettre en place un système d'assainissement optimal varie sur la commune entre 900 m² et 1 000 m².



6.2.2.2. Une gestion quasi-inexistante des rejets et des effluents viticoles

L'activité agricole, et notamment l'activité viticole, génère d'importants rejets en raison d'une grande consommation d'eau. Néanmoins, peu d'exploitations sont équipées pour traiter les effluents rejetés. Ainsi, des sources de pollution importantes sont directement évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire des prés, des fossés et des rivières

Ces effluents représentent une source de pollution d'eau considérable.

[1] Voir paragraphe 2.2.2.4. *« L'incidence des aménagements sur les espaces périphériques »*, *« Gestion des eaux usées »*, page 186.

6.2.3. Le réseau de distribution d'électricité

La commune de Grézillac ne souffre actuellement d'aucune faiblesse en matière de distribution et d'alimentation électrique. Au total, ce sont 20 postes de transformation HTA/BT sont implantés sur la commune et permettent de desservir 314 clients.

Ainsi, aucun de ces postes électriques n'est sous-dimensionné et n'a atteint sa pleine charge d'utilisation, soit 100 % du coefficient d'utilisation.

De plus, les postes du « Bourg/La Bourgade » *« Lacombe », « Ninon »* « Lafon de Lourme » et *« Lescours »* qui présentaient quelques faiblesses ont été renforcés pour accompagner l'urbanisation prévue sur ces secteurs par le projet du PLU.

Seul celui de *« Gariga »* devra être renforcé à l'avenir.

Par ailleurs, ce sera le SDEEG ou ERDF, dès lors qu'ils seront saisis par la commune dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme qui pourra indiquer si l'unité foncière, objet du projet, est desservie ou pas.

6.2.4. La couverture numérique

Depuis le 1er janvier 2007, la Communauté de Communes du Brannais, dont fait partie Grézillac, a adhéré au *« Syndicat Gironde Numérique »* lancé par le Conseil Général de Gironde. Il s'agit d'assurer un débit de connexion efficace mais aussi de mettre fin à l'existence de *« zones blanches »* sur le territoire communautaire.

Dans ce but, le *« Syndicat Gironde Numérique »* répond à une double mission pour:

- La création d'une infrastructure départementale haut débit en fibre optique, financée à 100 % par le Conseil Général.

- Le développement de *« boucles locales haut débit »* dont le financement sera assuré pour partie par une subvention par le Conseil Général et par les Communautés de Communes membres du Syndicat

Sur le Brannais, des opérations ont déjà été lancées :

- Sur la commune de Naujan-et-Postiac, permettant ainsi une disparition quasi totale des zones blanches sur le territoire communautaire.

- De la fibre optique desservant pour l'instant le Centre de secours et le Collège de Branne a été installée.

6.3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

6.3.1. Les services à caractère administratif

La commune de **Grézillac** compte sur son territoire un seul service administratif de proximité : la Mairie.

6.3.2. Les établissements scolaires

6.3.2.1. Les crèches et les garderies

Que ce soit sur site, ou dans une autre commune du RPI, toutes les communes offrent **un service de garderie périscolaire**, nécessaire au fonctionnement des couples actifs, en particuliers loin de leur domicile.

Si sur Grézillac, aucun accueil *« petite enfance »* n'est organisé, par sa participation au Syndicat Mixte Intercommunal du Brannais pour la petite Enfance, l'Enfance et les jeunes (S.I.B.)[1], la Communauté de Communes du Brannais participe à la gestion, avec la communauté de l'Entre-Deux-Mers Ouest, d'un **Relais Assistantes Maternelles**.

Celui-ci compte aujourd'hui 79 assistantes maternelles accueillant environ 160 enfants sur l'ensemble de son territoire d'action incluant Grézillac.

6.3.2.2. Les établissements scolaires

Le territoire du Brannais a connu ces dernières années une arrivée conséquente d'enfants. Jusqu'alors, les communes avaient géré une situation de pénurie, s'organisant pour maintenir un minimum d'équipements scolaires.

La commune de **Grézillac** accueille 81 élèves en 2005-2006 (26 en primaire et 55 en maternelle). Depuis 2003, les effectifs augmentent et des ouvertures de classes ont été réalisées.

La commune appartient au RPI n° 53 (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec la commune de Daignac. Ces communes étant solidaires, elles doivent accueillir les élèves des communes de leur RPI qui ne disposent pas de structures scolaires suffisantes.

Aujourd'hui, avec des situations très inégales, les RPI et leur mode de fonctionnement ne paraissent plus adaptés à la situation. En effet, au-delà des investissements liés à la forte augmentation des effectifs, certaines communes se trouvent en situation de devoir assumer la rapide évolution de population de leurs communes voisines.

La question des infrastructures scolaires peut être à terme problématique puisqu'elle concerne aussi les communes environnantes. Des demandes ont d'ailleurs déjà été faites pour l'accueil d'enfants de la commune de Saint-Quentin-de-Baron dans les écoles du Brannais.

6.3.3. Les équipements et services sociaux et socio-culturels

6.3.3.1. Les structures d'accueil des jeunes

Rappelons que la Communauté de Communes du Brannais est membre en tant que telle du Syndicat Mixte Intercommunal du Brannais pour la petite Enfance, l'Enfance et les jeunes (S.I.B.).

Dans le cadre de sa compétence *« action sociale »*, celui-ci gère **deux Centre de Loisirs Sans Hébergement** (CLSH) situés à **Guillac** (36 places pour les enfants de 6 à 13 ans) et à **Saint-Quentin-de-Baron** (40 places pour les enfants de 3 à 5 ans) qui proposent des activités variées aux enfants du territoire les mercredis et pendant les vacances scolaires.

Des navettes sont organisées les matins et soirs pour transporter les enfants d'un site à l'autre.

L'été, des mini-camps sont organisés par les animateurs.

Pour les plus âgés, une psychologue et une éducatrice proposent à Branne, sur rendez-vous, le mercredi de 13h à 17h, un espace d'écoute anonyme et gratuit aux jeunes de 14 à 25 ans et à leurs proches, résidant sur les communes de Branne, Cabara, Grezillac, Guillac, Lugaignac, Jugazan, Naujan-et-Postiac et Saint-Aubin-de-Branne.

[1] Syndicat Mixte Intercommunal du Brannais pour la petite Enfance, l'Enfance et les jeunes (S.I.B.), créé en 1964 dont le Siège Social est à Branne.
Ce syndicat est compétent pour :
- L'action sociale (Centre de loisirs sans hébergement et Relais Assistance Maternelles).
- La construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs.

6.3.3.2. L'aide aux personnes âgées et aux handicapés

Le territoire du Brannais dispose d'une **maison de retraite privée** d'une capacité de 82 lits (dans le centre de Branne) et de **quatre maisons d'accueil** (à Grézillac, Jugazan, Camiac-et-Saint-Denis et Lugaignac) pouvant accueillir chacune trois personnes âgées. La capacité d'accueil en établissements et structures adaptées pour les personnes âgées est d'un peu plus de 90 lits sur le territoire.

La maison d'accueil de Grézillac propose d'ores et déjà 3 places et sa capacité sera bientôt portée à 9 ou 10 places.

Deux services d'aides ménagères à domicile fonctionnent sur le territoire, auxquels la Communauté de Communes du Brannais contribue financièrement. Ceux-ci s'adressent aux personnes âgées et aux personnes handicapées qui peuvent bénéficier d'aides financières du Conseil General, des caisses de retraite et des mutuelles. Il s'adresse également à tout public sans conditions particulières. Il s'agit :

- Du Syndicat intercommunal d'Aides Ménagères à Domicile du canton de Branne (SIAMD) pour les communes de Branne, Cabara, Guillac, Lugaignac et Saint-Aubin-de-Branne.

- De l'association mandataire d'aide à domicile avec le Club Amis des Anciens, pour les communes de Jugazan, Grezillac-et-Naujan-et-Postiac.

Par ailleurs, depuis 2007, la Communauté de Communes du Brannais gère un **système de portage de repas à domicile**.

Ce portage de repas fonctionne pour tous les jours de la semaine, du lundi au dimanche. Il peut livrer tous les jours ou seulement certains jours de la semaine, le midi et le soir ou simplement le midi pour un tarif de 6,50 € par repas.

6.3.4. Les équipements sportifs et de loisirs

Même si l'offre d'équipements de loisirs n'est pas négligeable, cette offre reste principalement à caractère sportif, avec une faible prise en compte de la problématique culturelle.

On relève peu d'équipements et d'infrastructures à vocation culturelle sur le territoire du Brannais.

On peut définir trois types d'associations présentes dans l'ensemble des communes :

- Les associations sportives

- Les associations de personnes âgées

- Les associations de chasse

Ces associations *« classiques »* organisent en dehors de leur fonctionnement normal des lots, concours de belote… nécessaires à leur financement.

Les associations sportives (football, tennis, …) permettent de satisfaire toute personne soucieuse de pratiquer une activité sportive classique à des fins de loisir.

Ces associations sont cependant portées par des bénévoles et dimensionnées pour une population rurale. Le risque est que l'on ait rapidement au niveau local un problème d'encadrement et de gestion pour les associations peu prêtes à accueillir de trop nombreux adhérents.

De plus, les élus ont souvent mentionné que les participants à ces associations n'étaient pas des personnes vivant sur la commune. La question de la bonne échelle de la gestion associative peut se poser.

La vie associative sur le territoire du Brannais est donc conséquente, mais à caractère rural et non structurée pour l'accueil d'une population rurbaine.

6.3.5. Les infrastructures commerciales.

Même si la commune de Grézillac ne dispose pas de tous les services et commerces de proximité, *« on trouve de tout et pas loin »*. Les infrastructures commerciales de Créon et Rauzan répondent aussi aux besoins de première proximité, alors que l'offre commerciale de grande distribution des agglomérations bordelaise et libournaise s'avère peu éloignée.

Synthèse des équipements et services publics présents sur la commune de Grézillac	
Services administratifs	• Mairie
Services sociaux et d'aide à la personne	• Aides ménagères • Bus pour marché de Branne
Établissements scolaires	• 3 classes en 2005
Équipements sportifs et de loisirs	• 1 stade de football • 2 cours de tennis • 1 plateau d'évolution multisports • 1 salle de gymnastique • 1 studio de danse • 1 salle des fêtes • 1 club house
Infrastructures commerciales	**Zone d'accueil économique Pey-du-Prat :** • 1 supermarché • 1 poissonnerie • 1 parfumerie • 1 fleuriste • 1 station service • 1 magasin de motoculture/cycle • 1 négoce de matériaux de construction • 2 magasins de produits agricoles et viticoles • 1 garage automobile • 1 entreprise de maçonnerie

6.4. CONCLUSION – SYNTHESE

La dispersion de l'habitat et des équipements, la faible influence des pôles internes (hormis Branne), l'importance des influences extérieures, exercées non seulement par l'agglomération bordelaise, mais aussi par Libourne et l'ensemble des pôles locaux (Créon, Castillon-la-Bataille, Rauzan notamment) entraînent de nombreux déplacements, souvent vers l'extérieur. La hausse des déplacements automobiles liée à la croissance de la population aura, à terme, du mal à être absorbée par le réseau routier local, peu adaptée à une densification de la circulation. Le secteur continue pourtant à attirer une population dépendante de l'automobile, ce qui pourrait engendrer une congestion des flux dans certaines portions routières du territoire.

La physionomie du territoire rend difficile la mise en place d'une offre attractive en transports collectifs en raison d'une demande trop dispersée.

L'offre de services publics ou parapublics est encore en partie sous-dimensionnée. **Toutefois si l'offre scolaire nécessite toujours des investissements importants, l'offre de services à la famille s'organise progressivement grâce à l'action du S.I.B. regroupant les actions des Communautés de communes du Brannais et de l'Entre-Deux-Mers Ouest pour se mettre en adéquation avec l'évolution de la sociologie du territoire**.

L'offre aux personnes âgées est encore peu organisée et la prise en compte de la dimension culturelle reste faible.

❑ ❑ ❑

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Cette synthèse a pour objectif d'évaluer :

Les atouts et faiblesses de l'organisation communale
Les perspectives d'évolution de la commune

Elle permet de mettre en avant les enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du PLU.

	Sensibilités Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Économie	<u>Commerces</u> : - Présence d'un supermarché et plus largement d'une zone d'activité commerciale sur le territoire communal. - Toutefois, une offre de proximité de bourg inexistante. <u>Emplois</u> : - Une commune qui compte plus de 300 emplois soit 20 % des emplois du territoire et qui constitue le 2ème pôle d'emplois du Brannais. - Une commune qui accueille 3 des 9 plus gros employeurs du Brannais (supermarché et activités agricoles). - Un marché de l'emploi composé à 55 % par des emplois agricoles (viticulture). - Une baisse du nombre d'exploitations agricoles. - Une zone d'accueil d'activité qui met en avant une dynamique tertiaire <u>Tourisme</u> : - Des atouts touristiques peu exploités.	- Permettre le maintien et la reprise des services ,afin de préserver une vie de bourg. -Renforcer les commerces sur Pey-du-Prat/Peyrutic (secteurs peu éloignés du bourg) - Favoriser l'emploi local et vitaliser le tissu économique afin de maintenir sur place la population active. - Lutter contre la mono fonctionnalité résidentielle. - Maîtriser la crise viticole et aider à la reprise des exploitations agricoles. - Mise en valeur du territoire et développement touristique.
Démographie	- une population qui augmente à nouveau depuis 1990 en lien avec un solde migratoire positif. - Une population vieillissante (plus d'un quart de la population est âgé de plus de 60 ans). - Une diminution de la taille des ménages.	- Rendre la commune attractive. - Anticiper l'augmentation de la population communale en terme d'équipements et de devenir de la commune.

Infrastructures, déplacements et transports	- Nombreuses migrations alternantes (dépendance du territoire aux pôles d'emplois et d'équipements) traduisant une fonction résidentielle dominante. - Un réseau routier efficace - Des transports collectifs peu concurrentiels avec l'automobile mais qui offrent des liaisons avec Bordeaux. - Peu d'infrastructures dédiées aux déplacements doux.	- Maintenir les conditions de circulation sur les axes principaux. - Développer les modes doux surtout dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.
Habitat et logement	- Un parc de logements relativement anciens - Des logements à caractère social sur la commune - Une urbanisation récente caractérisée par un épaississement du bourg et par le phénomène de mitage lié à la dispersion historique des villages. - Une urbanisation qui s'est accélérée depuis la dernière décennie <u>Typologie urbaine</u> : - Tissu des bourgs et des hameaux. - Bâtis isolés. - Extensions pavillonnaires sous forme de lotissement, impliquant une homogénéisation des paysages. - Sites d'activités économiques et d'équipements.	- Contrôler l'urbanisation du territoire communal avec une utilisation économe de l'espace. - Faciliter l'arrivée des nouvelles populations. - Adopter une gestion de l'urbanisation dans le temps - Diversifier l'offre de logements
Équipements et services	- Une offre d'équipements et de services collectifs intercommunaux relativement étoffée qui complète le niveau communal	- Anticiper les évolutions démographiques en adaptant l'offre d'équipements et de services.
Réseaux primaires	- Une partie de la commune desservie par l'assainissement collectif par le raccordement à la station d'épuration de Branne - Une aptitude des sols à l'assainissement moyenne sur une grande partie du territoire. - des réseaux primaires qui ne révèlent pas de faiblesse	- Veiller à la cohérence entre urbanisation et desserte par les réseaux primaires.

❑ ❑ ❑

2EME PARTIE

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER

1.1. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Le calcul des hypothèses de développement à 10/15 ans sur la commune est une étape importante de la justification du P.L.U.. Il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du P.A.D.D. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

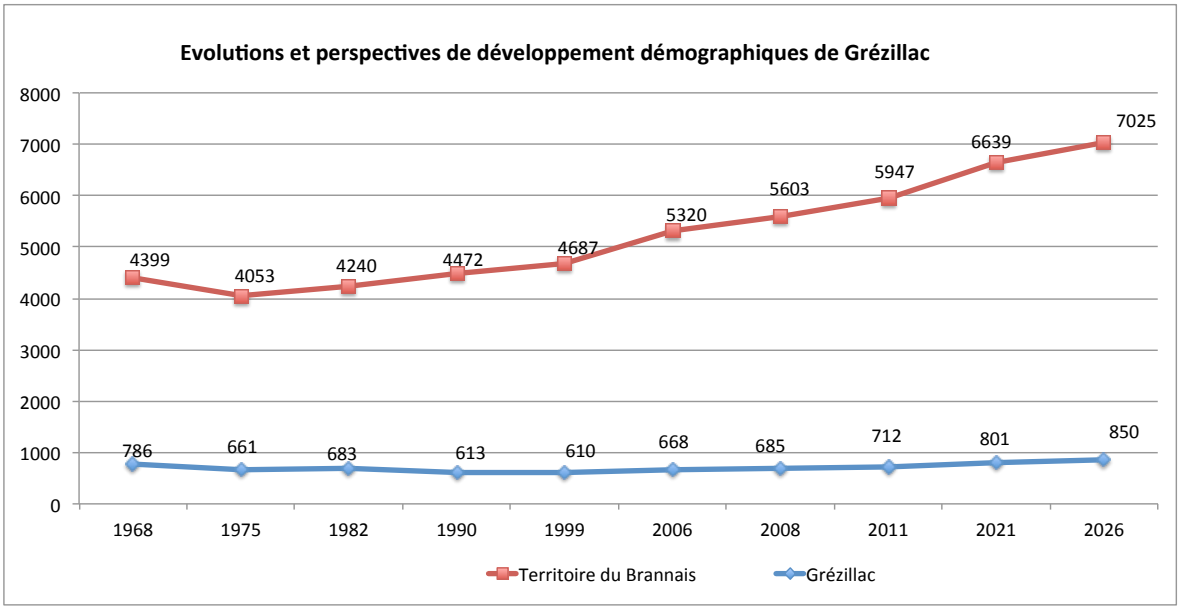
Néanmoins comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du P.L.U..

Pour apporter la réponse la plus pertinente, une étude prospective a été menée au niveau du territoire, engageant la Communauté de communes du Brannais et, dans une moindre mesure, celle de l'Entre-Deux-Mers Ouest. Cette étude a tenu compte des hypothèses de croissance du Pays du Libournais (exprimées par l'étude préfigurant le PLH en 2005) et de l'impact du phénomène de métropolisation attaché à l'agglomération bordelaise.

Dans ce cadre, et plus précisément, trois hypothèses ont été étudiées pour la commune de Grézillac (voir tableau et graphique page suivante). Le travail de comparaison a conduit la municipalité à retenir comme estimation la plus plausible de population à l'horizon de 2026, le chiffre de 850 habitants. Cet objectif s'inscrit dans un contexte actuel de très forte pression urbaine et démographique, sur le secteur du Brannais, notamment depuis 1999.

La réalisation de cet objectif contribuera à l'accueil de près de 140 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2011 à 712[1] habitants. Il correspond à une croissance démographique annuelle de 1,1 % sur 15 ans.

Le graphique ci-dessous visualise les évolutions escomptées à l'horizon de 2020 de la commune de Grézillac en les mettant en perspective par rapport aux perspectives de développement du territoire du Brannais :



[1] Cette estimation est calculé à partir du rythme annuel moyen de croissance démographique observé entre 1999 et 2008 qui est considéré comme constant dans le temps et appliqué pour les années suivantes.

Calcul de l'impact des projets de développement de la commune de Grézillac

Eléments de référence des calculs :

- surface urbanisable nécessaire au projet en ha	9,00	
- occupation/surface moyenne du terrain constructible en m2 :	1425	dont 25 % pour les espaces publics
- nombre de personnes par foyer (moyenne du brannais) :	2,3	
- nombre de véhicule par foyer (moyenne du brannais) :	1,44	
- population communale estimée en 2011 :	712	
- population communale estimée en 2026 :	**857**	

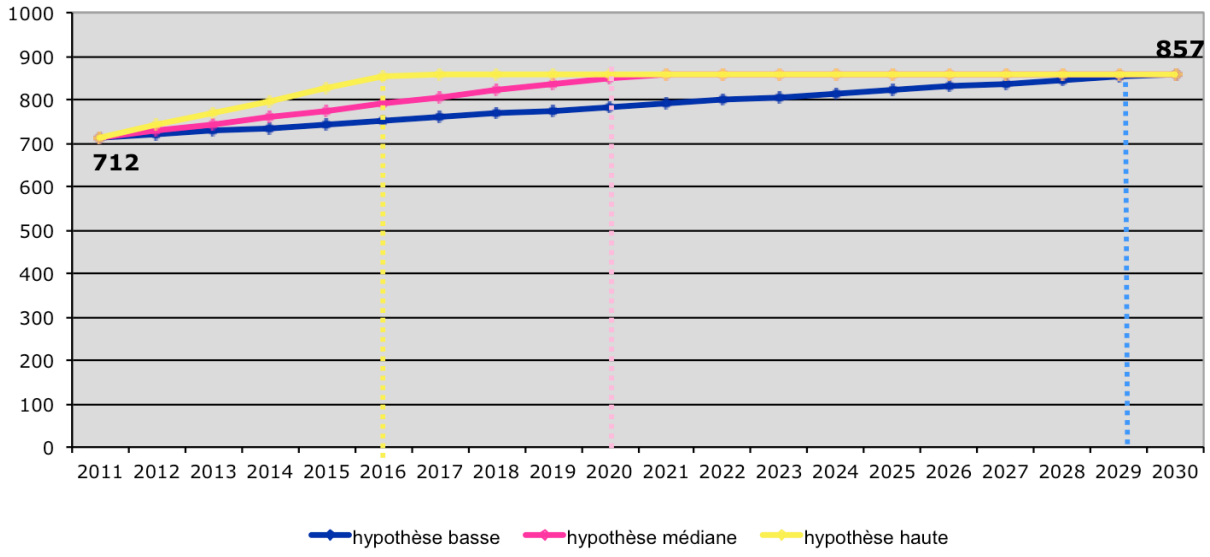
Construction des hypothèses de développement :

- hypothèse basse :	*à partir du nombre de permis de construire enregistrés sur les 15 dernières années (1990/2007) ;*	51
- hypothèse médiane :	*à partir sur le nombre de permis de construire enregistrés sur les 6 dernières années (2000/2007) ;*	47
- hypothèse haute :	*établie sur le nombre moyen de permis de construire enregistrés sur la période 2004/2007 ;*	37

Projections et estimations issus des secteurs de développement de l'habitat :

	Rythme de construction annuel	*Temps nécessaire à la consommation de la surface urbanisable*	*Population accueillie annuellement*	*Nombre total de logements construits*	*Population totale accueillie*	*Nombre total de véhicules supplémentaires*
Hypothèse basse	3	18,6 ans	8	63	145	209
Hypothèse médiane	7	9,4 ans	15			
Hypothèse haute	12	5,1 ans	28			

Evolution de la population communale selon le rythme de construction annuel



Ce rythme de croissance présente une continuité avec les données et les tendances de la dernière période intercensitaire. Il tient compte des évolutions relevées ces dernières années qui ont été plus marquées.

Cet objectif est un *« choix raisonné »* et reste maîtrisable. Dans une perspective d'accueil progressif (entre l'hypothèse basse et moyenne, soit 6 permis de construire par an), il demeure largement compatible avec la capacité des équipements communaux existants. Il s'accorde également parfaitement avec la capacité des équipements intercommunaux et les projets portés par la Communauté de Communes du Brannais.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration commune des PLU, cet accueil démographique a été envisagé en concertation avec les autres communes de la Communauté de Communes, afin de permettre l'évolution et l'adaptation de la capacité des équipements et services communautaires.

Le tableau ci-dessous en exprime les principaux paramètres qui ont guidé les choix du zonage (hypothèse médiane) :

Nombre de nouveaux habitants par an	Nombre de logements par an	Nombre total de nouveaux habitants sur 15 ans	Nombre total de nouveaux logements sur 15 ans	Superficie totale sur 15 ans (en ha)
14	6	145	63	7

Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par la construction de 63 nouveaux logements sur une quinzaine d'années, soit un rythme de construction annuel de 6 logements en moyenne. **Ce chiffre correspond à un rythme légèrement inférieur à celui observé entre 1999 et 2008**.

Par ailleurs, il pourrait entraîner, dans une vue relativement extensive une consommation de l'ordre de 9 hectares, soit 1,1 % du territoire communal.

1.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

1.2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration PADD

1.2.1.1. Rappel du contexte réglementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbains »* (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son P.A.D.D., l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le P.A.D.D. fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal au sein du territoire du Brannais en cours d'organisation avec la création récente de la Communauté de communes du Brannais. Ce projet a donc été conçu à partir d'un diagnostic des forces et faiblesses du territoire présenté dans la première partie de ce Rapport de Présentation. En effet, les choix d'orientation du P.A.D.D. résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues.

Il importe de rappeler que, conformément aux objectifs initiaux de la démarche, ce document résulte d'une première étape de réflexion au niveau intercommunal qui a permis d'élaborer un projet de territoire pour le Brannais, repris par la Communauté de communes et depuis lors enrichi. En ont été dégagés des grands principes qui ont constitué l'armature de l'ensemble de projets communaux.

Bien entendu, comme chaque P.A.D.D communal, celui de Grézillac a été finalisé en s'appuyant sur les éléments fondamentaux du diagnostic communal pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés plus particulièrement à ce niveau. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communal au sein du Brannais avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le P.L.U. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

Le législateur n'impose pas de mise en forme précise du P.A.D.D. Ce document doit toutefois rester accessible (facilité de lecture et d'appropriation de la démarche) aux non professionnels en termes de rédaction et d'approche graphique.

1.2.1.2. Les grands thèmes

Le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement, ainsi que l'identification des enjeux stratégiques et des besoins de développement de la commune ont permis de définir les orientations générales qui guideront l'évolution de la commune pour les années à venir.

Plusieurs enjeux d'importance ont conditionné les grands axes de cette politique :

- La conjugaison des espaces naturels et agricoles, confère à Grézillac un cadre de vie unique. Néanmoins, le développement urbain de ces dernières années engendre une forte consommation de son espace et une banalisation de ses paysages. Désormais, cette pression urbaine exige de réfléchir à ses formes et ses contacts avec le patrimoine bâti et naturel, ainsi qu'avec les espaces agricoles environnants. De plus, la présence de risques de mouvement de terrain et d'inondation impose d'encadrer les occupations du sol possibles sur ces secteurs concernés afin de préserver les biens et les personnes.

- La proximité de la RD 936 et la qualité de sa desserte favorisent l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise. L'augmentation des trafics routiers sur le réseau secondaire, conjuguée à la densification croissante de l'urbanisation le long des voies, pose la question de la sécurité des traversées des zones agglomérées. Les moyens de connecter au bourg les différents villages éloignés, ainsi que les secteurs appelés à connaître une évolution significative doivent être appréhendés.

- L'augmentation démographique en milieu rural impose de réfléchir à son accompagnement et à leurs influences sur ce mode de vie : les nouveaux besoins à satisfaire, la capacité des services, les équipements communaux et intercommunaux, les moyens pour créer et maintenir de l'emploi localement, la préservation de l'activité viticole et des terroirs agricoles …

- Depuis 1999, le développement urbain sur les communes du territoire du Brannais, et notamment sur Grézillac, s'est considérablement accéléré. Aujourd'hui, les effets de cette urbanisation non maîtrisée se traduisent par une modification profonde du cadre de vie, une empreinte durable sur les paysages et l'influence grandissante de comportements urbains sur un mode de vie rural. Il est donc nécessaire de définir des règles quant à l'insertion de cette urbanisation contemporaine. La production uniquement de maisons individuelles, le renchérissement foncier et le vieillissement d'une partie de la population communale appellent à apporter des réponses plus diversifiées aux trajectoires résidentielles locales.

1.2.2. Les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline ainsi en trois grands thèmes.

1.2.2.1. Environnement, patrimoine et cadre de vie

La commune de Grézillac recèle un patrimoine bâti, naturel et paysager remarquable par sa diversité et par ses correspondances : la Dordogne et ses rives ainsi que les boisements des coteaux.

Outre la stricte protection des espaces les plus sensibles, le P.L.U. s'emploie à préserver également les fenêtres visuelles, notamment sur ces entités.

Le projet communal vise également à favoriser les pratiques agricoles et *« éco-citoyennes »* qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : protection des boisements et alignement

d'arbres, la réhabilitation des coupures vertes et l'utilisation de haies, l'entretien des jardins, des berges, des chênaies - charmaie.

Par ailleurs, pour protéger les biens et les personnes, le P.L.U. prend en compte les risques avérés d'inondation : il reporte la cartographie des secteurs soumis à ce risque et les règles limitant les occupations et utilisations du sol sur ces secteurs, définis dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

La commune est également soumise au risque de mouvement de terrain, lié à la présence de carrières souterraines. En l'attente de l'approbation du **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrains** (PPRMT) prescrit par arrêté préfectoral du 4 juillet 2011, le P.L.U. renseigne sur la présence de vides et informe de la possibilité de limitations en termes d'occupations du sol, sur la base des données fournies par le bureau des carrières du Conseil Général de la Gironde.

L'analyse de l'état initial du territoire souligne l'évolution de ses éléments patrimoniaux, dont certains aspects négatifs sont à maîtriser : la dilution du bâti ancien et la gestion des contacts entre le bâti contemporain et les espaces naturels et ou agricoles. Il convient donc de redéfinir les principes d'une urbanisation s'harmonisant avec son espace proche qu'il soit naturel, agricole ou bâti rural ancien. À cette fin, des prescriptions paysagères ont été définies :

- Déterminer des fronts d'urbanisation fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles.

- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages, hameaux.

- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation, en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés.

Ce patrimoine naturel et architectural, porteur de l'histoire et de l'identité de la commune, demeure souvent méconnu de ses habitants. Inventorier et révéler ce patrimoine dans le fonctionnement quotidien en s'appuyant sur un réseau de cheminements peut être l'un des moyen de sa sauvegarde.

Il s'agit d'en faire un élément actif du développement de la commune, par sa découverte et par son appropriation par les habitants eux-mêmes. Des mesures de protection du patrimoine bâti complémentaires aux dispositions existantes (monuments historiques) ont donc été prises par la commune au titre de l'article L 123-1-5, 7ème alinéa : **plusieurs éléments représentatifs du patrimoine local sont ainsi protégés**. Plus largement, il convient de faire vivre le bâti rural ancien en facilitant sa réhabilitation, en permettant son extension et son changement destination.

Les effets de la crise viticole affectent plusieurs exploitations de la commune. Ce phénomène n'est pas sans conséquence sur la vie de certains hameaux et la qualité des paysages communaux. Il est donc nécessaire de laisser aux exploitations un espace d'activité suffisant, y compris dans des secteurs urbains, pour assurer leur pérennité et participer au maintien des paysages. L'objectif est de protéger ces terroirs de qualité de tout développement urbain possible en y affirmant un usage exclusivement agricole. Aussi, le P.L.U. inscrit tous les terroirs agricoles encore cultivés en zone A.

En conclusion, le P.L.U. s'emploie à maîtriser les contacts entre l'urbanisation et ses aires d'extensions avec les milieux naturels, le patrimoine bâti de qualité et les paysages agricoles, tout en rendant ces espaces complémentaires.

Ainsi, 6 objectifs ont été définis :

- Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité.

- Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine.

- Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local.

- Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques.
- Articuler le projet autour de la protection et la pleine expression du patrimoine local.
- Appliquer une politique de gestion des risques naturels.

1.2.2.2. Économie, déplacements et équipements publics

L'attractivité continue du territoire du Brannais, mesurée par l'augmentation de population enregistrée depuis 1999, appelle une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants et de leur prise en compte pour s'affirmer comme un territoire de vie. Dans cette perspective, le P.L.U. de Grézillac vise à renforcer le poids du centre bourg en densifiant les équipements publics, les services et en favorisant l'implantation de commerces.

L'attractivité économique de la commune est limitée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, et Bordeaux). Néanmoins, les communes de la Communauté de Communes du Brannais souhaitent favoriser un développement économique intercommunal, notamment autour du projet phare de la ZAC du parc d'activités du Lyssandre et sur quelques sites existants les mieux desservis pour y créer de l'emploi local. C'est pour cela que le PLU inscrit une zone de près de 9 ha pour y permettre sa réalisation en partie sur la commune de Grézillac. De plus, afin d'encourager le développement d'une offre de commerces et de services de proximité sur le reste de la commune, le P.L.U. facilite la réhabilitation de bâtiments, autorise leur transformation et permet le changement de destination.

Si la persistance de la crise viticole affaiblit de nombreuses exploitations agricoles de la commune, une urbanisation non maîtrisée pourrait accélérer la disparition d'un certain nombre d'entre elles. Aussi, la commune souhaite apporter un soutien à ses exploitations. Face aux difficultés engendrées par la diffusion de l'urbanisation dans les secteurs agricoles, il importe de limiter les conflits d'usage qui résultent d'une trop grande proximité de l'habitat avec des secteurs cultivés, notamment lors des périodes de traitements apportés à la vigne. Désormais, le P.L.U. fixe des distances minimales de recul pour l'implantation de nouvelles constructions individuelles par rapport à la présence de parcelles agricoles contiguës.

L'augmentation des trafics routiers, notamment sur le réseau secondaire, dégrade les conditions de sécurité lors des traversées des zones agglomérées et du bourg. La densification croissante de l'urbanisation le long des voies, s'accompagnant d'une multiplication des accès individuels, participe également à ce sentiment d'insécurité. Aussi, la commune souhaite limiter l'impact du développement urbain sur les déplacements. Afin de rompre avec ces pratiques, le P.L.U. fixe plusieurs principes, traduits dans le Document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (DOAP) :

- Réaliser des aménagements de sécurité le long de la RD 936,
- Privilégier des connexions et accès sécurisés pour les futurs quartiers,
- Favoriser l'interconnexion des quartiers nouveaux aux quartiers anciens par la création d'une trame viaire perméable (limitation des voies en impasse).
- Développer la mobilité interne avec la création de cheminements piétons et cyclables entre les villages.

L'augmentation démographique de la commune a favorisé le renouvellement de la population, mais il s'est accompagné de l'apparition de comportements urbains avec l'arrivée de *« néo-ruraux »*. L'influence de ces nouveaux modes de vie et de consommation *« urbaine »* interroge sur leur compatibilité avec les capacités des équipements et services de petites communes rurales, comme Grézillac.

Toutefois, l'intercommunalité à laquelle est rattachée Grézillac a mis en œuvre de nombreuses politiques de services et d'équipement visant satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants du territoire du Brannais. **L'ambition est d'offrir, tant au niveau communautaire que communal, un**

cadre intégrateur aux nouveaux habitants, afin que le territoire ne soit pas qu'un simple lieu de résidence.

Par ailleurs, la commune a souhaité anticiper cet accueil de population en améliorant ses équipements et ses services avec l'extension de l'assainissement collectif existant et l'extension de la sécurité incendie, ainsi qu'au niveau de la gestion du stationnement.

S'appuyant sur cette volonté de créer un territoire de vie, le P.L.U. applique plusieurs grands principes, issus du projet de territoire du Brannais :

- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires.

- Participer à la politique intercommunale en matière de développement des équipements et de services.

- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg.

- Améliorer la qualité de l'espace public.

Pour répondre à ces préoccupations, cinq objectifs majeurs ont donc été fixés :

- Maintenir et renforcer les services administratifs dans le secteur du bourg.

- Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable.

- Faciliter et sécuriser la circulation des résidents.

- Adapter les équipements aux besoins des résidents par une réponse à la fois communale et intercommunale.

- Améliorer la qualité de l'espace public.

1.2.2.3. Habitat et accueil résidentiel

Depuis 1999, le territoire du Brannais connaît une dynamique de la construction, dont Grézillac n'échappe pas. Les impacts de cette urbanisation non maîtrisée se traduisent souvent par une accélération de la consommation d'espace, la dilution du patrimoine bâti de qualité, un mitage des espaces agricoles, ainsi qu'une empreinte durable sur les paysages. Afin de maîtriser son développement, la commune s'est fixée un seuil maximum de 850 habitants à l'horizon de 15 ans.

La commune s'engage par son P.L.U. à mettre en place les conditions d'un développement résidentiel, désormais, maîtrisé :

- Encadrer la demande croissante, en limitant l'accroissement du parc résidentiel à une quarantaine de logements.

- Densifier le centre bourg, sous condition d'être compatible avec le risque d'effondrement de carrières, et les principaux hameaux.

- Renforcer l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques.

- Pratiquer une urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et des services communaux et communautaires.

Ces choix s'appuient sur la volonté de préserver les espaces naturels et agricoles en resserrant les zones de développement autour des espaces bâtis et en visant à une certaine densification compatible avec les modes d'habiter. Même si, sur un territoire encore très largement naturel et

agricole, la question se pose avec moins d'acuité qu'ailleurs, le projet s'est aussi employé à préserver les continuités biologiques et à assurer des coupures d'urbanisation.

La réflexion a aussi porté sur l'encadrement réglementaire des *« formes urbaines »* : tant au niveau du territoire qu'au niveau communal des organisations spécifiques du bâti ont été mises en évidence qui portent, pour un certain nombre d'entre elles, l'identité du territoire. **La volonté a été de préserver ces différentes organisations en adaptant le règlement écrit et graphique à cette typologie pour en préserver les caractères essentiels** (densité, aspects notamment) tout en permettant des évolutions qui n'en compromettraient pas l'identité.

Il s'agit aussi de réduire la vacance, notamment dans du bâti ancien, aussi le P.L.U. encourage la rénovation de ces constructions.

Jusqu'à présent l'urbanisation récente s'est essentiellement propagée par taches, s'affranchissant de l'organisation traditionnelle du bourg et des hameaux. Classiquement, les lotissements constituent des entités fermées, s'organisant autour d'une voirie unique, se terminant par une raquette de retournement, et se retrouvant déconnectés des entités bâties anciennes proches. De plus, elle s'accompagne d'une standardisation des constructions noyant le bâti rural de qualité et s'accordant peu avec son environnement naturel et agricole. Pour la commune, il s'agit dorénavant d'offrir une lecture claire de l'organisation de l'espace et de promouvoir un contact de qualité entre formes bâties contemporaines et anciennes, ainsi qu'avec les espaces naturels et agricoles.

Pour cela, le P.L.U. met en œuvre plusieurs principes :

- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensembles bâtis contemporains et anciens.
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées.
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation.
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation (principe de charte architecturale, règlement de lotissement, accompagnement végétal, aspect extérieur…)
- Pour la commune, au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, le P.L.U. doit permettre d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

Trois axes retranscrivent cette volonté :

- Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé.
- Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine
- Promouvoir la qualité des implantations résidentielles.

1.3. LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.3.1. Les principes

Les Orientations d'Aménagement proposent une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD à une échelle beaucoup plus resserrée.
Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal.

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage. Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs.

Elle définit les principes d'aménagements suivants :

- Des tracés indicatifs des dessertes internes, hiérarchisées en voies structurantes et voies secondaires. S'ajoute à ces dessertes des principes de liaisons *« douces »* favorisant les déplacements deux-roues et piétons.

- La réservation de franges vertes pour la plantation de haies ou d'arbres d'alignement. Elles sont localisées le long de certaines voies ou en limite de zone, afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ce futur quartier.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article R. 123-6) la distinction entre la zone 1AU, immédiatement urbanisable sous forme d'opérations groupées, et la zone 2AU, à urbanisation différée, tient donc essentiellement à la présence des réseaux primaires aux abords de cet ensemble foncier.

1.3.2. La mise en œuvre

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs urbains existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine de la commune. Cette mise en relation s'est faite dans l'esprit d'une *« greffe urbaine »* recherchant, autant que faire se peut, une continuité de la morphologie et des réseaux.

Dans cet esprit, en termes de structure et d'organisation urbaine, 7 Orientations d'Aménagement ont été définies.

1.3.2.1. Le site de Pey du Prat-Peyrutic

Il s'agit d'un site destiné à accueillir de l'habitat individuel.

Comme tous les réseaux primaires ne sont pas encore présents à proximité immédiate du site, le site Pey du Prat-Peyrutic est classé en zone à urbaniser de moyen à long terme (zone 2AU), tant que leur mise à niveau n'a pas été réalisée.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de ce site est notamment conditionné par la prise en compte du quartier de Pey-du-Prat-Peyrutic auquel il s'adosse, constitué en secteur d'habitat pavillonnaire. Il est également mitoyen avec l'espace agricole. Il s'agit donc de mettre en place une urbanisation prenant en compte les caractéristiques de ces deux espaces :

  - Une implantation et une densité du bâti reprenant les caractéristiques du tissu pavillonnaire attenant,

  - Un recul de l'implantation des constructions par rapport aux espaces agricoles

- Une voirie principale d'accès au site pourrait être créé à partir d'une des branches du giratoire envisagé sur la RD 936. Une voie secondaire sera aménagée pour permettre la desserte en profondeur du site. Des cheminements doux seront créés à destination du centre et du Nord du quartier Pey-du-Prat-Peyrutic pour sécuriser les déplacements piétons et cyclables.

- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis, afin de limiter l'impact visuel. Les espaces-tampons ainsi créés pourront servir d'appui à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. Enfin, ces bandes vertes ont vocation à déterminer une distance de réciprocité entre habitat et viticulture.

1.3.2.2. Le parc d'activité « Le Lyssandre »

Il s'agit d'un site destiné à accueillir des activités économiques et des équipements collectifs ou d'intérêt général dont l'aménagement progressif se fera dans le cadre de la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)[1] du *« parc du Lyssandre »* qui s'étend sur 15 hectares environ sur les communes de Grézillac, Lugaignac et Branne et dont le Maître d'Ouvrage est la Communauté de communes du Brannais.

Ce projet porté par la Communauté de Communes du Brannais s'inscrit dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière d'aménagement du territoire. L'objectif est double : conforter le tissu économique existant et accueillir de nouvelles activités.

Concrètement donc, cette ZAC doit permettre une amélioration de l'offre de commerces et de services et donc la création de nouveaux emplois. Les richesses ainsi générées bénéficieront à tout le territoire du Brannais.

La Communauté de Communes du Brannais considère impératif d'accompagner le développement démographique du territoire, avec des services, commerces et équipements publics adaptés. Des espaces seront donc réservés pour des équipements publics. A ce titre, un terrain a été acquis pour la construction de la future caserne de gendarmerie du groupement Branne/ Rauzan.

Comme tous les réseaux primaires ont été récemment mis à niveau pour permettre l'opération de la ZAC et peuvent donc accueillir immédiatement de nouvelles constructions, le site est classé en zone d'urbanisation à court terme (1AU).

1.3.2.2.1. L'organisation générale

L'organisation urbaine opte pour un parc d'activités à l'échelle du *« lieu »*, préservant l'identité rurale et mettant en scène les trames et motifs du paysage préexistant. Ce projet propose de créer un projet intégré au bourg de Branne et valorisant son patrimoine local.

Quelques grands enjeux ont orienté les principes d'aménagement :

- La création d'une véritable entrée de bourg le long de la RD 936, en réorganisant la séquence urbaine autour d'un giratoire ou d'un « tourne à gauche » créé, en structurant des perceptions latérales sur la vallée visibles depuis la RD 936, grâce à une stratégie d'alignements des bâtiments et en privilégiant une forme urbaine adaptée aux co-visibilités des coteaux de Branne.

- La mise en œuvre d'un aménagement qualitatif, respectueux de l'environnement et des espaces urbanisés et ruraux périphériques, grâce à une structure d'aménagement épousant les spécificités des terrains et se raccordant aux terrains limitrophes.

[1] La **Zone d'Aménagement Concerté (**ZAC) est une opération d'aménagement d'initiative publique permettant à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation et notamment, le contenu, la densité, la forme, et la typologie des logements avec précision. Elle s'accordera à cet effet une certaine souplesse à l'égard du droit à construire que présente le PLU. Autrement dit la ZAC permet à la commune de mettre en œuvre un projet réglementaire programmatique et conceptuel sur mesure, intégrant des logements alternatifs.
La personne publique à l'origine de la zone va pouvoir choisir d'aménager elle-même la zone ou de confier cet aménagement à une autre personne publique ou privée (le concessionnaire). Après ou pendant l'aménagement de la zone, les terrains seront vendus pour l'installation d'équipements ou de constructions publics et/ou privés. Si la ZAC présente l'avantage de la souplesse programmatique, il s'agit toutefois d'une procédure d'aménagement complexe et relativement longue.
L'ensemble des procédures associées à la ZAC permet :
- La maîtrise foncière (éventuellement par expropriation si une Déclaration d'Utilité Publique est prononcée).
- La maîtrise du découpage des terrains et de l'affectation des sols.
- La réalisation de voiries et d'équipements publics nécessaires au bon fonctionnement d'un nouveau quartier, dont la nature est déterminée après concertation de la population et étude d'impact de l'opération sur l'environnement, l'économie, les déplacements...
- De définir avec précision le contenu du programme, de planifier et de maîtriser la programmation des divers équipements évitant ainsi l'urbanisation au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

- Le choix d'un principe des voies principales, franchissant les courbes de niveaux, marquées par des alignements d'arbres et dégageant les perspectives sur la vallée du Lyssandre.

- Le choix d'un principe de voiries parallèles aux courbes de niveaux et intégrées au site.

- L'organisation d'un paysage de terrasses, épousant la topographie, par la création de plateformes avec structures de soutènement qualitative en murs gabions.

- La mise en place d'un système de récolte des eaux pluviales avec des collecteurs enterrés dans le sens de la pente et des noues végétalisées sur les voies parallèles aux courbes de niveaux.

- La préservation et la mise en valeur de la zone humide jouxtant la vallée du Lyssandre.

- La constitution d'un parc humide par séquence, ouvert au public, dédié à la promenade et aux loisirs, intégrant le fonctionnement hydraulique du secteur et l'identité paysagère du site.

- Le choix d'intervenir sur la frange jouxtant la partie boisée du Lyssandre dans le cadre d'un projet intégré de type équipement de services/loisirs.

- La création de cheminements alternatifs au cœur du parc d'activités dans le cadre de continuités piétonnes entre le bourg de Branne et le Sud du territoire.

1.3.2.2.2. Volumétrie et architecture

L'aménagement et le programme de la ZAC privilégiant les mixités fonctionnelles offriront un éventail de typologie d'activités. Cet éventail permettra pour chaque îlot réalisé de tenir compte des constructions situées sur les parcelles limitrophes, et ce pour garantir une intégration architecturale poussée et une meilleure harmonisation des projets à l'échelle du parc grâce à une intégration le plus proche de la topographie du site.

Les activités commerciales sont regroupées à proximité directe du futur carrefour giratoire sur la RD 936. De ce fait, elles bénéficieront d'un effet vitrine et d'une proximité directe de la zone commerciale existante et se structureront le long de la voie principale du parc. Elles participeront à créer une accroche depuis la RD 936 et bénéficieront d'une organisation spatiale cohérente, d'une intégration architecturale et paysagère des bâtiments, et d'un traitement qualitatif des espaces périphériques.

Les activités économiques et artisanales, pouvant comprendre des bâtiments d'activités, entrepôts, bureaux et espaces de stockage sont positionnés en périphérie de zone, avec un traitement paysagé des lisières en périphérie du projet. Depuis la RD 936, la création d'une marge de recul paysagée (plantation d'arbres d'alignement, noues...) accompagnera les bâtiments d'activités qui seront intégrés le plus possibles au site. Une attention particulière sera portée aux espaces dédiés au stockage et entreposage extérieurs, pour lesquels l'aménagement en terrasses et la végétalisation permettront de les dissimuler.

La gendarmerie occupera une position stratégique au niveau de la zone et bénéficiera d'une intégration maximale au sein du parc d'activités. La mixité entre les locaux dédiés aux artisans et des logements associés réalisée sur la partie la plus au Sud tiendra compte de la topographie et s'intègrera dans le paysage viticole local. De plus, ces îlots mixant des logements et de l'activité artisanale viendront densifier à la marge le tissu pavillonnaire du hameau le long de la route de Guillac. Cette proximité directe impliquera une intégration architecturale des bâtiments pour une meilleure harmonisation possible avec le hameau.

Enfin, la zone humide du Lyssandre sera préservée et mise en valeur dans le cadre d'un parc humide de découverte et loisirs pour les habitants. Ce parc constituera le lien fédérateur à l'échelle de l'opération de ZAC et jouera un rôle d'un lieu d'articulation à l'échelle du bourg de Branne dans le cadre de cheminements doux et alternatifs.

Les futures constructions devront respecter un cahier des charges d'aménagement architectural et paysager, qui comprendra notamment les principes de construction adaptés à chaque contexte.

1.3.2.2.3. Aménagements paysagers

La création d'une marge de recul paysagère de 25 m le long de l'axe de la RD 936 (sous réserve de la cohérence avec le projet de réaménagement routier), sera constituée d'une noue plantée entre la chaussée et le talus composé d'alignements d'arbres, d'un cheminement piéton et cyclable parallèle à la route, de la plantation d'un deuxième alignement d'arbres parallèle et en continuité de l'alignement existant, complété de la création d'une noue en limite des lots constructibles.

Les voies Nord-Sud réalisées seront mises en scène dans le cadre de percées visuelles couplées d'alignements d'arbres

Les voies Est-Ouest créées, suivant les courbes de niveau, bénéficieront des traitements paysagers réalisés en limite de terrasses.

Le traitement paysager des limites des terrasses s'effectuera par des noues plantées et la création des haies bocagères arbustives au contact des murs gabions réalisés.

La préservation de la végétation existante (bois et bosquets) et le traitement du parc du Lyssandre et du bief, sur environ 49 178 m^2, permettront de garantir la pérennité de la zone humide, de proposer la création d'un parc de découverte et de loisirs et d'assurer une zone tampon nécessaire au débordement du Lyssandre. L'entretien et la gestion du parc seront assurés par une gestion différenciée.

1.3.2.2.4. Voiries et parkings

Dans le cadre du programme de la ZAC sont retenus les points suivants :

- L'intégration du giratoire ou d'un « tourne à gauche » dans le périmètre de la ZAC.
- La création d'une marge de recul paysagée de 25 m depuis l'axe de la RD 936.
- La réalisation de deux voies principales Nord-Sud (chacune d'une emprise d'environ 14 m environ), *« percées visuelles »* marquées par des alignements d'arbres, comprenant une chaussée, un cheminement piéton de chaque côté et un traitement des bas-côtés de type talus avec des plantations et arbres d'alignement de part et d'autre.
- La préservation du chemin de Jos, dans le cadre d'une voirie à double sens, comprenant une chaussée, et le traitement du bas-côté en talus avec la valorisation de chênes existants.
- La création d'une voirie en limite de zone humide permettant de raccorder les deux voies *« percées »*, comprenant une chaussée avec la création de places de stationnements longitudinales, d'un cheminement piéton et d'une noue plantée sur la partie longeant le parc du Lyssandre.
- La création de cheminements doux solidarisant le parc d'activités aux quartiers périphériques.
- La création d'un cheminement doux, au cœur de la zone humide du Lyssandre, surélevé du terrain naturel.
- Le positionnement de poches de stationnement en cohérence avec le projet de parc humide et le projet d'école et de centre de loisirs.

1.3.2.3. Le site Lafon de Lourme

Il s'agit d'un site destiné à accueillir de l'habitat individuel.

Comme tous les réseaux primaires ne sont pas encore présents à proximité immédiate du site et d'autres ne disposent pas de la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions (voirie), le site Lafon de Lourme est classé en zone à urbaniser de moyen à long terme (zone 2AU), tant que leur mise à niveau n'a pas été réalisée.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de ce site est notamment conditionné par la prise en compte du quartier de Lafon de Lourme auquel il s'adosse, constitué en secteur d'habitat rural ancien, mais qui accueille quelques pavillons récents. Il est également mitoyen avec l'espace agricole qui l'entoure très largement. Il s'agit donc de mettre en place une urbanisation prenant en compte les caractéristiques de ces deux espaces :

  - Une implantation et une densité du bâti reprenant les caractéristiques du tissu de hameau attenant,
  - Un recul de l'implantation des constructions par rapport aux espaces agricoles

- Une voirie principale d'accès au site à double sens de circulation sera créée à partir de la voie communale n°10. Elle sera aménagée pour permettre la desserte en profondeur du site et se terminera par une aire de giration.

- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis, afin de limiter l'impact visuel. Les espaces-tampons ainsi créés pourront servir d'appui à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. Enfin, ces bandes vertes ont vocation à déterminer une distance de réciprocité entre habitat et viticulture.

1.3.2.4. Le site le bourg

Il s'agit d'un site destiné à accueillir de l'habitat individuel.

Comme tous les réseaux primaires ne disposent pas de la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, le site du Bourg est classé en zone à urbaniser de moyen à long terme (zone 2AU), tant que leur mise à niveau n'a pas été réalisée.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de ce site est notamment conditionné par la prise en compte du centre bourg auquel il s'adosse, constitué en secteur d'habitat ancien dense. Il est également au contact avec l'espace agricole, ainsi qu'en proximité avec des zones de carrières souterraines. Il s'agit donc de mettre en place une urbanisation prenant en compte les caractéristiques de ces trois espaces :

  - Une implantation et une densité du bâti reprenant les caractéristiques du tissu de hameau attenant,
  - Un recul de l'implantation des constructions par rapport aux espaces agricoles,
  - Un recul de l'implantation des constructions par rapport aux carrières souterraines.

- Une voirie principale d'accès au site à double sens de circulation sera créée à partir de la voie communale n°11. Elle sera aménagée pour permettre la desserte en profondeur du site et se terminera par une aire de giration.

- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis, afin de limiter l'impact visuel. Les espaces-tampons ainsi créés pourront servir d'appui à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. Enfin, ces bandes vertes ont vocation à déterminer une distance de réciprocité entre habitat et viticulture.

1.3.2.5. Le site Camarsan – Goubenne – Carteyron

Il s'agit d'un site composé de trois îlots distincts ; Camarsan, La Goubenne et Carteyron, destinés à accueillir de l'habitat individuel.

Comme tous les réseaux primaires disposent d'une capacité limitée pour accueillir de nouvelles constructions, deux secteurs sont classé en zone à urbaniser court terme (zone 1AU) et un secteur est classé en zone à urbaniser à moyen long terme (zone 2AU) tant que leur mise à niveau n'a pas été réalisée pour ce dernier.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de chacun de ces îlots est notamment conditionné par la prise en compte du quartier auquel il s'adosse, constitué d'habitats pavillonnaires récents. Chacun est également au contact avec l'espace agricole. Il s'agit donc de mettre en place une urbanisation prenant en compte les caractéristiques de ces deux espaces :
  - Une implantation et une densité du bâti reprenant les caractéristiques du tissu pavillonnaire,
  - Un recul de l'implantation des constructions par rapport aux espaces agricoles,
- Sur Camarsan, une voirie à sens unique de circulation sera aménagée pour permettre la desserte en profondeur du site. Sur La Goubenne une voie traversante non rectiligne, reliant la voirie située au Nord à celle au Sud de l'emprise foncière. Elle pourra être complétée d'une voirie secondaire pour permettre la desserte en profondeur du site. Un cheminement doux sera aménagé sur sa frange Ouest, afin de relier les 3 nouveaux îlots et sécuriser ainsi les déplacements doux. Sur Carteyron une voirie en demi-boucle est envisagée pour permettre la desserte en profondeur du site.
- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis, afin de limiter l'impact visuel. Les espaces-tampons ainsi créés pourront servir d'appui à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. Enfin, ces bandes vertes ont vocation à déterminer une distance de réciprocité entre habitat et viticulture.

1.3.2.6. Le site La Bourgade

Il s'agit d'un site composé de deux petits îlots distincts et détachés de part et d'autre du chemin rural n°11, destinés à accueillir de l'habitat individuel.

Comme tous les réseaux primaires ne disposent pas de la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, le site de La Bourgade est classé en zone à urbaniser de moyen à long terme (zone 2AU), tant que leur mise à niveau n'a pas été réalisée.

En termes de propositions d'aménagements, les orientations majeures suivantes sont édictées :

- L'aménagement de chacun de ces îlots est notamment conditionné par la prise en compte du quartier auquel il s'adosse, constitué d'habitats pavillonnaires récents. Il est également au contact avec l'espace naturel. Il s'agit donc de mettre en place une urbanisation prenant en compte les caractéristiques de ces deux espaces :
  - Une implantation et une densité du bâti reprenant les caractéristiques du tissu pavillonnaire,
  - Un recul de l'implantation des constructions par rapport aux espaces naturels,
- Des dispositifs d'insertions paysagères sont définis, afin de limiter l'impact visuel des constructions.

❑ ❑ ❑

2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La commune est soumise à un certain nombre d'éléments pouvant orienter, conditionner, voire limiter le potentiel de développement du territoire. Il s'agit de facteurs affectant l'occupation des sols (réglementaires, techniques) et les capacités d'accueil, pouvant réduire en proportion les ambitions de développement affichées.

Dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa)1, les documents d'urbanisme supérieurs, les plans ou programmes supra communaux ainsi que les dispositions réglementaires et administratives ou servitudes, doivent être obligatoirement prises en compte et intégrées au projet de P.L.U.. Ils encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Les programmes, orientations et autres servitudes qui doivent être prises en compte sur le territoire de la commune de Grézillac sont les suivantes :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Libournais.
- Le Plan Local de l'Habitat du Libournais.
- Le SDAGE et le SAGE.
- Les servitudes d'utilité publique.

2.1. LES OBLIGATIONS DE COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DU LIBOURNAIS

La commune de Grézillac appartient au territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Libournais. Celui-ci recouvre un territoire marqué par l'influence des agglomérations de Bordeaux et dans une moindre mesure de Bergerac, accueillant plus de 140 000 habitants sur 1 290 km^2, 131 communes, 11 communautés de communes et deux départements (Gironde et Dordogne).

La procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Libournais a été engagée par la délibération en date du 22 décembre 2005, le Syndicat Mixte du Pays du Libournais.

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Libournais a été publié par Arrêté Préfectoral en date du 6 mars 2006. Le SCOT est un document cadre déclinant une liste d'objectifs auxquels le PLU est en mesure d'apporter des réponses concrètes. Une obligation réglementaire de compatibilité est imposée au PLU.

1 « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également 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 en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

En fonction des prévisions économiques et démographiques à l'échelle d'un ensemble de communes, ainsi que des besoins, notamment en matière de développement, d'aménagement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services, le SCOT présente un projet d'aménagement et de développement durable qui fixe les objectifs des principales politiques publiques.

Dans le cadre ainsi défini, il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les équilibres entre les espaces urbains et naturels et fixe les objectifs en matière d'habitat et de construction, de transports, d'équipement commercial, de protection des paysages et de prévention des risques. Il peut définir les projets d'équipements et de services nécessaires et privilégier l'urbanisation des secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut aussi déterminer quels espaces et sites naturels doivent être protégés.

Le SCOT apparaît donc comme un document de synthèse et comme l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification à l'échelle intercommunale. Il constitue un cadre commun pour les PLU et pour les politiques sectorielles : habitat, environnement, déplacement, commerce.

Dès lors qu'il est approuvé par l'organe délibérant du Pays, le SCOT s'imposera aux documents d'urbanisme communaux, et aux documents thématiques. Les PLU doivent se mettre en conformité avec le SCOT, dans les trois ans après l'approbation.

À ce jour, seul le diagnostic et l'état initial de l'environnement du dossier de SCOT ont été validés par le Comité Syndical du 1er juillet 2010. Le PADD est en cours de rédaction. Le SCOT n'est donc pas opposable au PLU.

2.2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DU LIBOURNAIS

Rappelons que le Pays du Libournais a réalisé un PLH à l'échelle du Pays, afin de définir une politique en matière de logement jusqu'en 2010.

Néanmoins, l'évolution du contexte réglementaire n'a pas permis la validation et la mise en œuvre de ce document.

Il ne s'impose donc pas réglementairement au P.L.U..

Dans le respect de la nouvelle réglementation des P.L.H. devraient être lancés par les intercommunalités. À ce jour, la Communautés de commune du Brannais n'a pas engagé le sien.

2.3. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le SDAGE en vigueur a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996. Il vient d'être révisé, le nouveau SDAGE sera applicable en 2010 pour la période 2010-2015..

2.3.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau

La loi se fixe **un objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle **conduit à de réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées.

2.3.2. Le dispositif SDAGE-SAGE prévu par la loi

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), à l'échelle du bassin Adour-Garonne.

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), à des échelles plus locales. Ici, le SAGE *« Nappes Profondes de Gironde »*.

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan d'occupation des sols), établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'État et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques.**

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

2.3.3. Le contenu du SDAGE

Le SDAGE est le projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, il traite à cette échelle :

- **Les règles de cohérence**, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les SAGE : par exemple les questions de débit, de qualité, de crues, de poissons migrateurs.

- **Les enjeux significatifs** à l'échelle du bassin : par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau.

- **Les orientations** relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Les priorités fortes du SDAGE Adour- Garonne en rapport avec le projet de PLU sont les suivantes :

- *Priorité 1* : **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.

- - *Priorité 2* : **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.

- *Priorité 3* : **Protéger et restaurer les milieux aquatiques** remarquables (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus).

- *Priorité 4* : **Remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner.

- *Priorité 5* : Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaire à l'alimentation humaine, avec des règles collectives de gestion et de protection.

- *Priorité 6* : Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.

- *Priorité 7* : **Instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

2.3.4. Articulation du PLU avec le SDAGE

L'élaboration du PLU de Grézillac suit des orientations compatibles (dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne. Un certain nombre de mesures et de règlements pris dans le projet de PLU sont compatibles avec les exigences du SDAGE :

- **La protection et la restaurer des milieux aquatiques et humides remarquables**, avec la protection des zones humides le long de la Dordogne, afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes, de créer des parcours de découverte et de faciliter leur gestion et leur entretien. Projet traduit dans le zonage et le règlement au sein de deux zones : la zone naturelle *« N »* et la zone naturelle protégée *« NP »*.

- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce**, **nécessaire à l'alimentation humaine**, avec des règles collectives de gestion et de protection. Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales ; elles doivent êtres infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants.

- **La lutte contre la pollution** : la maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation d'un assainissement normalisé à cette urbanisation et le développement du réseau d'assainissement, s'inscrivent dans cet objectif. La commune met en œuvre son schéma directeur d'assainissement, afin d'étendre le nombre de constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif. Aujourd'hui, la commune avec le SIAEPA d'Arveyres met en œuvre la réhabilitation de toutes les installations individuelles d'assainissement avec l'objectif d'une normalisation complète de ces installations pour 2014, voire 2016.

- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine** : la maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.

2.3.5. Le SAGE « Nappes Profondes de Gironde » et l'articulation du PLU avec le SAGE

Le SAGE *« Nappes Profondes de Gironde »*, approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003, 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[1]. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

La commune de Grézillac appartient à l'unité de Gestion Éocène Centre. Dans l'Unité de Gestion Centre, les aquifères Éocène et Crétacé sont déficitaires et l'Oligocène est à l'équilibre.

En clair, les prélèvements dans l'Éocène ne peuvent plus être augmentés : la ressource a atteint sa limite. L'ouverture de nouvelles zones urbanisées nécessite désormais d'en assurer

[1] Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde s'élèvent à environ 310 millions de m^3 par an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour satisfaire ces besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis de nombreuses années, révèle une surexploitation.
Cette surexploitation constitue un risque pour les ressources en eau souterraine du département, qui 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 gestion des ressources en eau du département qui a abouti en 1996.
À l'issue de ce travail et devant l'ampleur du problème, il a été décidé, en 1998, d'élaborer un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) pour ces nappes profondes. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003. Les nappes, qui correspondent aux formations géologiques les plus récentes, ou à l'opposé très anciennes, ne sont pas concernées par le SAGE. Il concerne seulement les nappes du Crétacé, de l'Éocène, de l'Oligocène et du Miocène.

l'alimentation en eau potable en trouvant la ressource pour répondre à l'augmentation de la demande.

Le SAGE *« Nappes profondes »* fixe un certain nombre de contraintes que le P.L.U. prend en compte et en particulier :

- Des économies d'eau à tous les niveaux, avec audit général de tous les réseaux de distribution pour la recherche des fuites.

- Une diminution des pompages dans l'Éocène, avec utilisation de ressources de substitution, en priorité pour les usages non alimentaires.

Se pose également le problème de la sécurisation de la ressource en eau potable (connexion des réseaux, forages de secours…).

2.4. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Les inondations sont des phénomènes de submersion, présentant des débits et des hauteurs d'eau variables, d'une zone habituellement hors d'eau.

La zone inondable de la Dordogne n'a que très peu d'incidence sur la commune de Grézillac et son développement. Le risque inondation n'apparaît pas comme un enjeu fondamental pour la définition des zones constructibles dans le zonage du PLU. **Seul 1,6 ha de tissu urbain est classé en zone inondable**.

Sur la commune, un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2003. La commune de Grézillac est concernée uniquement par le zonage bleu qui recouvre que 5,7 ha.

Les PPRI ont pour objectifs principaux :

- L'amélioration de la sécurité des personnes exposées.

- La limitation des dommages aux biens et aux activités.

- Une action de gestion globale du bassin versant en préservant les zones naturelles de stockage et le libre écoulement des eaux, ceci pour éviter l'aggravation des dommages en amont et en aval.

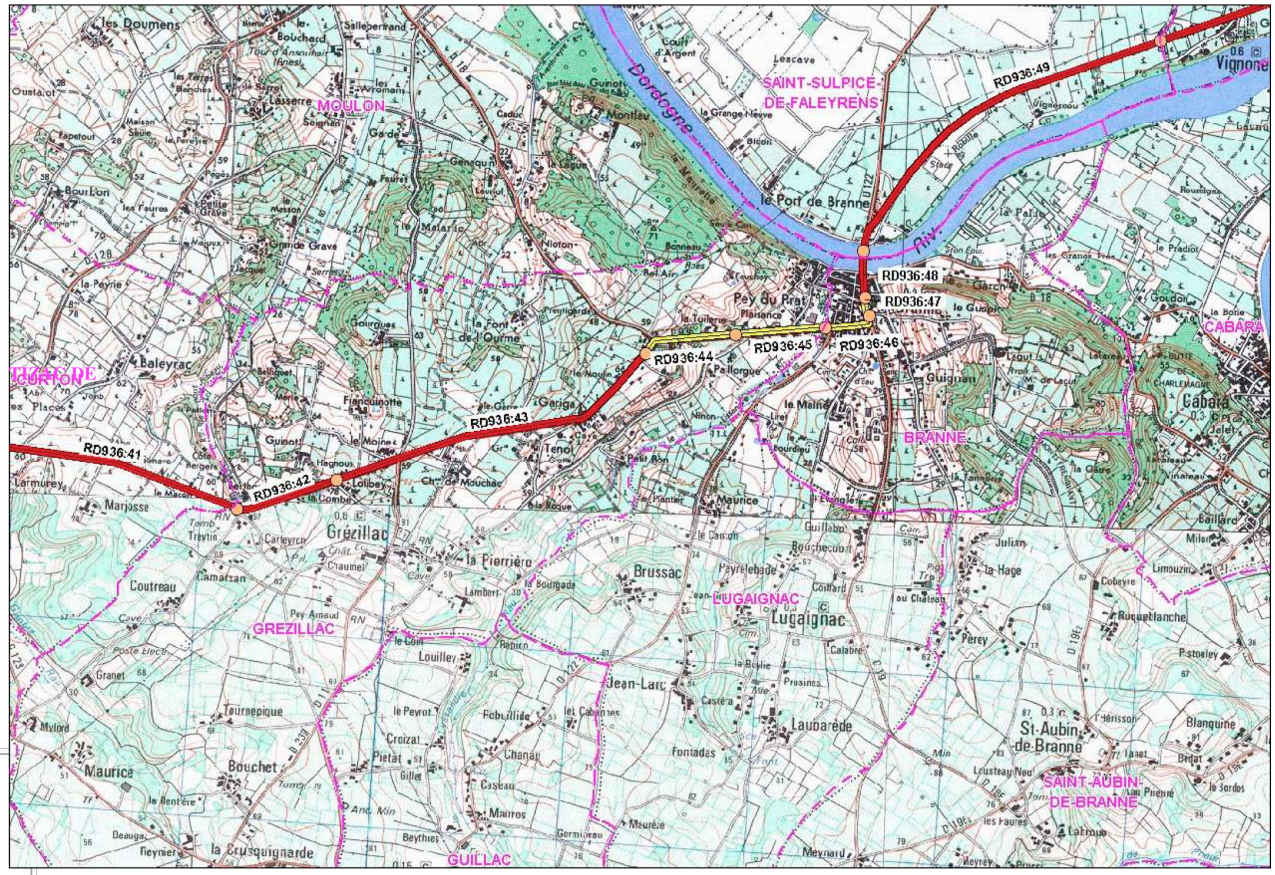
2.5. LA LOI SUR LE BRUIT

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 *« dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic »*. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire[1].

[1] Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :
- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U ».

GREZILLAC



Catégorie de la voie	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

« Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées ».

Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon les arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996, du 30 janvier 2003 et du 6 avril 2011 relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre, **désignent sur la commune de Grézillac différents tronçons de la RD 936 en catégories 3 et 4 selon l'intensité des trafics et le caractère de l'environnement** (voir carte ci-avant).

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme afin d'informer les futurs habitants qu'ils sont dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

2.6. LES AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Quatre servitudes d'utilité publique s'appliquent à la commune de Grézillac : **AC1**, **EL3, I4 et PM1.**

- **La servitude AC1** vise la protection des abords des monuments historiques en lien avec le Château de Franquinotte, le Château de Mouchac, l'Église, le Reposoir et la Croix de Branne. Elle applique un périmètre protection de 500 mètres des monuments historiques à l'intérieur duquel toute décision relative à l'occupation du sol, à la construction ou la restructuration de l'existant est soumise à l'avis express de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **La servitude I4** concerne la ligne électrique haute tension 63 kV Grézillac-Sadirac. Cette servitude permet d'établir des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité à l'extérieur des murs et façades, au dessus des propriétés, sous terre ainsi que de couper les arbres et les branches.

- **La servitude EL3** concerne le marchepied de la Dordogne. Cette servitude, instaurée par l'article L 2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (article 15 du Code du Domaine Public Fluvial et de la navigation intérieure) Stipule que les propriétés en bordure de Dordogne doivent laisser libre un passage en bordure de cours d'eau d'une largeur 3,25 m pour les nécessités de police des eaux et d'entretien de rivière. Elle prévoit également que cette servitude est ouverte au public à pieds, permettant un éventuel développement des cheminements communaux.

- **La servitude PM1** concerne l'approbation du plan de prévention des risques naturels qui permet la mise en application immédiate de ses prescriptions. Elle concerne ici le plan de prévention du risque inondation de la Dordogne évoqué ci-dessus.

2.7. LES PROJETS D'INTERET GENERAL

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.

❑ ❑ ❑

3ème PARTIE

PRESENTATION DU DOSSIER

1. LE CONTENU DU P.L.U.

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement et le zonage.

Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

Au total, **11 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

5 zones urbaines : les zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Zone UA - Zone UB - Zone UC - Zone UE - Zone UX
3 zone à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.
- Zone 1AU - Zone 1AUX - Zone 2AU
3 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser ou protéger
- Zone A - Zone N - Zone NP

1.1. LA ZONE UA : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.1.1. Caractère et vocation de la zone UA

1.1.1.1. Morphologie du bâti

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- Un tissu ancien et dense organisé à l'aplomb des rues.
- L'homogénéité du bâti constitué d'immeubles en continu d'une hauteur moyenne de R+1 à R+2.
- La forte emprise du bâti sur la parcelle libérant sur les arrières jardins et cours privatives.
- La présence de bâtiments ou édifices à forte valeur patrimoniale.

1.1.1.2. Vocation

Selon l'article R 123-5 du Code de l'urbanisme, *« peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter ».*

Conformément à ces dispositions réglementaires, la zone UA vise à conserver, en la renforçant, l'habitat et les activités nécessaires à la vie des habitants (commerces, services, activités libérales et tertiaires principalement). En ce sens, elle peut être qualifiée de *« généraliste »*.

La délimitation de la zone UA recherche à la fois la protection et la mise en valeur d'un bâti aux caractéristiques identitaires fortes sans compromettre ses capacités d'évolution.

1.1.1.3. Description – Localisation

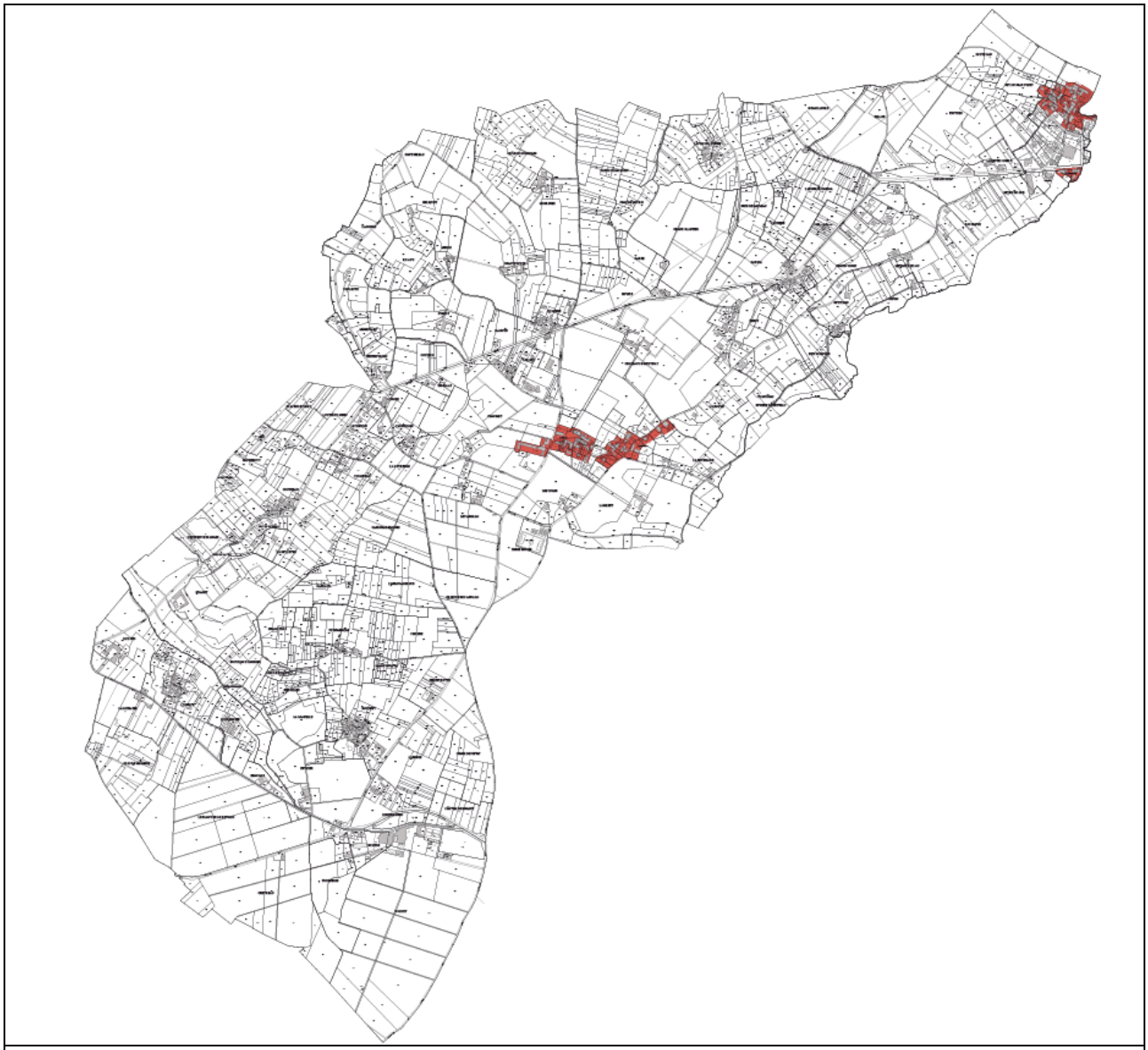
Sur le document graphique, cette zone occupe une superficie totale de 8,6 ha.

Seuls le Bourg de Grézillac, la Pierrière et les quartiers de Pey du Prat et Peyrutic sont concernés par ce zonage, car il s'agit d'un bâti ancien relativement dense. La limite de zone est calée au plus près du bâti, afin de maîtriser l'évolution des constructions existantes ou à créer. Des cours et des jardins privés y sont intégrés ainsi que certains espaces publics dont les fonctions et les usages pourront évoluer dans le temps.

Le zonage proposé sur le bourg montre quelques *« dents creuses »* exiguës. La zone UA offre un potentiel de 2 nouvelles constructions.

1.1.2. Principales dispositions du règlement

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone *« généraliste »* à vocation principale d'habitat couvrant le centre bourg. Son règlement est donc organisé en conséquence.



Localisation de la zone UA

Ainsi sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt).

Cette zone pour les secteurs de Peyrutic et Pey-du-Prat est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne et de l'Isle quant à la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Aux vues de la diversité des implantations d'exploitations agricoles sur le territoire communal et de leur imbrication avec le tissu bâti, certaines d'entre-elles se retrouvent au sein de la zone. Afin de leur permettre un fonctionnement normal et leur croissance éventuelle, le règlement autorise uniquement l'extension des exploitations agricoles déjà existantes sur ce secteur.

La commune souhaite favoriser le développement d'un tissu de commerces sur le secteur de Pey-du-Prat/Peyrutic et services de proximité. L'ambition est d'assurer la vitalité de la commune, d'améliorer les aménités des administrés et de ne pas être uniquement un lieu de résidence, en offrant une offre complémentaire à celle développée sur le site intercommunal de Pey-du-Prat. Aussi, le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. En raison de l'aptitude des sols, conformément aux expertises du SIAEA de la Région d'Arveyres, **dans la zone UA du Bourg et de La Pierrière**, la superficie minimale d'un terrain constructible devra être de **900 m^2** pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé aux réseaux collectifs, selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

La zone recèle, en outre, de secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain, lié à la présence de carrières souterraines. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et n'y interdit formellement aucune occupation ni utilisation du sol, car le niveau de risque diffère grandement selon l'état et la nature du vide considéré.

Toutefois, il précise que tout projet de construction ou d'extension, soumis à une autorisation de construire, pourra être refusé ou assorti de prescriptions particulières. Il impose par rapport aux limites extérieures du vide identifié que :

- Les affouillements et les exhaussements doivent respecter une distance minimum de 25 mètres.

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 m.

Pour préserver la forme urbaine relevée dans la zone, caractérisée entre autres par l'homogénéité des implantations, le règlement n'y autorise qu'une implantation à l'alignement par rapport à la voie : soit en bordure de voie, soit au même niveau de retrait observé par les unités construites de part et d'autre de la parcelle visée.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 7 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé. De même, le règlement impose également un recul de 10 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation naturelle protégée.

Comparée au reste de la commune, la zone UA possède une enveloppe urbaine dense. Afin de maintenir ce paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 7 mètres à l'égout des toitures.

Enfin, pour encourager la densification de cette zone par l'accroissement d'une offre d'habitats diversifiée :

- L'emprise au sol n'est pas limitée,

- Le COS n'est pas réglementé.

1.2. LA ZONE UB : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.2.1. Caractère et vocation de la zone

1.2.1.1. Morphologie du bâti : les hameaux et les écarts isolés

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- Un tissu ancien organisé à l'aplomb des rues ou sous forme de hameau.
- L'hétérogénéité du bâti constitué de bâtis en semi continu et discontinu d'une hauteur moyenne de R à R+1.
- Un bâti occupant généralement moins de 50% de la parcelle.
- Quelques édifices de bonne qualité architecturale.
- Un tissu globalement monofonctionnel (habitat).

1.2.1.2. Vocation

La zone UB a été définie pour tenir compte d'ensembles bâtis relativement denses organisés sous la forme de hameaux (plus de 4 constructions) ou d'écarts (entre 2 à 4 constructions).

Comme dans le cas de la zone UA, la pertinence de ce zonage réside dans les qualités intrinsèques du bâti et les rapports entretenus avec l'environnement naturel et agricole.

La différence fondamentale entre la zone UA et la zone UB est l'absence du rôle de centralité de ces hameaux et écarts. Les fonctions traditionnellement urbaines (commerces, services) disparaissent et laissent une place exclusive à l'habitat et le cas échéant aux bâtiments d'exploitation agricole (faisant alors dans la plupart des cas l'objet d'un zonage agricole).

1.2.1.3. Description – Localisation

Cette zone a une superficie totale de 17,9 ha.

Les hameaux ou écarts concernés sont les suivants : Bouchet, Maurice, La Métairie, Tournepique, Coutreau, Chaumel, Carteyron, Berthoumieu, L'Olibey, Le Moine, Gourgues, Hourie, Tenot, Gariga, Lafond de Lourme, Peyrutic-Ouest.

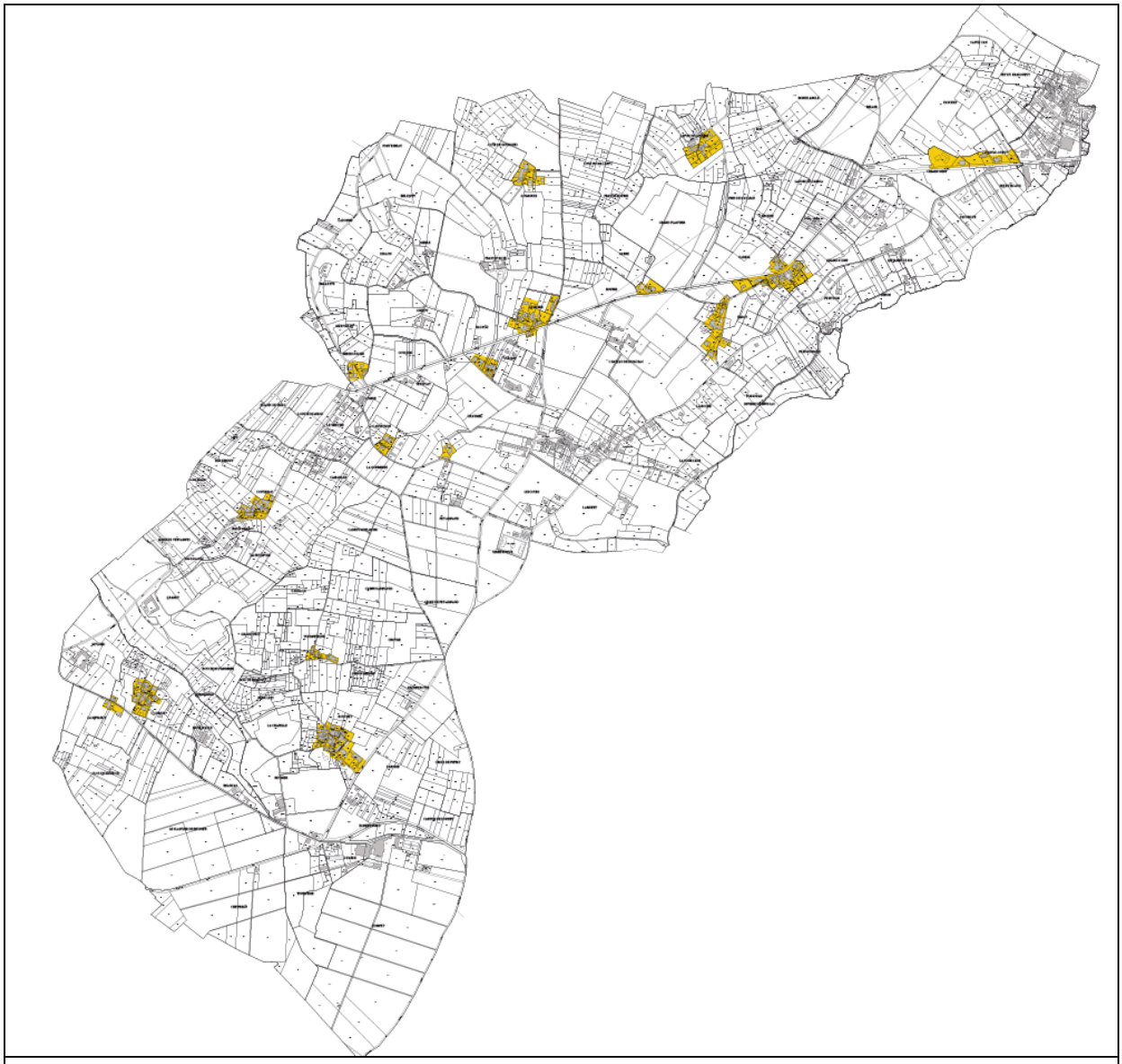
Le périmètre du zonage exprime le souci de la prise en compte et du respect des espaces agricoles et naturels proches ainsi que d'une réflexion plus affinée sur les impacts paysagers d'un développement non maîtrisé. À ce titre, les limites de zones ont été tracées en évaluant l'effet visuel potentiel de toute modification de l'enveloppe bâtie.

Ici encore, ce zonage ne libère que peu ou pas de foncier susceptible d'accueillir de nouvelles constructions. Il s'agit de laisser aux seuls bâtiments existants la possibilité d'évoluer de façon limitée **(tout au plus, 3 constructions neuves supplémentaires)**.

1.2.2. Principales dispositions du règlement

Comme la zone UA, la zone UB est une zone urbaine *« généraliste »* à vocation principale d'habitat couvrant un bâti mixte, de constructions anciennes autour desquelles s'est développée une urbanisation récente, organisée principalement en ordre semi continu et discontinu.
En raison des similitudes de vocation, les interdictions et limitations de construction sont les mêmes qu'en zone UA.

Aux vues de la diversité des implantations d'exploitations agricoles sur le territoire communal et de leur imbrication avec le tissu bâti, certaines d'entre-elles se retrouvent au sein de la zone. Afin de leur permettre un fonctionnement normal et leur croissance éventuelle, le règlement autorise uniquement l'extension des exploitations agricoles déjà existantes sur ce secteur.



Localisation des zones UB

La zone recèle, en outre, de secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain, lié à la présence de carrières souterraines. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et n'y interdit formellement aucune occupation ni utilisation du sol, car le niveau de risque diffère grandement selon l'état et la nature du vide considéré.

Toutefois, il précise que tout projet de construction ou d'extension, soumis à une autorisation de construire, pourra être refusé ou assorti de prescriptions particulières. Il impose par rapport aux limites extérieures du vide identifié que :

- Les affouillements et les exhaussements doivent respecter une distance minimum de 25 mètres.

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 m.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. En raison de l'aptitude des sols précisée par les expertises du SIAEA de la Région d'Arveyres, la superficie minimum d'un terrain constructible pour permettre l'implantation d'un système autonome

d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement, **varie selon les secteurs[1], entre 900 m² et 1 000 m²**.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 7 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives au tissu des cœurs de hameaux. Il prévoit donc de conserver leurs caractéristiques morphologiques, en autorisant :

- Comme dans la zone UA, conserver une implantation soit en bordure de voie, soit au même niveau de retrait observé par les unités construites de part et d'autre de la parcelle visée, sauf pour les parcelles bordant la RD 936 et dont les constructions devront s'implanter à 35 m à partir de l'axe de celle-ci, hors zone agglomérée dans le respect des prescriptions du Conseil Général.

- Maintenir l'enveloppe du bâti, la hauteur de construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

- Favoriser une certaine densité dans le cœur des hameaux telle qu'elle peut exister déjà, en imposant une emprise au sol maximale de 70 % et ne règlemente pa le C.O.S..

1.3. LA ZONE UC : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.3.1. Caractère et vocation de la zone

1.3.1.1. Morphologie du bâti : le tissu pavillonnaire (spontané ou organisé sous forme d'ensembles)

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- Un bâti à densité variable, implanté en ordre continu ou discontinu.

- La prédominance de l'habitat individuel organisé de manière spontanée ou sous forme de lotissements.

- L'aspect hétérogène des clôtures masquant généralement les constructions.

- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public (retrait généralisé).

- Tissu globalement monofonctionnel (habitat).

1.3.1.2. Vocation

Cette zone couvre les développements urbains contemporains qu'ils soient inorganisés ou sous forme d'ensembles pavillonnaires (lotissements). La volonté municipale est d'encadrer l'évolution d'une forme urbaine très récente pour laquelle, cependant, des marges d'évolution existent ponctuellement au sein même des parcelles (extensions des constructions principales, annexes, mitoyenneté, …).

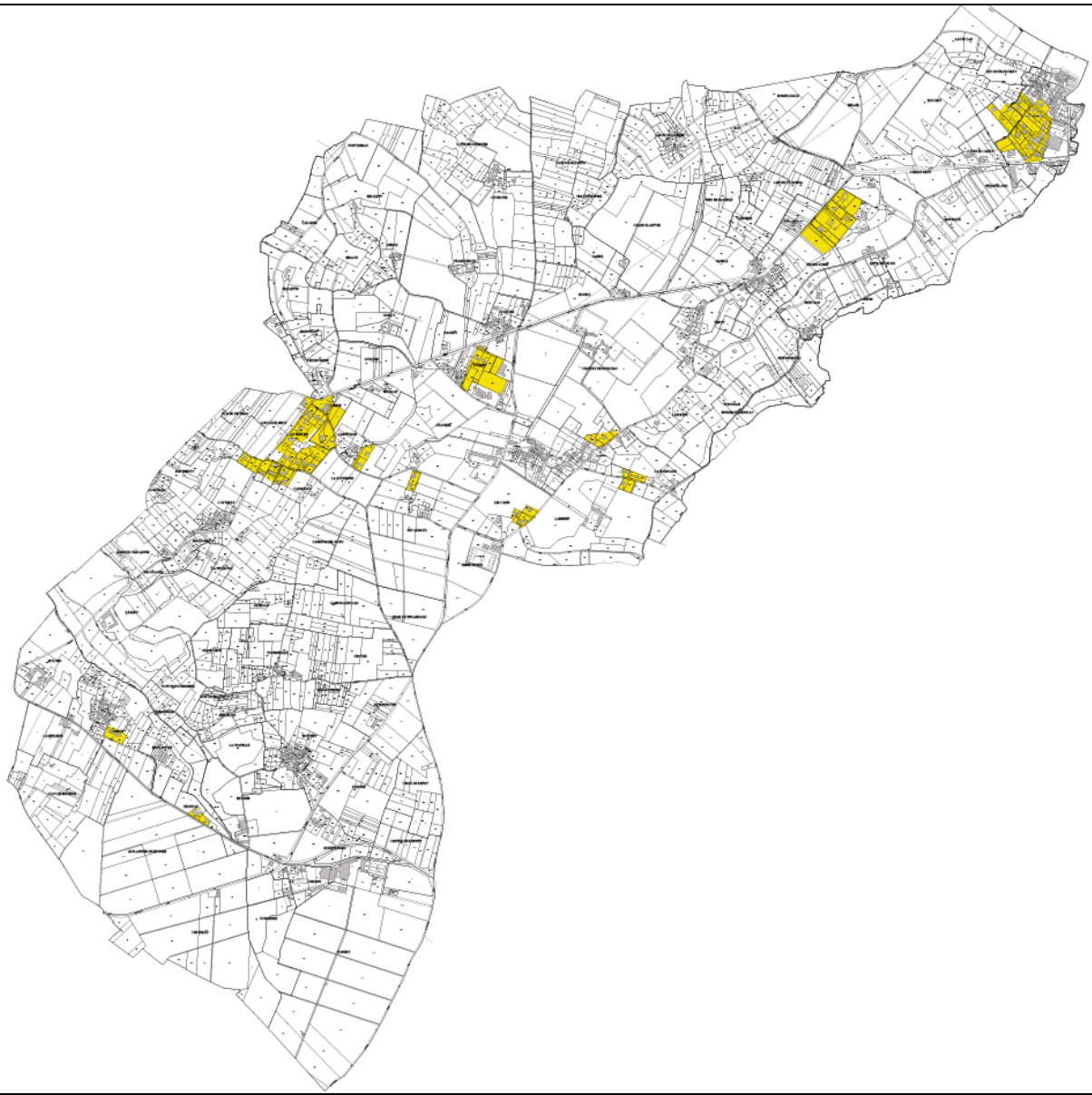
[1] Dans les zones UB de Bouchet, Tournepique, Hourie, Garriga, Tenot, Lafon-de-Lourme, Gourgues, L'Olibey et Moine, la superficie minimale d'un terrain constructible devra être de 900 m².
Dans les zones UB de Carteyron, Coutreau, Chaumel, Maurice et La Métairie, la superficie minimale d'un terrain constructible devra être de1 000 m².

L'objectif n'est pas de figer ces ensembles dans leurs dysfonctionnements et leur hétérogénéité mais au contraire de négocier une marge de manœuvre réglementaire et spatiale leur permettant d'évoluer, de prendre du corps et ainsi d'intégrer le fonctionnement global des quartiers au sein desquels ils se situent.

1.3.1.3. Description – Localisation

Cette zone a une superficie totale de 19,2 ha.

Les hameaux ou écarts concernés sont les suivants : Beaugas, Maurice, Treytin, Carmarsan, Carteyron, Pey Arnaud, Lescours, La Bourgade, La Pierrière, L'Olibey, Jos, Pey-du-Prat.



Localisation des zones UC

Les espaces pavillonnaires constituent l'un des modèles urbains les plus répandus sur le territoire de la commune et le plus consommateur d'espaces. Ils s'organisent à la fois en continuité de

l'urbanisation la plus ancienne, mais en sont la plupart du temps déconnectés du point de vue fonctionnel.

Cette urbanisation est marquée par une organisation en vase clos par rapport aux quartiers proches. L'empreinte paysagère est aussi très forte notamment quant ces extensions sont adjointes aux hameaux anciens ou lorsqu'elles sont exhibées au cœur d'espaces à dominante naturel et agricole. On notera à ce titre les contacts particuliers qu'entretiennent ces lotissements avec les espaces naturels.

L'existence de dents creuses permettra le renforcement ponctuel de ce tissu **(environ 8 constructions),** sans aggraver la situation du point de vue de l'empreinte paysagère ou du point de vue technique, notamment en termes de capacité des réseaux.

1.3.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement de la zone UC, troisième zone urbaine *« généraliste »*, reprend la philosophie de celui des deux précédentes zones.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Aux vues de la diversité des implantations d'exploitations agricoles sur le territoire communal et de leur imbrication avec le tissu bâti, certaines d'entre-elles se retrouvent au sein de la zone. Afin de leur permettre un fonctionnement normal et leur croissance éventuelle, le règlement autorise uniquement l'extension des exploitations agricoles déjà existantes sur ce secteur.

La zone recèle, en outre, de secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain, lié à la présence de carrières souterraines. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et n'y interdit formellement aucune occupation ni utilisation du sol, car le niveau de risque diffère grandement selon l'état et la nature du vide considéré.

Toutefois, il précise que tout projet de construction ou d'extension, soumis à une autorisation de construire, pourra être refusé ou assorti de prescriptions particulières. Il impose par rapport aux limites extérieures du vide identifié que :

- Les affouillements et les exhaussements doivent respecter une distance minimum de 25 mètres.

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 m.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. En raison de l'aptitude des sols précisée par les expertises du SIAEA de la Région d'Arveyres, la superficie minimum d'un terrain constructible pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement, **varie selon les secteurs[1], entre 900 m^2 et 1 000 m^2**.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 7 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé..

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à ce tissu pavillonnaire qui revêt une grande variété d'organisation (en lotissement ou isolée), de formes et de types habitations (maison

[1] Dans les zones UC du Bourg, Pey Arnaud, Lescours, La Bourgade, La Pierrière et L'Olibey, la superficie minimale d'un terrain constructible devra être de 900 m^2.
Dans les zones UC de Maurice, Camarsan, Carteyron, Le Treytin Jos la superficie minimale d'un terrain constructible devra être de1 000 m^2.

basse, pavillon, petit collectif). L'objectif est de lui permettre d'évoluer en se densifier progressivement pour constituer une entité de *« quartier »*, tout en offrant une certaine liberté morphologique :

- Pour redonner un aspect de quartier organisé en front urbain, la construction devra être positionnée dans une bande entre 0 et 5 mètres à partir des emprises publiques existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, sauf pour les parcelles bordant la RD 936 dont les constructions devront s'implanter à 35 m à partir de l'axe de celle-ci dans le respect des prescriptions du Conseil Général.

- Il prévoit de permettre une implantation semi continue ou discontinue.

- Dans la perspective d'une certaine densification et évolution des constructions existantes sur cette zone, l'emprise au sol est fixée à 50 % et le C.O.S. est non règlementé.

Afin d'offrir une perméabilité visuelle de ces îlots bâtis vers l'espace naturel environnant et la géographie du relief, la hauteur est limitée à 7 mètres.

1.4. LA ZONE UE : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.4.1. Caractère et vocation de la zone

1.4.1.1. Morphologie du bâti : les équipements

Les zones UE circonscrivent des entités distinctes du tissu urbain environnant, se composant d'un ensemble de bâtiments assurant des fonctions d'équipements, de services.

Les édifices concernés se caractérisent par une architecture très différente de celle du bâti adjacent, généralement ancien et aggloméré. La discontinuité des volumes est la règle ainsi que la disposition au sein de larges emprises mettant en scène les espaces verts et le stationnement.

1.4.1.2. Vocation

Il s'agit de la première zone urbaine *« spécialisée »*, destinée à accueillir les équipements collectifs, de services ainsi que leurs extensions.

La zone UE bénéficie à ce titre de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées, notamment en termes de volumétrie, d'aspects extérieurs, d'espaces libres et de stationnement.

1.4.1.3. Description - Localisation

Cette zone a une superficie totale de 4,43 ha.

Cette zone répartie sur quatre sites concerne tous les équipements publics : la mairie, la salle des fêtes, l'école, le cimetière, les locaux techniques municipaux, ainsi que le stade et les terrains de tennis.

La zone de *« Terres Rouges* », au Sud du bourg, est la plus importante avec une superficie de 3,7 ha. La totalité des parcelles concernées est propriété communale. Elles accueillent les locaux techniques municipaux, ainsi que le stade et les terrains de tennis. Des aménagements sont envisagés à moyen terme pour des extensions d'infrastructures sportives (parcelle n°218), des bâtiments techniques et accès aux bureaux – ateliers – garages ainsi que la mise en place de zones de stockage de matériaux, de traitements et broyage des branches et déchets verts (services offerts au public par la collectivité).

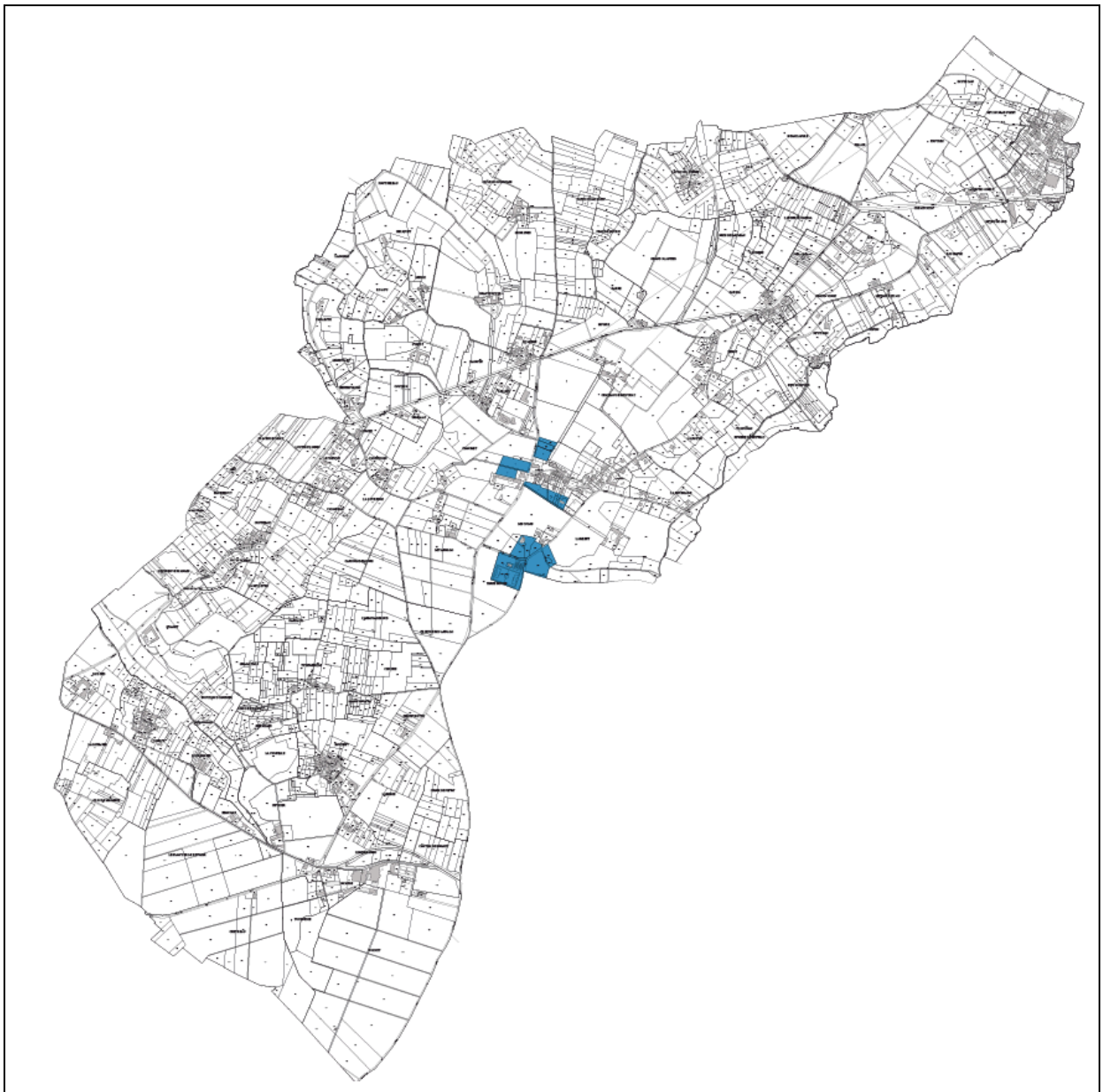
Les autres sites, de moindre taille, sont tous regroupés sur le Bourg de Grézillac. Outre les aménagements et équipements déjà existants (la mairie, la salle des fêtes, l'école, le cimetière), ces sites sont également destinés à :

- La réalisation d'un parking de 30 à 40 places pour l'Eglise Notre Dame de Grézillac, le cimetière et les diverses manifestations festives annuelles.

- La mise en œuvre d'un chemin d'accès véhicule avec retournement pour les ravitaillements de la cuisine scolaire et pour la garderie scolaire.

- La création d'un parc arboré avec un parcours de santé.

- L'aménagement d'un parking pour l'école (70 véhicules matin et soir) et le foyer rural qui peut recevoir jusqu'à 300 personnes et d'un cheminement routier pour le bus scolaire.



Localisation de la zone UE

1.3.2. Principales dispositions du règlement

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements publics et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune devra réaliser, le règlement laisse la possibilité d'une implantation en semi continu et en discontinu. Les constructions nouvelles devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère et limiter la pollution des eaux superficielles, un recul des constructions de 6 mètres par rapport au berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il n'est pas fixé d'emprise au sol ni de COS.

1.5. LA ZONE UX : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.5.1. Caractère et vocation de la zone

1.5.1.1. Morphologie du bâti : les activités économiques

Les principales caractéristiques de ce bâti sont :

- L'utilisation majoritaire des bardages métalliques.
- L'absence de mesures d'accompagnement paysager.

1.5.1.2. Vocation

La vocation de cette zone est **l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales** existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

1.5.1.3. Description - Localisation

Cette zone a une superficie totale de 4,4 ha.

La zone UX concerne quatre sites qui sont regroupés sur les secteurs de Pey-du-Prat-Peyrutic et L'Olibey.

1.5.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement vise à affirmer la vocation commerciale, artisanale et industrielle des terrains concernés dans la zone UX.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne et de l'Isle quant à la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Néanmoins, l'édification de constructions destinées à l'habitation y est autorisée, mais elle est strictement encadrée :

- Elle n'est autorisée uniquement que si une présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité exercée.

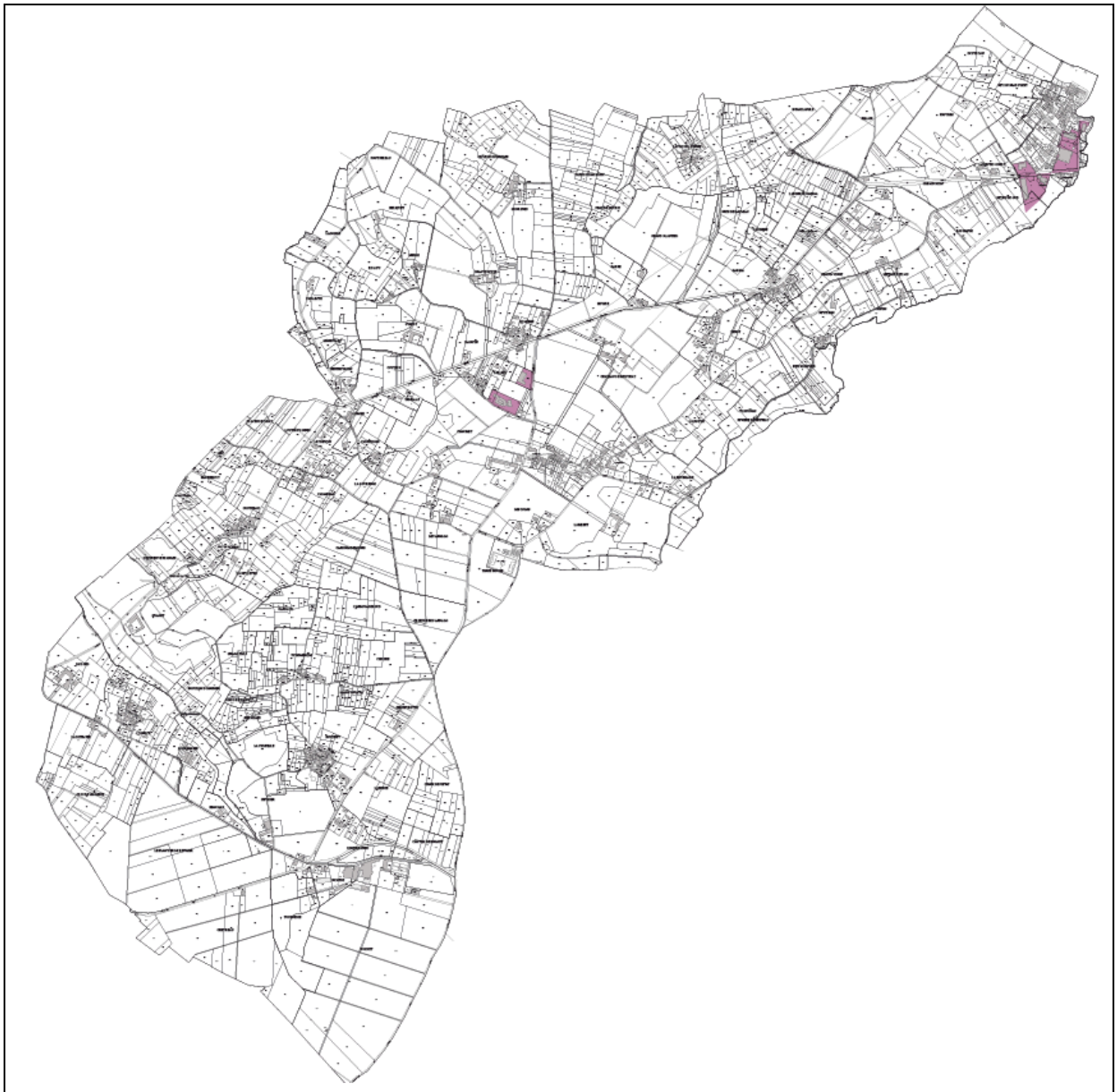
- Le logement créé devra être intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité qui y sera implantée.

Des exigences ont été fixées en matière de qualité d'implantation et de sécurisation des voies de circulation :

- La largeur de la voirie ne devra pas être inférieure à 5 mètres en sens unique et 9 mètres en double sens.

- Une distance de sécurité de 6 mètres entre deux bâtiments devra être respectée, notamment pour des raisons de sécurité (limiter la propagation de feux d'un bâtiment à l'autre et permettre au service incendie d'intervenir au plus près de celui-ci).

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. En raison de l'aptitude des sols, conformément aux expertises du SIAEA de la Région d'Arveyres, **dans la zone UX de L'Olibey**, la superficie minimale d'un terrain constructible devra être de **900 m^2** pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé aux réseaux collectifs, selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement



Localisation des zones UX

L'objectif n'est pas la densification de cette zone, mais de permettre à des nouvelles entreprises importantes de pourvoir s'y installer et aux entreprises existantes de pouvoir s'y agrandir. Afin de garantir la qualité d'insertion urbaine de ces constructions dans leur environnement proche, limiter les conflits d'usage et préserver les espaces naturels, le règlement impose :

- Un recul de 10 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation d'habitat, et de 7 m avec une zone à caractère agricole.

- Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère et limiter la pollution des eaux superficielles, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

- La hauteur maximale des constructions de bâtiments est fixée à 12 mètres (sauf impératif technique reconnu).

- Les couleurs de revêtement de façade et de toiture sont à choisir dans les gammes de gris, d'ocre de clairs à brun. La couleur dominante pouvant être complété des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles occupent une surface inférieure à 50 % de la façade.

- Les dépôts et stockages réalisés directement sur voirie sont interdits en façade. Les dépôts et stockages autorisés devront être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

- En termes de gestion du stationnement, une place est exigée pour 80 m^2 de SHON.

- La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 % et le COS n'est pas réglementé.

1.6. LA ZONE 1 AU : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.6.1. Caractère et vocation de la zone

1.6.1.1. Vocation

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation.

Elles ont pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant en certains cas des activités compatible avec le caractère de la zone, ainsi que des équipements et ouvrages publics afin d'assurer la mixité sociale, intergénérationnelle, spatiale et fonctionnelle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

1.6.1.2. Description des projets – Localisation

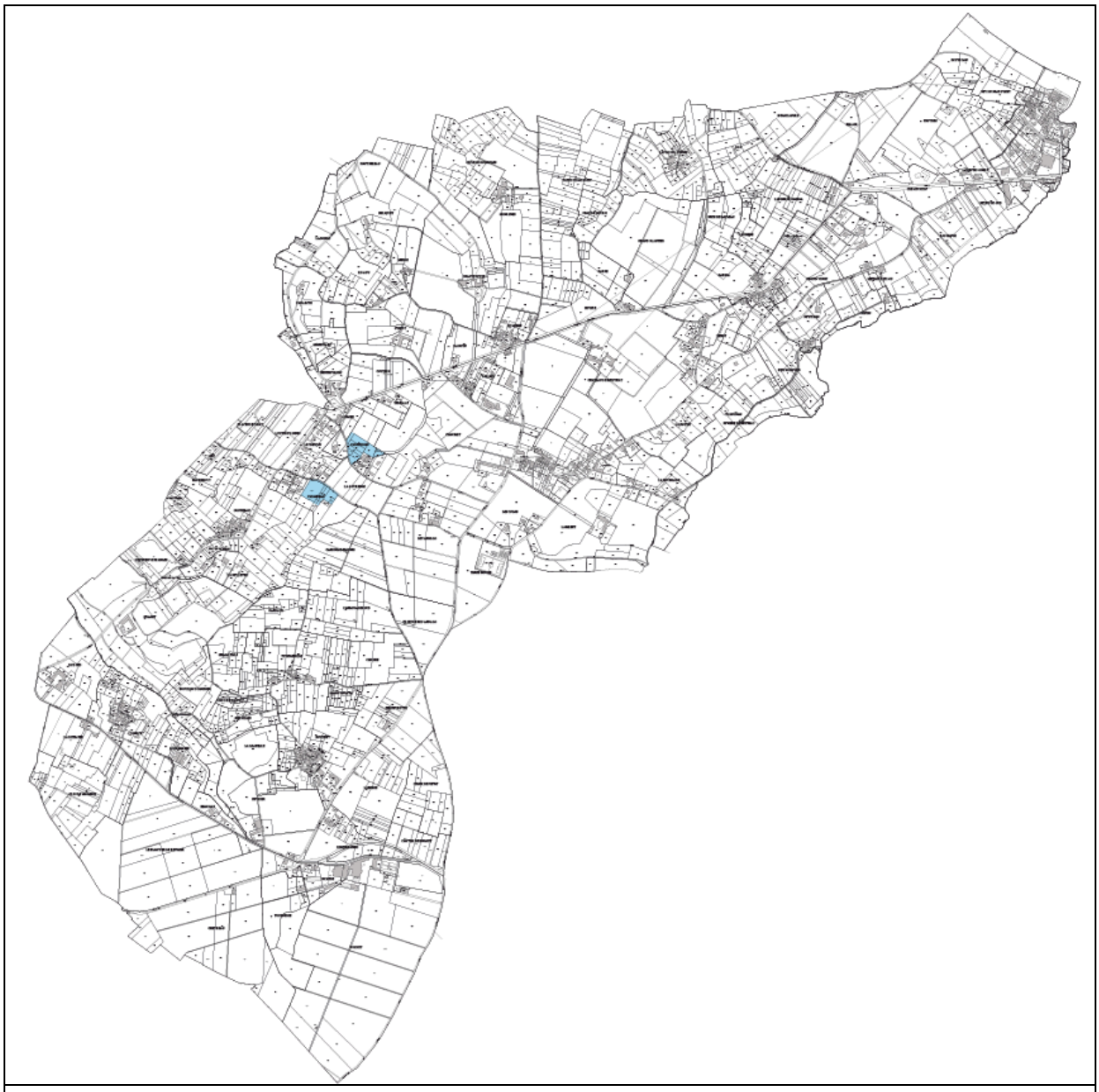
Seuls deux sites, Carteyron et Camarsan, ont été retenus dans cette zone. Ils sont destinés à accueillir principalement de l'habitat.

Cette zone a une superficie totale de 2 ha. Le potentiel de nouvelles constructions à vocation d'habitat est de l'ordre de 14 logements.

Il s'agit pour la collectivité, dans le cadre de son PLU, d'organiser les futurs quartiers en cohérence avec l'environnement urbain, naturel et agricole préexistant.

Les projets devront être mis en œuvre dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture et viticulture, voirie).

Soulignons que l'expertise du SDIS montre que ces deux zones bénéficient d'une bonne protection contre l'incendie, étant chacune défendue par un hydrant à moins de 200 m.



Localisation des zones 1AU

1.6.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement est organisé pour gérer des opérations d'ensemble dans le respect de l'orientation d'aménagement, dont la taille ne peut être inférieure à 0,5 ha.

Dans cette zone 1 AU, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont interdites. Seuls sont autorisés les ensembles d'habitations, les lotissements à usage d'habitation.

Toutefois, afin de favoriser la mixité des fonctions, outre l'habitat, les activités de bureau et de commerce y sont autorisées.

En termes d'accessibilité et de sécurisation, les voiries à créer devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 4 mètres minimum pour les voies à sens unique.

- Trottoirs et éclairage public.

Dans la perspective de diversifier les formes de tissu pavillonnaire, l'implantation pourra être en semi continu ou discontinu. Pour donner un aspect de quartier organisé en front urbain, la construction devra être positionnée dans une bande entre 0 et 5 mètres à partir des emprises publiques existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 6 mètres par rapport au berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

Le dispositif d'assainissement collectif ne couvre pas l'intégralité de la commune. En raison de l'aptitude des sols précisée par les expertises du SIAEA de la Région d'Arveyres, le terrain constructible devra avoir une surface de 1 000 mètres carrés pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité de cultures agricoles et des secteurs d'habitat, le règlement impose un recul de 7 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation agricole. De même, un recul de 5 m par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une zone concernée par un risque de mouvement de terrain devra être respecté.

Elle devra aussi permettre de créer un tissu urbain aéré avec la création d'espaces libres d'une superficie qui ne pourra pas être inférieure à 10 % de l'unité foncière.

Le règlement opte, en outre, pour une densité modérée et adaptée au contexte paysager urbain ou naturel dans lequel s'insère chaque extension urbaine : l'emprise au sol est de 40 % et le C.O.S. de 0,5.

1.7. LA ZONE 1 AUX : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.7.1. Caractère et vocation de la zone

1.7.1.1. Vocation

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation.

Elles ont pour vocation principale l'accueil d'entreprises ou d'établissements publics ou privés, tout en autorisant en certains cas très restreint de l'habitat, ainsi que des équipements et ouvrages publics.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

1.7.1.2. Description des projets – Localisation

Un seul site est retenu, Payorgue - Peyrutic, qui est destiné à accueillir le projet de la ZAC du Lyssandre établie sur Grézillac.

Cette zone a une superficie totale de 8,42 ha.

Il s'agit pour la collectivité et la Communauté de Commune du Brannais qui porte ce projet de ZAC, dans le cadre du PLU, d'organiser l'implantation des activités et équipements en cohérence avec l'environnement urbain, naturel et agricole préexistant. Rappelons que ce projet déborde sur les communes voisines de Branne et et Lugaignac.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts. Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture et viticulture, voirie). Cette zone n'est que partiellement défendue par la protection incendie, mais celle-ci sera renforcée conformément à la réglementation, au fur et à mesure de son aménagement.

Rappelons que ce parc d'activités économiques, largement décrit au paragraphe 1.3.2.2. *« Le parc d'activité Le Lyssandre »*, a pour objectifs :

- De proposer une offre foncière d'environ 9 ha au service du bassin économique local.
- De renforcer et dynamiser l'attractivité du territoire communautaire, en offrant des possibilités d'implantations pour les entreprises et porteurs de projets.
- De maîtriser le devenir de certaines parcelles mutables en entrée de bourg et pour accompagner l'implantation de projets dans une cohérence d'ensemble et le respect de l'identité du territoire.
- De promouvoir un pôle économique mixte, permettant l'accueil des PME, TPE, artisans, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales en complémentarité avec le pôle commercial existant.
- De bénéficier des effets structurants de la RD 936, par la création d'un carrefour, permettant des accès sécurisés, la réorganisation du schéma de circulation et assurant la desserte des terrains.
- De favoriser la création d'une véritable séquence d'*« entrée de bourg »* le long de la RD 936, limitant l'aspect routier du trafic et apaisant la circulation automobile.
- De s'inscrire dans l'organisation de l'entrée de Branne, en confortant le potentiel économique et commercial.

- D'organiser un parti-pris d'aménagement intégrant le traitement paysagé le long de la RD 936, assurant la préservation patrimoniale du bourg ancien et du paysage des coteaux.

- De préserver les rives du Lyssandre, incorporées au projet.

- D'inclure au sein du parc d'activités le principe de cheminements doux, assurant une boucle de liaisons inter-quartiers entre le centre bourg, les futurs équipements scolaires et de loisirs sur la route de Lugaignac.

- De proposer un parti-pris d'aménagement, tenant compte de la topographie par la mise en place d'une organisation type *« paysage de terrasse et de chemins d'accès dans la pente »* et préservant les perceptions latérales sur la vallée.

- D'offrir un aménagement qualitatif intégré et respectueux de l'environnement, grâce à une végétalisation importante des voiries, des espaces publics et préservant les éléments contribuant à l'identité locale.

1.7.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement vise à affirmer la vocation commerciale, artisanale et industrielle des terrains concernés dans la zone 1AUX.

Néanmoins, l'édification de constructions destinées à l'habitation y est autorisée, mais elle est strictement encadrée :

- Elle n'est autorisée uniquement que si une présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité exercée.

- Le logement créé devra être intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité qui y sera implantée.

Des exigences ont été fixées en matière de qualité d'implantation et de sécurisation des voies de circulation :

- La largeur de la voirie ne devra pas être inférieure à 5 mètres en sens unique et 9 mètres en double sens.

- Une distance de sécurité de 6 mètres entre deux bâtiments devra être respectée, notamment pour des raisons de sécurité (limiter la propagation de feux d'un bâtiment à l'autre et permettre au service incendie d'intervenir au plus près de celui-ci).

Le dispositif d'assainissement collectif existe à l'entrée de la zone sur la Départementale 936 avec possibilités d'extension et de raccordements pour les nouvelles entreprises et/ou sociétés et/ou services.

L'objectif n'est pas la densification de cette zone, mais de permettre à des nouvelles entreprises importantes de pourvoir s'y installer et aux entreprises existantes de pouvoir s'y agrandir. Afin de garantir la qualité d'insertion urbaine de ces constructions dans leur environnement proche, limiter les conflits d'usage et préserver les espaces naturels, le règlement impose :

- Un recul de 10 mètres au moins par rapport aux limites extérieures avec des zones adjacentes à vocation d'habitat,

- Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère et limiter la pollution des eaux superficielles, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

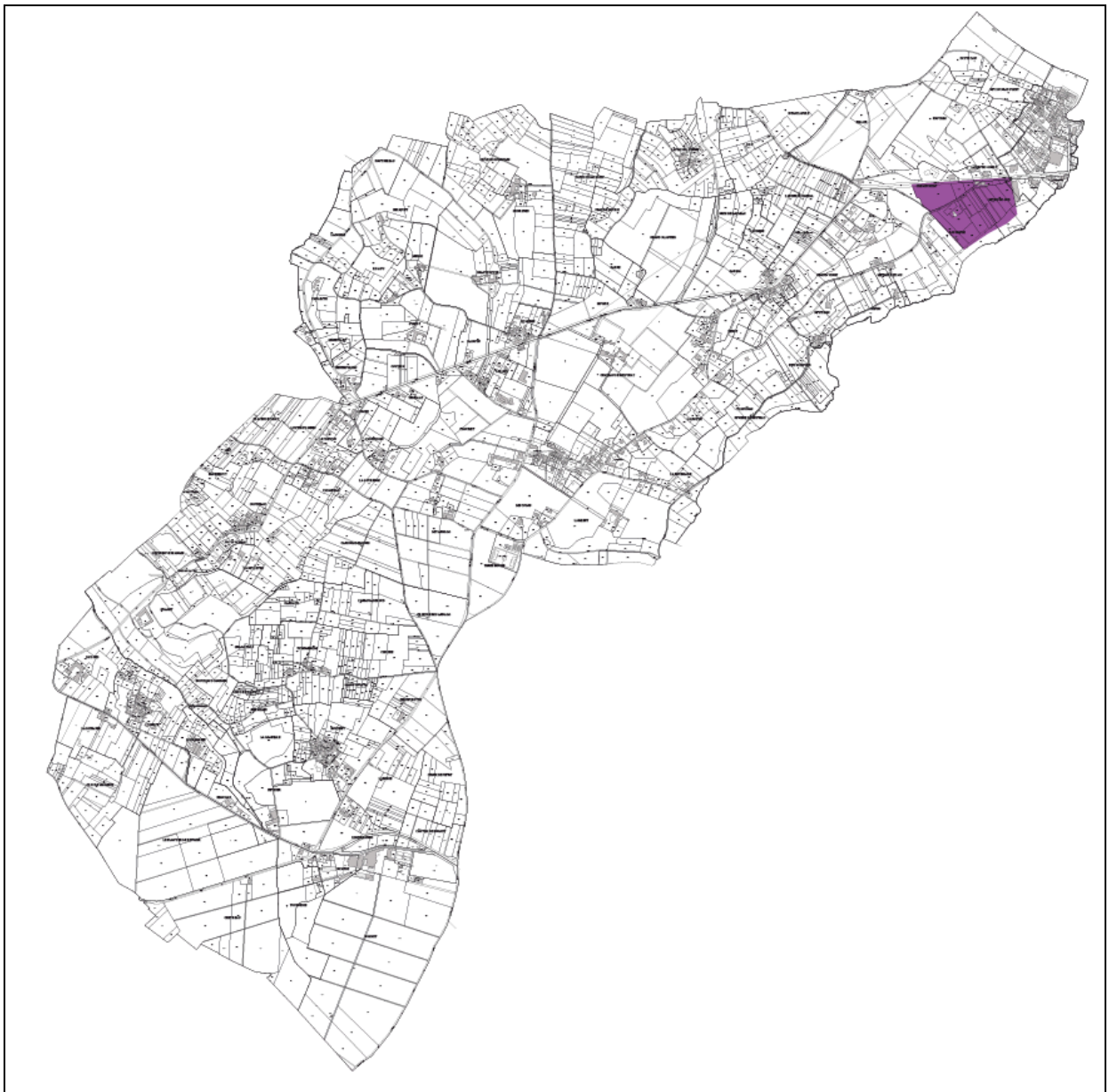
- La hauteur maximale des constructions de bâtiments est fixée à 12 mètres (sauf impératif technique reconnu).

- Les dépôts et stockages réalisés directement sur voirie sont interdits en façade. Les dépôts et stockages autorisés devront être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

- En termes de gestion du stationnement, une place est exigée pour 80 m^2 de SHON.

- La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 % et le COS n'est pas réglementé.

- 20 % de l'emprise foncière devront être maintenus en espace vert.



Localisation de la zone 1AUX

1.8. LA ZONE 2 AU : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.8.1. Caractère et vocation de la zone

1.8.1.1. Vocation

Pour rappel, les zones 2AU correspondent à des secteurs pour lesquels la collectivité envisage une urbanisation à moyen ou long terme et que l'insuffisance des réseaux en termes de capacité interdit d'aménager. Le transfert du 2AU (moyen, long terme) vers le 1AU (court terme) peut se faire à l'occasion du renforcement des équipements nécessaires, puis d'une simple modification du document d'urbanisme.

Il s'agit de réserves d'urbanisation à long terme destinées à l'habitat (2AU) pour lesquelles la municipalité à d'ores et déjà souhaité la définition de principe d'aménagement. Ces principes seront toutefois affinés à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

1.8.1.2. Description des projets – Localisation

Ces zones recouvrent une superficie totale de 5,1 ha qui se répartie sur 6 secteurs[1] :

- Pey-du-Prat sur 0,9 ha,
- Lafon de Lourme sur 1,4 ha,
- Le Bourg sur 0,7 ha,
- La Goubenne sur 1,2 ha,
- La Bourgade sur 0,5 ha,
- Maurice sur 0,4 ha

Les zones destinées à l'accueil d'habitat permettent le comblement de dents creuses ou le renforcement de l'urbanisation en second rideau de l'existant. D'autre part, le cadre paysager, constitué devrait permettre une implantation cohérente des futurs projets.

Si les zones de *« Le Bourg »*, *« Goubenne »* et La Bourgade » bénéficient d'ores et déjà d'une bonne protection contre l'incendie, étant chacune défendue par un hydrant à moins de 200 m, celles de *« Pey-du-Prat / Peyrutic »*, « Maurice » et *« Lafon de Lourme »* [2] sont dépourvues de toute protection. Cette protection sera l'une des conditions *sine qua non* de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

1.8.2. Principales dispositions du règlement de la zone 2AU

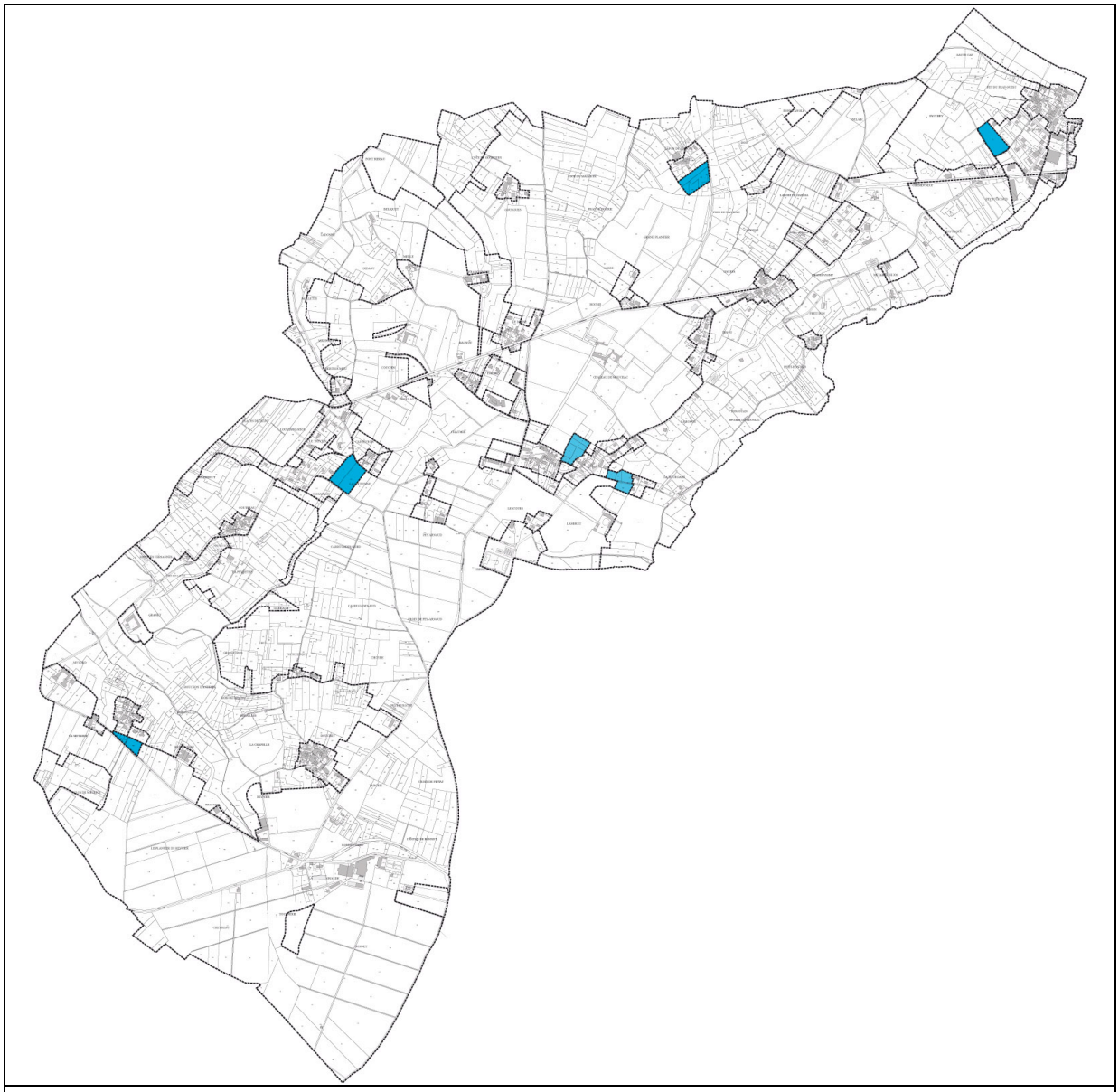
Cette zone est affectée d'un *« règlement vide »* qui ne précise aucune disposition particulière. Néanmoins, cette zone aura pour vocation à terme d'accueillir principalement de l'habitat.

Conformément au Code de l'Urbanisme, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion : sur la base d'études spécifiques, les Orientations d'Aménagement et le règlement définiront alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

---

[1] Notons que suite aux observations du commissaire enquêteur, la zone 2AU du Bourg a été réduite avec une largeur non-aédificandi de 2o m environ et sur les deux zones 2AU de *« La Bourgade »*, une seule a été conservée.
[2] Le hameau de *« Maurice »* sera protégé à court terme par une BI de 60 m3/h car le réseau EP va être renforcé fin 2013 par le SIEAP d'Arveyres, de même pour le hameau de « Lafon de Lourme ».



Localisation des zones 2AU

1.9. LA ZONE A : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.9.1. Caractère et vocation de la zone

1.9.1.1. Vocation

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme **une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols**.

La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol qui faussent le marché foncier rural, créent des difficultés aux exploitants pour s'installer ou pour exercer leurs activités, et rendent plus complexes les éventuels remembrements et réorganisation foncière.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

Notons enfin que la définition des zones A est l'expression d'un travail fin conduit par les services de la Chambre d'Agriculture quant à la définition de la qualité des terroirs et de son expression cartographique à la parcelle.

On y retrouve l'ensemble des exploitations viticoles en activité (bâtiments d'habitation des exploitants, hangars, chais,…).

1.9.1.2. Description – Localisation

Cette zone a une superficie totale de 468 ha. C'est donc la zone la plus étendue, couvrant plus de 60 % du territoire communal, définie par le P.L.U. qui rend bien compte du caractère rural de Grézillac.

La zone A constitue un ensemble homogène disposé sur les parties hautes et planes de la commune. Elle s'applique essentiellement au vignoble[1].

Notons que cet ensemble est mitoyen des zones N et NP recouvrant de la vallée de la Dordogne, ainsi que les coteaux la surplombant. À ce titre, en limitant drastiquement la constructibilité, elle participe à **la constitution de la trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur le territoire communal.**

1.9.2. Principales dispositions du règlement

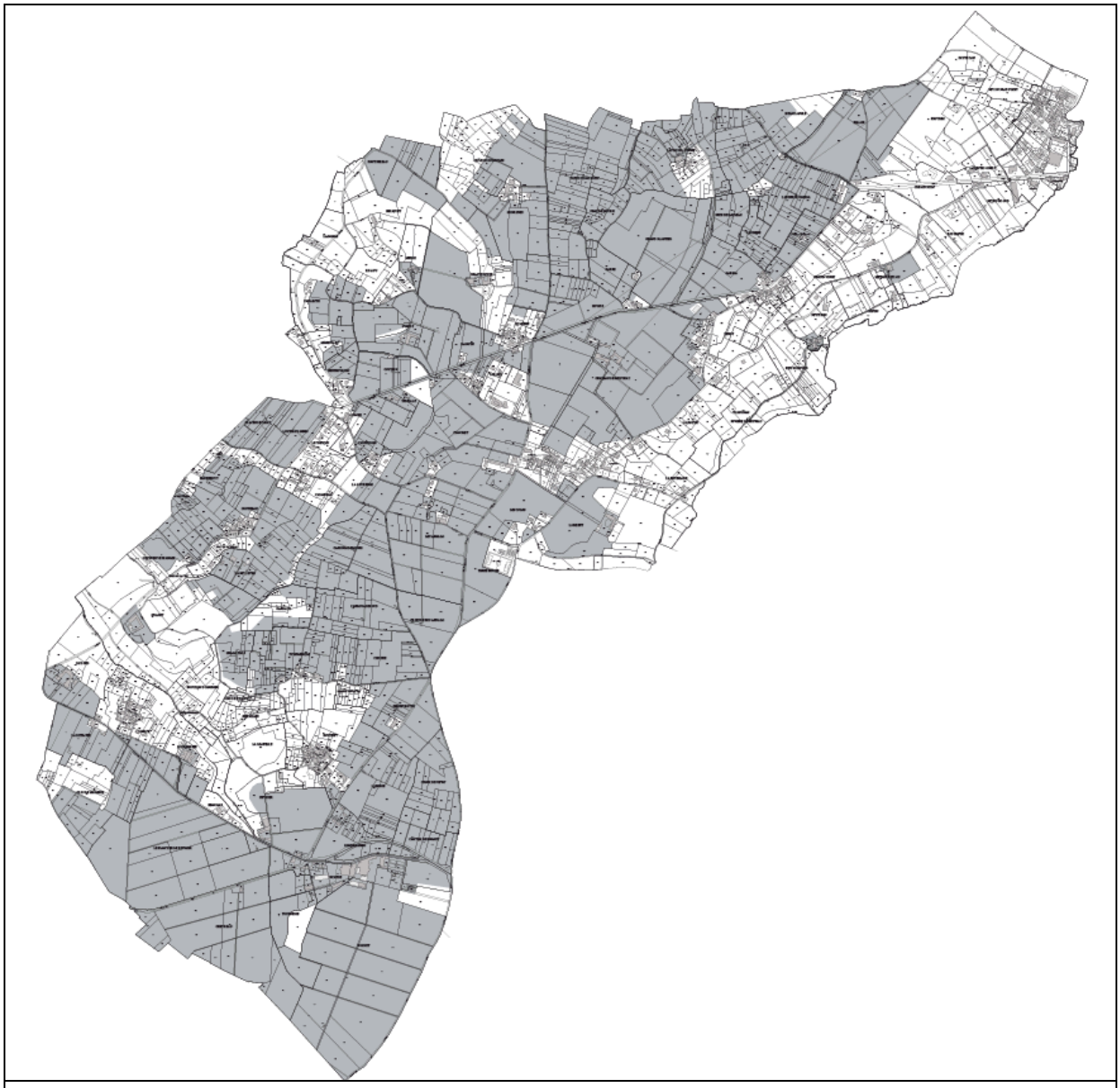
Sur cette zone, toute construction ou installation du sol non liée à une activité agricole est strictement interdite.

La zone recèle, en outre, un secteur concerné par le risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et y interdit formellement toute occupation et utilisation du sol. De plus, il fixe par rapport aux limites extérieures contiguës avec un secteur délimitant un risque de mouvement de terrain identifié :

- Pour les constructions, un recul de 5 mètres.
- Pour les affouillements et les exhaussements une distance minimum de 25 mètres.

Le règlement est conçu pour autoriser sans entraves les constructions agricoles.

[1] Notons que suite à l'avis de l'INAO et d'une demande émise lors de l'enquête publique, la zone A a été agrandie au détriment de la zone N d'environ 3,5 ha aux lieux-dits *« Hagnou », « Côte de Gourgues »* et *« Garrach »*.



Localisation des zones A

Il prévoit également pour les constructions une implantation uniquement en ordre discontinu, respectant des dispositions d'insertion paysagère et de préservation des espaces naturels sensibles :

- Un recul de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et les emprises publiques. Ce recul est porté à 35 m à partir de l'axe de la RD 936 pour les terrains la bordant dans le respect des prescriptions du Conseil Général.

- Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère, limiter la pollution des eaux superficielles et favoriser leur entretien, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau est imposé.

- Les bâtiments à usage d'exploitation sont limités à une hauteur de 9 mètres et devront avoir une couleur de couverture de toit de *« terre cuite »* ou de tons vieillis.

- Les constructions à usage d'habitation ont une hauteur limitée à 7 mètres, soit R+1. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine.

Compte tenu de la taille des unités foncières considérées, ni les emprises ni le C.O.S. ne sont réglementés.

1.10. LA ZONE N : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.10.1. Caractère et vocation de la zone

1.10.1.1. Vocation

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés ou recelant des risques, ou encore susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel[1].

En outre, la zone naturelle permet de recourir à la rénovation des bâtiments existants, à leur réaffectation ainsi qu'à l'extension limitée. L'objectif de protection de l'intégrité des ensembles naturels de la commune est clairement affiché.

1.10.1.2. Description - Localisation

La zone N occupe une superficie totale de 232,7 ha.

Les zones de la commune couvertes par la zone N se répartissent pour les plus importantes sur la frange Est, le long de la vallée du Lyssandre, au Sud le long du ruisseau le Reynier, au Nord-Ouest le long de l'estey qui marque la limite avec Tizac de Curton. Des zones de plus faible importance sont désignées au sein de la zone A ou de la zone U traduisant leur intérêt dans la composition paysagère.

Ici encore, la désignation de la zone N s'appuie sur le travail fin d'analyse environnemental conduit lors du diagnostic. La carte des sensibilités environnementales constitue le point de départ de ce zonage[2].

Ces sites sont en partie couverts de boisements, dont les plus intéressants font l'objet d'une classification au titre des espaces boisés classés (EBC).

Mais, plus largement, comme on l'a déjà indiqué pour la zone agricole A, l'**objectif final était de constituer une trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur la commune**.

Selon les indications du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, le périmètre de la zone N s'est donc employé à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle et agricole de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité.

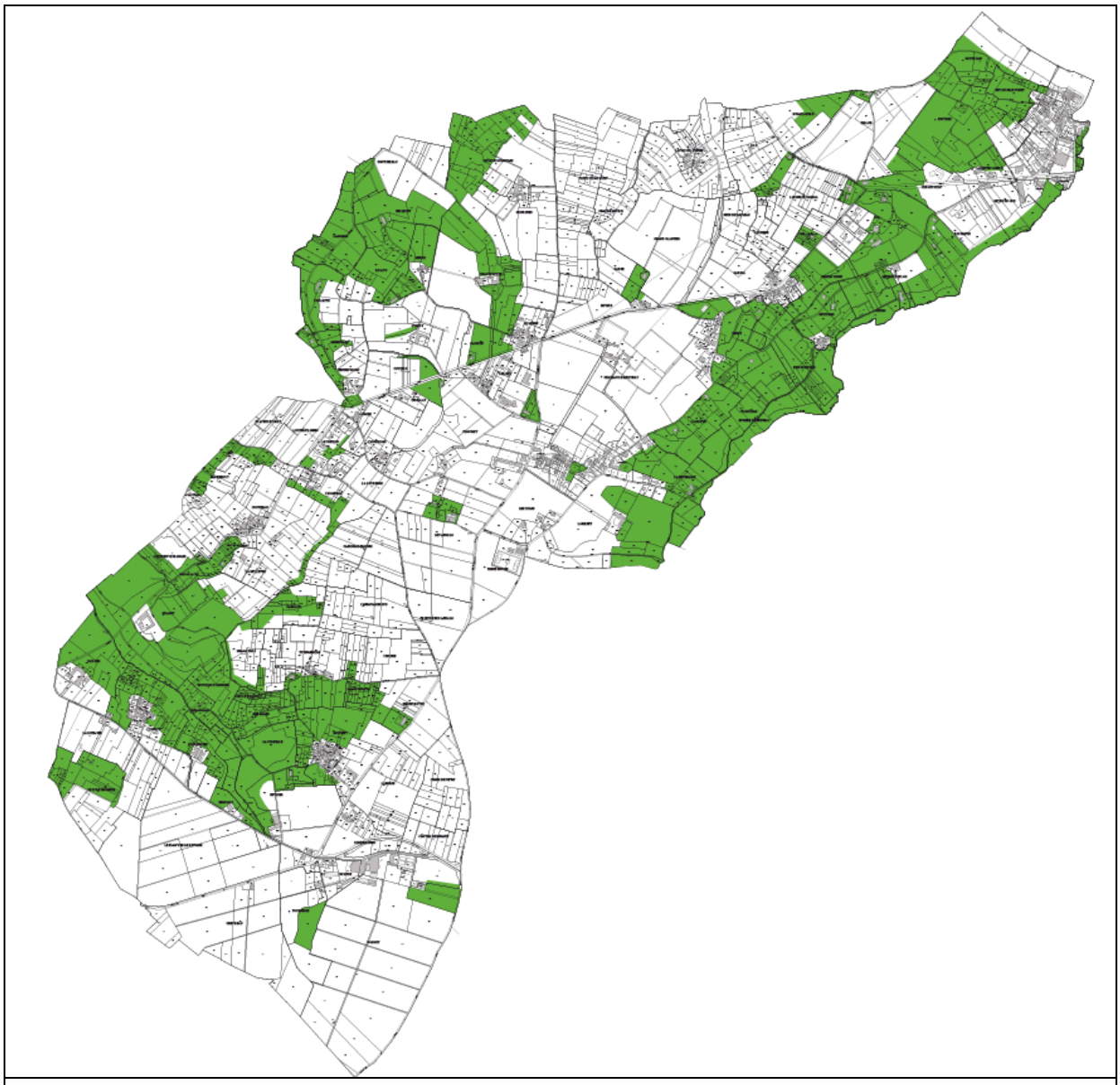
À cette échelle, le souci a donc été de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.
- Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
- Conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface (important à proximité des vallées).
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

[1] Rappelons que selon les termes de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, une certaine constructibilité est réglementairement admise en zone N : *« des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages ».*

[2] Rappelons que suite à l'avis de l'INAO et d'une demande émise lors de l'enquête publique, la zone N a été réduite au profit de la zone A d'environ 3,5 ha aux lieux-dits *« Hagnou », « Côte de Gourgues »* et *« Garrach »*.

Le périmètre final de la zone N a donc été défini pour assurer ce maillage avec la zone A et la zone NP, en y incorporant notamment le souci de la protection de la *« nature ordinaire »*.



Localisation des zones N

La zone N intéresse enfin un certain nombre d'isolats bâtis sur la commune qu'il n'est pas apparu nécessaire de classer en zone urbaine compte tenu de leur spécificité ou de leur proximité de la zone Natura 2000. Dans ces ensembles, aucune construction nouvelle n'est donc possible, seules les extensions modérées des constructions existantes sont autorisées.

1.10.2. Principales dispositions du règlement

Afin de prendre en compte la sensibilité et la fragilité des espaces de cette zone, ainsi que l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol y sont très limitées et les possibilités d'urbanisation très réduites.

Le règlement autorise l'exploitation agricole, mais y limite la construction de bâtiment à usage agricole en fixant la hauteur des constructions à 4,5 mètres.

La zone recèle, en outre, un secteur concerné par le risque de mouvement de terrain, lié à l'effondrement de falaises. Le règlement reporte l'information de la présence de ce risque et y interdit formellement toute occupation et utilisation du sol. De plus, il fixe par rapport aux limites extérieures contiguës avec un secteur délimitant un risque de mouvement de terrain identifié un recul de 5 mètres pour les constructions.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne et de l'Isle quant à la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Ce zonage permet notamment de prendre en compte ici l'habitat diffus non lié à l'activité agricole identifié dans les zones agricoles, naturelles sensibles ou protégées. Ainsi, seules seront autorisées des extensions des constructions existantes. Le règlement n'autorise aucune construction à usage d'habitation nouvelle. Dans la règle générale, il ne permet que l'aménagement et l'extension des constructions existant à la date d'approbation du P.L.U., à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface hors œuvre brute constatée à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 150 m^2 au total.

La hauteur d'une construction à vocation d'habitat ne peut excéder 7 mètres et 4,5 mètres pour tout autre construction**.** Toutefois, les bâtiments, dont la hauteur est supérieure à ces normes, en sont exemptés.

1.11. LA ZONE NP : DELIMITATION, PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

1.11.1. Caractère et vocation de la zone

Cette zone a une superficie totale de 6,1 ha.

Une zone naturelle NP, spécifique, a été définie pour protéger de façon rigoureuse l'espace naturel de la vallée de la Dordogne, bénéficiant d'un projet de classement en zone Natura 2000. Elle apporte les mesures les plus restrictives afin de garantir la préservation de cet espace exceptionnel et fragile.

La zone NP reprend donc très précisément le projet périmètre de la zone Natura 2000 de la vallée de la Dordogne, tel qu'il a aujourd'hui été arrêté. L'objectif est de renforcer au travers du règlement d'urbanisme les mesures de protection de l'environnement définies dans le futur document d'objectifs.

Cette zone NP constitue donc au niveau communal, mais plus encore au niveau du territoire du Brannais, l'armature de la trame verte et bleue déjà évoquée à propos des zones A et N.

1.11.2. Principales dispositions du règlement

En raison de la qualité des biotopes présents, de leur fragilité et de leur rareté, il importe de contraindre la construction sur ce site pour en limiter l'empreinte et les nuisances sur l'ensemble de l'écosystème qu'il recouvre.

Néanmoins, leur vitalité est liée à la présence de certaines activités humaines, notamment agricole et forestière pour assurer leur pérennité : lutte contre l'enfrichement, entretien des prairies et boisements, entretien des berges et de la ripisylve, plantation d'arbres…

Par ailleurs, leur ouverture au public permet son appropriation et de sensibiliser aux enjeux de fragilité et de préservation. Le règlement de la zone est très restrictif, aussi seuls sont autorisés dans la zone, sous réserve :

- Les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, comme les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, les postes de secours.

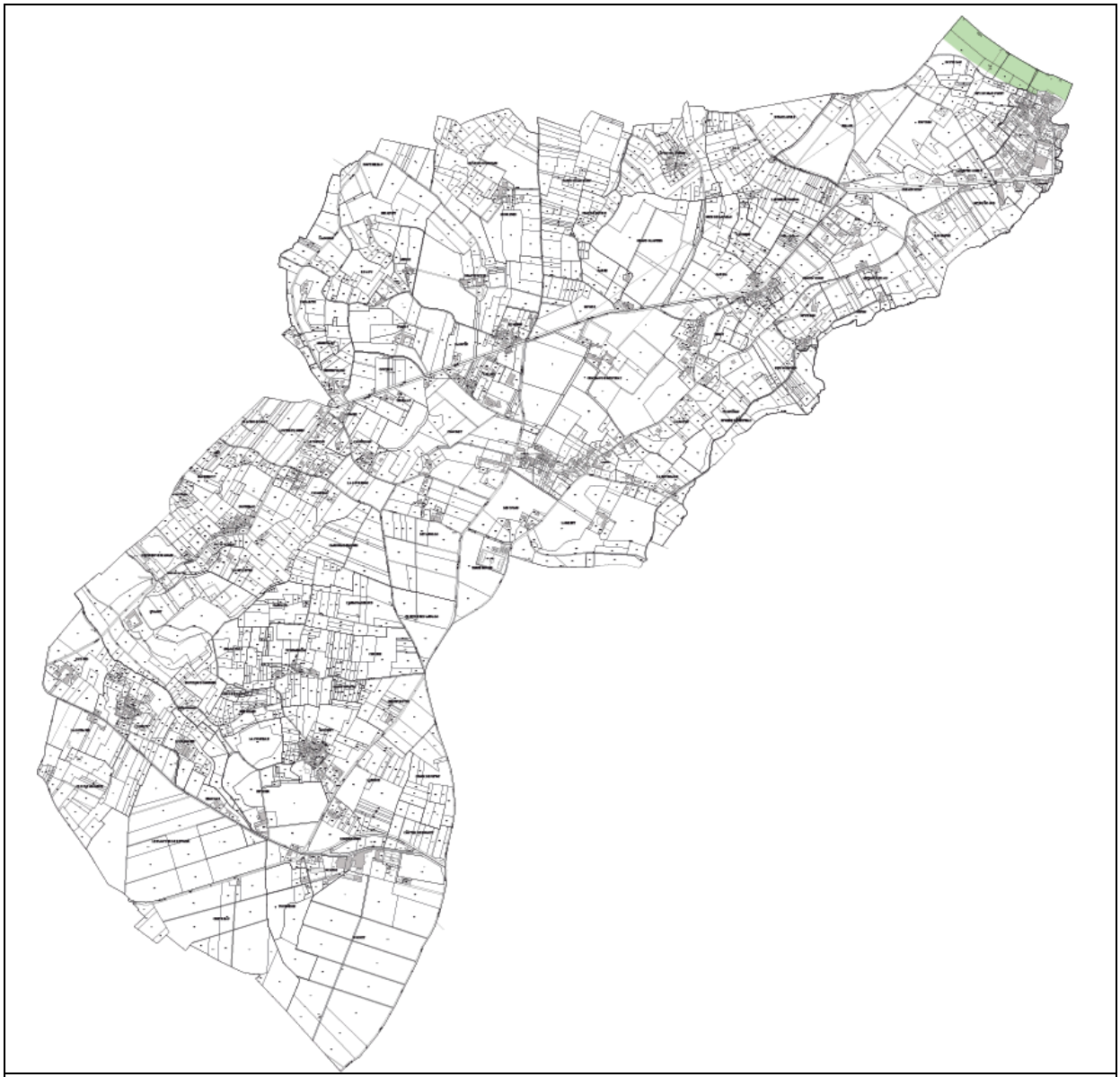
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, sans accroissement des capacités d'accueil et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des monuments historiques.

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne et de l'Isle quant à la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Afin de favoriser leur insertion dans le milieu naturel et rendre leur présence la plus discrète possible, la hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres.



Localisation de la zone NP

1.12. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités dans le P.L.U. au bénéfice de la collectivité publique qui envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Ils traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire communal. L'article L. 123-1, 8ème alinéa, du Code de l'Urbanisme précise ainsi que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Au total, on relève **28 emplacements réservés** dont le bénéficiaire unique est la commune de Grézillac et le Conseil Général de la Gironde. Leur objectif commun est l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune. Ils sont listés ci-dessous :

n° ER	OPERATIONS ENVISAGEES	SUPERFICIE	PARCELLES CONCERNEES	BENEFICIAIRE
1	Aménagement d'un giratoire	2 400 m²	n° 80 et 234	Conseil Général de la Gironde
2	Aménagement d'un giratoire	670 m²	n°96, 207 et 180	Conseil Général de la Gironde
3	Sécurisation d'un carrefour	90 m²	n° 174	Commune
4	Aménagement de voirie	300 m²	n° 192 et 195	Commune
5	Aménagement d'une station d'épuration	2 560 m²	n° 252	Commune
6	Aménagement d'une station d'épuration	5 410 m²	n° 157	Commune
7	Aménagement d'équipements publics	8 900 m²	n° 122, 123 et 124	Commune
8	Aménagement de voirie	4 035 m²	n° 124 et 464	Commune
9	Aménagement de stationnement	100 m²	n° 401	Commune
10	Aménagement d'une station d'épuration	1 050 m²	n° 390	Commune
11	Aménagement d'une station d'épuration	1 200 m²	n° 107 et 108	Commune
12	Aménagement d'une station d'épuration	700 m²	n° 523	Commune
13	Aménagement d'une station d'épuration	450 m²	n° 543	Commune
14	Aménagement d'une station d'épuration	550 m²	n° 209	Commune
15	Elargissement de la voirie	2 050 m²	n°247, 246, 307, 308 et 343	Conseil Général de la Gironde
16	Elargissement de la voirie	1 350 m²	n°247, 53 b et 54 b	Conseil Général de la Gironde
17	Elargissement de la voirie	600 m²	n°281	Conseil Général de la Gironde
18	Elargissement de la voirie	3 400 m²	n°4a, 4b, 5, 6 et 9	Conseil Général de la Gironde
19	Elargissement de la voirie	2 500 m²	n°294 et 305	Conseil Général de la Gironde
20	Aménagement d'un giratoire	1 200 m²	n°4a, 117a, 120 et 351	Conseil Général de la Gironde
21	Elargissement de la voirie	600 m²	n°281	Conseil Général de la Gironde
22	Elargissement de la voirie	300 m²	n°110 et 350a	Conseil Général de la Gironde
23	Elargissement de la voirie	750 m²	n°93, 94, 95, 98, 103, 104, 402, 493 et 494	Conseil Général de la Gironde
24	Elargissement de la voirie	3 900 m²	n°128, 133, 134, 135, 138, 141, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 289b et 303	Conseil Général de la Gironde
25	Elargissement de la voirie	2 050 m²	n°79, 80, 86, 88, 349, 348, 405, 406,407, 408, 425, 516 et 517	Conseil Général de la Gironde
26	Elargissement de la voirie	200 m²	n°174	Conseil Général de la Gironde
27	Elargissement de la voirie	180 m²	n°175	Conseil Général de la Gironde
28	Elargissement de la voirie	650 m²	n°18, 416, 434 et 436	Conseil Général de la Gironde

1.13. LES ESPACES BOISES CLASSES

1.13.1. Les principes

Soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il interdit donc les défrichements.

L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation. Les coupes et abattages d'arbres sont alors soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas[1].

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les espaces boisés les plus étendus dont l'importance dans l'organisation de ce paysage vallonné est reconnue (plus particulièrement lorsqu'ils sont situés en position haute).

- La prise en compte des sensibilités écologiques conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune.

1.13.2. Description

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une large protection des espaces boisés dont l'importante superficie marque fortement le territoire communal.

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que le périmètre de ces boisements a été retenu à partir de l'analyse des photographies aériennes vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Notons que suite aux avis des Personnes Publiques et à l'enquête publique, les EBC figurant dans le dossier présenté à l'enquête ont connu un certain nombre d'adaptations que l'on rappellera succinctement :

- Pour répondre aux observations de l'INAO, un certain nombre d'EBC ont été réduits car ils empiétaient sur des parcelles plantées en vignes, aux lieux-dits *« Côte de Gourgue »* au Nord de la commune, *« Garrach »* au Sud et *« Moulin de Jos »* le long de la RD 936.

- Pour répondre aux observations d'ERDF, des couloirs ont été ouverts dans certains EBC pour ne pas entraver la bonne gestion de lignes électriques.

- Après enquête publique, la municipalité a accepté de créer un vaste ensemble d'EBC aux lieux-dits *« Franquinotte »* et *« Gourgues »* au Nord de la RD 936.

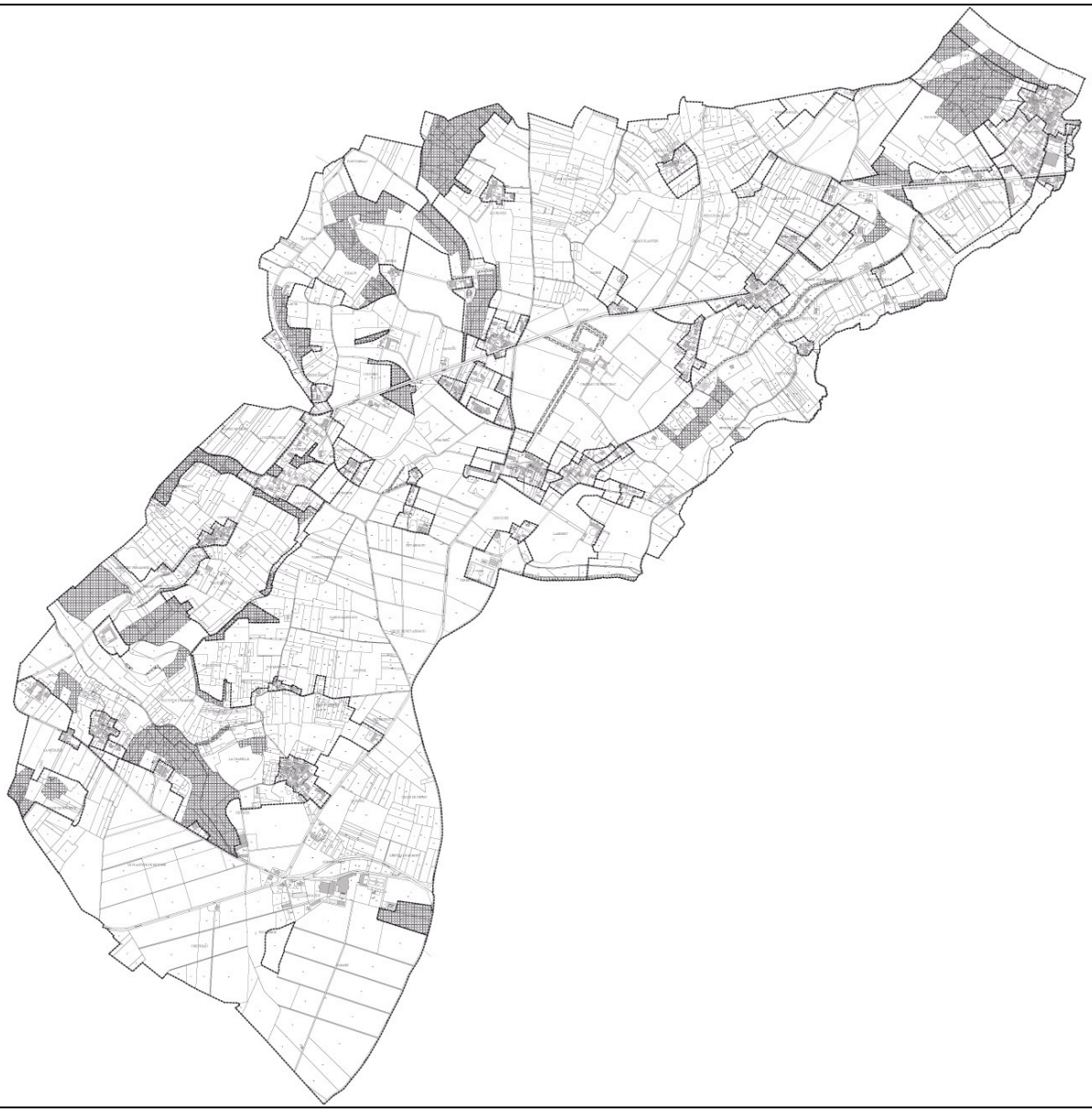
Ces évolutions ont eu pour effet de faire passer la surface de ces EBC de 64,6 ha à **62,5 ha** dans le P.LU approuvé.

---

[1] - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts.
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administré conformément à ce régime.
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé.
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Après ces réajustements, les EBC apparaissent donc relativement développés puisqu'ils couvrent **plus de 8,6 % du territoire communal**.

La superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural.



Localisation des espaces boisés classés sur le territoire de la commune

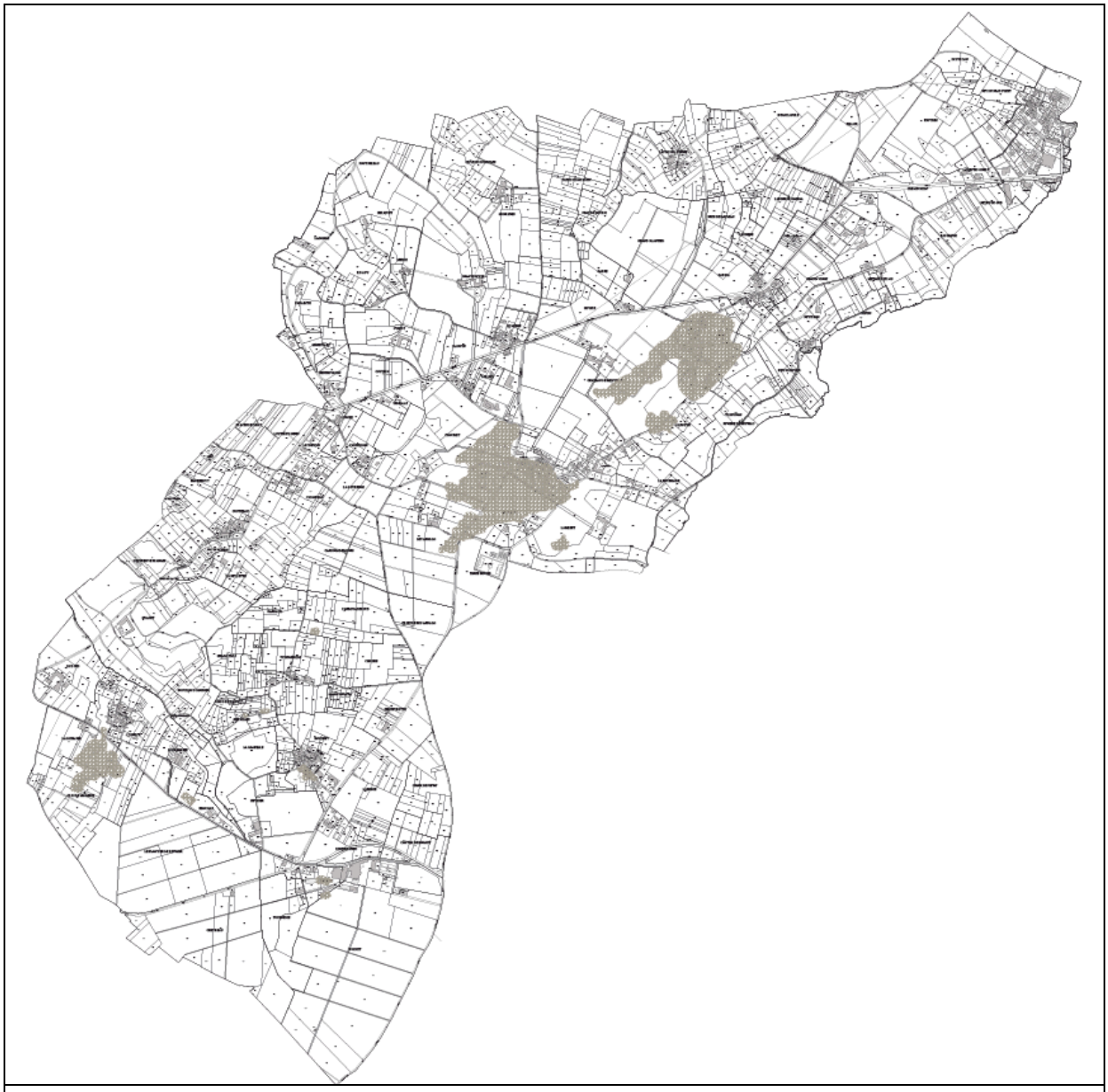
1.14. LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES A LA PRESENCE DE CARRIERES

Le Conseil Général de la Gironde (Service des Carrières) dispose d'une connaissance sur la présence de carrières souterraines qui ne sont plus exploitées. Celle-ci s'appuie principalement sur les anciens plans d'exploitation de carrières qui ont pu être préservés.

Cette connaissance est partielle, car l'emplacement de petites carrières de pierre ont disparu de la connaissance collective et certains plan d'exploitation sont incomplets, voir imprécis, quant aux

surfaces réellement exploitées. L'état de cette connaissance est évolutif, car il progresse avec les investigations de terrain que mène ce service lorsque qu'il est sollicité pour donner son avis sur des autorisations d'urbanisme pour des constructions se situant à l'aplomb ou en périphérie de carrière existante ou suspectée. De ce fait, il bénéficie d'une compétence technique importante en matière de risques de mouvements de terrains.

Ces informations cartographiques ont été traduites sur le plan de zonage par une trame. Cette trame localise uniquement l'aplomb des zones de vides, telles qu'elles sont identifiées et répertoriées par les plans détenus par le Bureau des Carrières du Conseil Général de la Gironde. Il s'agit donc d'une cartographie reportant l'état des connaissances actuel de ces vides. En aucun cas, cette délimitation ne définit des marges de reculement. Toutefois, le règlement prévoit un recul de 5 m pour toute nouvelle construction par rapport à la présence d'un vide.



Les risques de mouvements de terrains répertoriés par le service des carrières du Conseil Général de la Gironde

Sur la commune ces vides concernent autant des parties urbaines que des espaces agricoles ou naturels peu occupés par des constructions. Toutefois, c'est sur le bourg que se concentre les plus importantes carrières souterraines et qui se montre le plus exposé au risque de mouvement de terrain avec des conséquences sur les biens et les personnes les plus élevés.

Ce risque couvre une superficie d'approximativement 29,6 ha.

Aussi, en raison de l'incertitude sur les caractéristiques exactes de ces zones de vides le Bureau des Carrières du Conseil Général de la Gironde doit être sollicité, dans le cadre de ses compétences, pour donner son avis sur les autorisations d'urbanisme de constructions se situant dans ces secteurs ou à leur périphérie proche.

Cette cartographie n'a pas de valeur réglementaire *a contrario* d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Toutefois, en vertu de l'article R 123-11, alinéa b, du Code de l'Urbanisme, est tenue de reporter sur le document graphique les éléments d'information dont elle dispose dans ce domaine afin d'en avertir la population. En outre, la commune peut pour ces mêmes sites imposer, en application de l'article R 111-15 du Code de l'Urbanisme, l'*« observation de prescriptions spéciales »* aux occupations du sol autorisées, afin de minimiser les risques.

1.15. LE RECENSEMENT DES ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L- 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

La commune a inventorié et répertorié 9 éléments présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire.

S'appuyant sur l'application de l'article L 123-1-5 7, alinéa 7, du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce patrimoine dans le cadre du P.L.U. A ce titre, ils sont repérés sur le plan de zonage.

Les éléments suivants sont repérés sur le plan de zonage, dont la liste est dressée aux pages ci-après :

Identifiant type	Localisation	Type de patrimoine	Illustration
1	Pey du Prat	Croix	
1	Gariga	Croix	
1	Tenot	Croix	
1	Le Moine	Croix	
1	L'Olibey	Croix	

Identifiant type	Localisation	Type de patrimoine	Illustration
2	Centre bourg	Tombe	
1	La Pierrière	Croix	
1	Bouchet	Croix	
2	Coutreau	Fontaine et Lavoir	

1.16. CONCLUSION

Le zonage de la commune permet de libérer un potentiel d'environ une soixante de constructions nouvelles, soit l'accueil de près de cent cinquante habitants supplémentaires.

❑ ❑ ❑

2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, cette partie évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2.1. UNE ORIENTATION CLAIREMENT ETABLIE

La philosophie du futur P.L.U. de Grézillac s'inscrit résolument dans la problématique du développement durable qui fonde sa volonté de conforter et amplifier la politique du **cadre de vie** pour ses habitants actuels et futurs : accompagner son projet urbain d'actions de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement naturel.

Cela passe en premier lieu par une politique de développement maîtrisé et le maintien de la zone agglomérée centrale à peu près dans ses limites actuelles et en n'autorisant les développements qu'en périphérie immédiate. On soulignera, à ce propos, que les zones d'urbanisation future (zones AU sous toutes leurs formes), conquises sur l'espace naturel ou agricole, ne représentent qu'une évolution de l'ordre de 22 % des surfaces bâties sur la commune, soit 2 % du territoire communal.

Au final, les espaces *« protégés »* agricoles et naturels (A + N + NP) couvrent au total 90 % de la surface cadastrée du territoire communal.

Mais, plus concrètement, cela s'est traduit par l'adoption d'un vaste éventail de mesures plus ou moins larges, tant dans le règlement que le zonage, pour protéger et valoriser paysages et environnement naturel.

2.2. EVALUATION DES INCIDENCES DES PROJETS SUR LE SITE NATURA 2000

2.2.1. Rappel des obligations réglementaires

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires définies par le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, **il y avait lieu de vérifier que le P.L.U. de Grézillac n'a pas à répondre à l'obligation d'inclure une évaluation environnementale telle que définie par le décret susvisé**.

En effet, la présence sur le territoire communal d'une partie du site Natura 2000 **FR7200660** de la vallée de la Dordogne, proposé 2003 comme site d'intérêt communautaire, impose de vérifier que les projets permis par le P.L.U. n'auront pas une *« incidence notable »* sur ce site, conformément à l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme.

La circulaire d'application du 6 mars 2006 précise ainsi que sont concernés : *« les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du code de l'environnement). Sont concernés les projets situés soit à l'intérieur du site, soit à l'extérieur du site, mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci. Les PLU permettant la réalisation de ces projets sont donc soumis à l'évaluation environnementale ».*

2.2.2. Les impacts du PLU

2.2.2.1. Le devenir des espaces naturels et agricoles

La mise en place du P.L.U. se traduira par :

- Une augmentation maîtrisée des surfaces constructibles de 15,9 ha sur 7 sites.
- La création d'une zone naturelle de 232 ha et d'une zone agricole de 468 ha.
- La création d'un zonage spécifique aux sites Natura 2000 (zone NP), couvrant 6,1 ha, où le règlement extrêmement restrictif s'emploie à protéger efficacement ces espaces sensibles.
- La mise en place d'Espaces Boisés Classés, sur 64 ha, couvrant systématiquement les boisements.

En outre, l'amélioration de l'assainissement et de la lutte contre la pollution assure la pérennité de la qualité du milieu aquatique et des espèces qui y sont inféodées.

2.2.2.2. L'absence de projets d'aménagement sur le site Natura

Aucun projet d'aménagement à proprement parler n'est programmé sur la zone NP. Aussi, la mise en œuvre du P.L.U. n'aura pas d'incidences directes négatives sur le site Natura 2000.

Au contraire, la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 sera positive. En effet, le PLU pérennise la protection du site Natura 2000 par le classement des terrains concernés en zone NP et en Espace Boisé Classé.

Le PLU définit le zonage NP comme une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. L'application de ce zonage NP et d'un Règlement spécifique assurera la stricte protection du site Natura, car il affirme l'inconstructibilité des terrains et limite les occupations et l'utilisation du sol sur son périmètre.

De plus, tous les boisements du coteau et du plateau, situés hors Natura 2000, dont la complémentarité fonctionnelle a été évoquée, font aussi l'objet d'une protection par leur classement en EBC et leur inclusion dans une zone naturelle (N), restreignant fortement les occupations et l'utilisation du sol sur cet espace proche.

Le plan de zonage s'est attaché à définir un espace tampon avec la création d'une zone naturelle (N) tout au long de la zone de contact avec le site Natura 2000. De plus, le Règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) impose un recul minimum des constructions de 6 m par rapport à la présence de berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau.

Seuls des impacts potentiels indirects pourraient être liés à la réalisation d'aménagements légers permis par le Règlement de la zone NP. Ils seraient principalement liés au risque de dérangement d'espèces d'intérêt communautaire.

2.2.2.3. La sensibilité des zones humides en relation avec le site Natura 2000

Le projet le plus important en termes d'emprise pour de futurs aménagements est celui de la ZAC du Lyssandre (8,42 ha) qui sera réalisé à proximité du ruisseau du même nom.

Le site d'étude s'étend sur deux versants de colline. Les eaux de ruissellement sont dirigées vers le ruisseau du Lyssandre en contre bas. La topographie est bien marquée avec des pentes moyennes

de 5.4% (le versant Nord), et 6.4% (versant Sud). Le projet s'inscrit dans le bassin versant du Lyssandre (code P5750520) affluent de la Dordogne.

a) Le Lyssandre

Ce ruisseau prend sa source sur la commune de Guillac et parcourt 5 km avant de se jeter dans la Dordogne. La superficie de son bassin versant est estimée à 965 ha (étude CETE de Novembre 2000). Les eaux de ce ruisseau ont été autrefois utilisées pour le fonctionnement des moulins du secteur, dans ce but il a été créé des biefs qui détournent le lit du cours d'eau pour alimenter ces dits moulins. Le bief constitue toujours le lit principal du cours d'eau et l'ancien lit reçoit uniquement les eaux de ruissellement du versant Nord (versant Nord du projet) qui maintiennent un filet d'eau dans l'ancien lit. Le ruisseau du Lyssandre traverse l'emprise du secteur 1AUX du Sud au Nord. Les modifications du tracé du lit sont illustrées sur la figure suivante.

L'étude réalisée en Novembre 2000 par CETE a permis de déterminer les débits de pointe ce cours d'eau durant des pluies d'occurrence 10 ans. En amont du projet le débit est estimé à 2,8 m3/s et à 7,8 m3/s lors de la traversée de la RD936. Le Lyssandre a pour affluent principal le ruisseau du Liret qui le rejoint en périphérie du site d'étude. Aucune mesure n'est disponible pour ce cours d'eau. Notons toutefois qu'il n'est classé ni en zone sensible ni en zone vulnérable par l'agence de l'eau Adour Garonne.

b) Habitats / Faune / Flore

Outre les zones d'intérêts remarquables, un recensement des habitats présents sur le site doit être opéré afin de vérifier qu'aucun habitat protégé (en référence à l'annexe 2 de la directive *« Habitats »*) n'est présent que le site 1AUX.

Il ressort des études que les terrains de la ZAC du parc d'activités du Lyssandre sont en majorité occupés par des exploitations agricoles (vignes).

Les espèces floristiques recensées sont localisées essentiellement autour du ruisseau du Lyssandre formant une ripisylve dense composée d'aulnes, peupliers, de frênes, charmes, saules …

Les espèces faunistiques présentes sont celles habituellement rencontrées dans les terrains agricoles. La zone boisée abrite, quant à elle, de nombreuses espèces d'oiseaux et d'amphibiens. Notons par ailleurs qu'aucune espèce protégée n'a été recensée lors des investigations de terrain.

c) Zone humide en corrélation avec le site Natura 2000

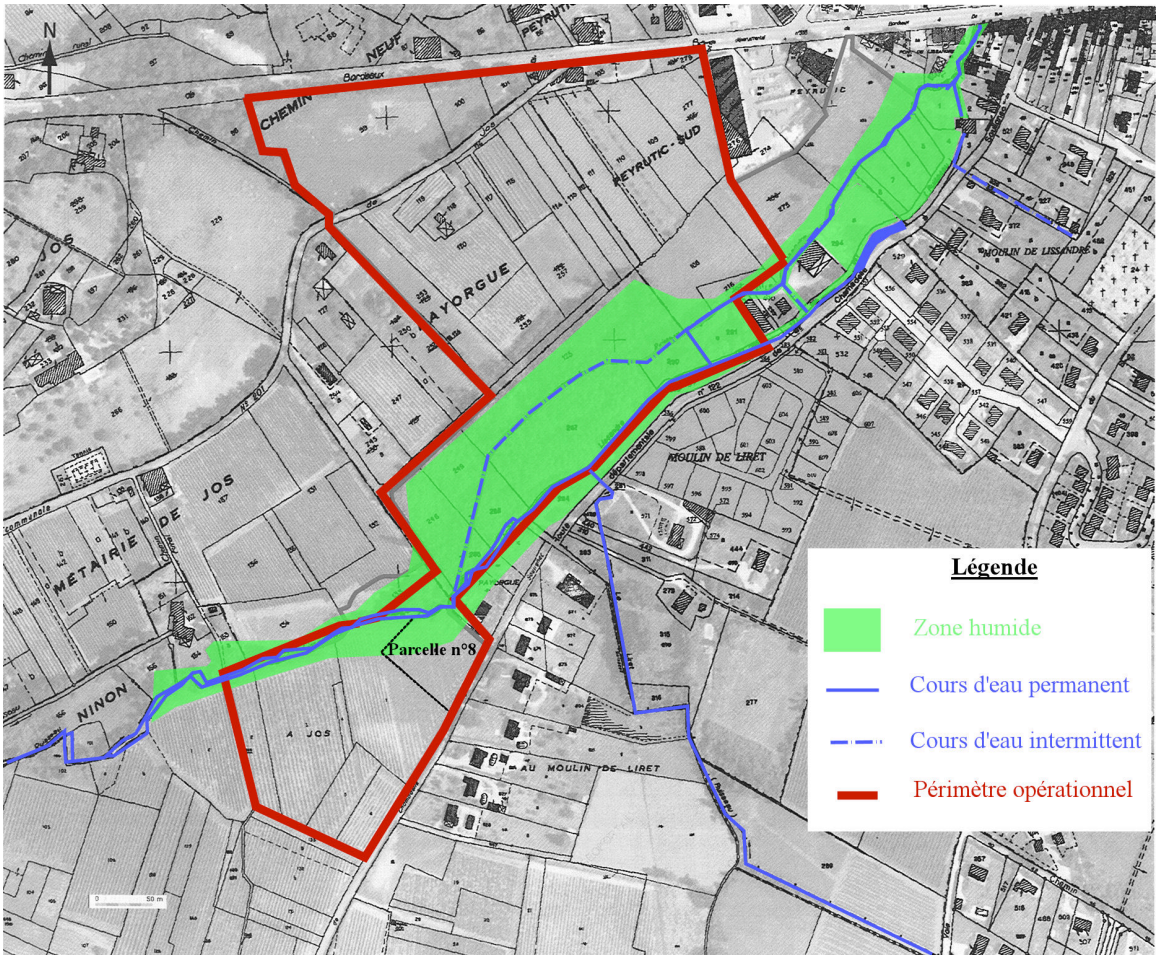
Rappelons que cette zone humide sera conservée dans le cadre de l'aménagement de la zone.
Les zones humides sont des milieux très sensibles de part les nombreuses fonctions qu'ils lui sont associées notamment dans la préservation d'une Un inventaire a été réalisé selon les prescriptions de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1er Octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

L'examen des espèces végétales a été fait durant une période où les espèces sont à un stade de développement permettant leur détermination : début mai 2009.

L'examen de la végétation vise à vérifier la présence d'espèces dominantes identifiées selon le protocole de l'arrêté, indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans le liste donnée en annexe issue de l'arrêté du 24 Juin 2008 précédemment présenté.

Cette zone humide d'environ 4,5 ha correspond à l'emprise du ruisseau du Lyssandre actuel, comprenant de toute ripisylve. En effet, le sol argileux couplé à une topographie plane favorise l'implantation d'une ripisylve riche en espèces caractéristiques de zones humides comme les aulnes et les peupliers.

Les caractéristiques de cette zone ont été établies à partir du *« guide méthodologique pour l'identification des secteurs à zones humides fonctionnelles et prioritaires pour la gestion de l'eau »* publié en Juillet 2007 par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.



d) Évaluation des enjeux liés à cette zone

L'enjeu qualité des eaux se mesure en fonction du niveau de pollution des ressources en eaux superficielles et souterraines et de l'impact des pollutions sur le milieu et les usages. Les éléments d'évaluation sont donc la qualité physico chimique et biologique, les pollutions diffuses et ponctuelles et les mesures de contrôle et de réduction des pollutions.

La qualité de la Dordogne est à surveiller et à protéger. De plus cette zone humide située directement en amont du rejet du Lyssandre dans la Dordogne a un rôle d'épuration important. L'enjeu qualité des eaux est constaté.

e) Enjeu étiage

L'étiage correspond à une période pendant laquelle le niveau de débit d'un cours d'eau est faible. Il intervient pendant une période de tarissement, lors de sécheresse forte et prolongée. L'enjeu mesure l'impact de cette période de basses eaux sur le milieu, son vivant ainsi que sur les usages de la ressource en eau. Il est évalué par la fréquence et l'intensité d'étiage et l'impact sur le milieu et la ressource.

Le maintien des débits d'objectifs d'étiage est un élément important du SDAGE en ce qui concerne la Dordogne. L'enjeu étiage est constaté.

f) Enjeu inondation

Cet enjeu prend à la fois la mesure du risque et de la vulnérabilité du territoire. En se référant au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé en Septembre 2001, le tronçon du Lyssandre concerné par l'opération n'est pas concerné par un risque d'inondation. L'enjeu inondation est faible.

g) Enjeu biodiversité

Cet enjeu peut être lié à la rareté des espèces et habitats, à d'éventuelles menaces qui risquent de dégrader voire détruire cette biodiversité. Pour autant, la menace et le risque de dégradation ne sont pas des critères impératifs et obligatoires pour considérer que la biodiversité représente un enjeu majeur sur le territoire étudié.

L'expression de cet enjeu relate aussi des orientations et choix des acteurs de terrain à prendre en compte et à prioriser la biodiversité. On pourra aussi se référer à l'ensemble des inventaires et de la réglementation sur la biodiversité afin dévaluer sa richesse, sa répartition et son étendue.

- Nombre d'espèces présentes,
- Répartition géographique sur le territoire,
- Espèces ou habitats remarquables et exceptionnels,
- Concentration particulière,
- Inventaires et statut de protection du territoire,
- Menaces éventuelles.

Il ressort de l'analyse de l'état initial que cette zone possède une bonne variété d'espèces qui ne sont pour aucune concerné par un statut de protection. L'enjeu biodiversité est constaté mais faible.

h) Enjeu sur les usages socio-économiques

Aucun usage productif ou récréatif en lien avec les milieux aquatiques ou la ressource en eau n'a été constaté aux abords de la prairie étudiée. L'enjeu socio économique est nul.

i) Évaluation des fonctions de la zone humide

Lors d'épisodes de crues ou de fortes précipitations les matières en suspension transportées par les eaux de ruissellement peuvent sédimenter au niveau des zones humides. Les cours d'eau se déchargent alors de matières auxquelles peuvent être associés des polluants. Le colmatage du cours d'eau et les pollutions qui l'affectent s'en trouvent réduit. L'analyse de l'état initial a montré que la zone humide recensée est en contact direct avec la Dordogne. Le rôle d'interception des matières en suspension de la zone humide est constaté.

Les zones humides peuvent intercepter les excédents de nutriments (azote, phosphore..) ou de toxiques issus d'activités polluantes (agriculture, industrie...). Ces fonctions s'expriment à la fois grâce à leur position de réceptacle des eaux de ruissellements issues du bassin versant mais aussi grâce a leur capacité à fixer les nutriments et micropolluants. Les organismes présents dans les zones humides participent dans certaines conditions au processus de dénitrification et de dé phosphatation du milieu. Ces fonctions sont plus ou moins importantes selon les types de végétaux, leur densité ou la durée de séjour des nutriments et micropolluants dans les zones humides. L'activité agricole est importante sur le bassin versant du Lyssandre, et cette zone humide est le réceptacle des eaux de ruissellements de ce bassin versant. Le rôle de régulation des nutriments est constaté.

Les zones humides sont constituées d'un substrat plus ou moins poreux qui leurs confère une capacité à emmagasiner des volumes d'eau importants et de les restituer progressivement au cours d'eau. Ce rôle naturel de soutien de débit d'étiage peut être significatif au niveau d'un bassin versant grâce à un effet cumulé de zones humides d'un secteur. L'effet cumulé n'est pas constaté sur la zone étudiée cependant le rôle de rétention d'eau durant les fortes pluies est présumé de part la topographie. En effet, grâce à leur capacité de stockage de volumes d'eau, les zones humides participent au retardement des pics de crues et à l'étalement des crues. Aussi, toutes les zones humides peuvent potentiellement participer au laminage d'une crue, autant des zones humides d'altitude que celles alluviales. Le rôle de régulation des débits d'étiages est constaté.

La présence plus ou moins permanente d'eau confère aux zones humides des atouts majeurs favorables au développement d'un patrimoine naturel remarquable. Même si la biodiversité n'est pas un lien direct avec la gestion de l'eau, elle est néanmoins la résultante et la preuve du bon

fonctionnement du milieu. La biodiversité de la zone étudiée est bonne mais sans qu'une espèce protégée n'est été recensée. Le rôle de préservation et le maintien de biodiversité sont constatés.

Les zones humides jouent un rôle fonctionnel écologique qui va au-delà du réservoir de biodiversité. En effet, elles sont un maillon indispensable qui intervient dans un fonctionnement écologique global (lieu de reproduction, de repos, de transition…). La présence d'une strate arbustive dense dans un secteur agricole et de l'éventuelle présence d'espèces migratrices protégées dans les affluents de la Dordogne, le rôle écologique de la zone humide dans le secteur s'avère important.

Les zones humides peuvent être le siège d'activités de production ou récréative ou être fortement liées à celles-ci. On distingue le rôle direct lié à l'activité au sein même de la zone humide : promenade, pêche… et un rôle indirect : épuration des eaux pour la baignade par exemple. Le rôle dans les usages socio économique n'est pas constaté.

Il apparaît donc que cette la sensibilité écologique de cette zone humide est forte.

2.2.2.4. L'incidence des aménagements sur les espaces périphériques

a) Les impacts directs des aménagements

État des lieux de l'impact de l'urbanisation actuelle sur la qualité de la Dordogne

Du point de vue bactériologique, les études menées en 1994 et 2005 par EPIDOR montrent que la bonne qualité générale de la basse Dordogne peut rapidement se dégrader lors d'épisodes particuliers, après des orages notamment. Les données de suivi régulier sont actuellement trop rares pour bien apprécier cet aspect de la qualité des eaux.

La qualité physico-chimique des eaux de la Dordogne dans sa basse vallée est globalement bonne, notamment grâce à l'important pouvoir d'autoépuration et à l'effet dilution de cette rivière. Seule l'extrémité aval, soumise à l'influence des marées et au phénomène de bouchon vaseux, présente une qualité dégradée. En revanche, la qualité des eaux sur les affluents est nettement plus dégradée, notamment sur la Gardonnette, la Conne, le Seignal, l'Eyraud ou encore l'Engranne. Les affluents situés sur la commune ne sont donc pas concernés. Ce constat est essentiellement dû aux rejets de certaines stations d'épuration et aux pollutions diffuses, pollutions très pénalisantes sur ces affluents présentant de faibles débits à l'étiage.

Impacts directs actuels

L'impact direct aujourd'hui recensé est lié à la station d'épuration qui recueille et traite une partie des effluents de la commune. Cette station d'épuration est localisée route de Cabara à Branne au bord de la Dordogne. Son procédé est de type boues activées d'une capacité de 1 900 EH. En outre, la capacité station/réseau permet l'incorporation de la ZAC au système collectif ainsi que celle de la zone 2AU de Pey du Prat. De plus, une nouvelle station d'épuration intercommunale permettra d'améliorer les niveaux de qualité de rejet dans la Dordogne en amont de Grézillac. Par la mise en place de la nouvelle station d'épuration la qualité des rejets dans la Dordogne sera améliorée.

Impacts de l'urbanisation future

Les impacts directs de l'urbanisation future correspondent à un rejet d'eau pluvial direct dans la Dordogne, ou à des travaux effectués dans le lit du cours d'eau, ou à l'urbanisation d'un secteur inondable ou à la mise en place d'un dispositif/ouvrage perturbant la remontée des migrateurs dans les affluents. Les zones AU recensées dans le futur PLU ne sont pas en liaison directe avec la Dordogne et ne contribueront pas à perturber la migration des espèces recensées dans le fleuve. En ce qui concerne l'ouverture de la ZAC du Lyssandre des mesures compensatoires seront mises en place pour compenser les éventuels impacts. Les futures zones ouvertes à l'urbanisation n'impacteront pas directement le site Natura 2000 présent sur le territoire communal.

b) Les impacts indirects des aménagements

Compte tenu de la nature de la zone Natura 2000 recensée sur le territoire (cours d'eau et ripisylve), les impacts indirects sont liés à la maitrise des pollutions pendant les phases de travaux, à la

perturbation des couloirs de déplacement des espèces sensibles et à la gestion communale des eaux (usées et pluviales) durant l'exploitation.

Impacts durant les travaux

La cartographie précédente permet de souligner qu'un seul secteur urbanisable est situé à proximité directe d'un affluent de la Dordogne. Un paragraphe dédié est présenté dans le chapitre suivant pour définir précisément cet impact et proposer des mesures de préservation.

Couloirs de déplacement

Le PLU prévoit de préserver la ripisylve de chaque ruisseau par le choix de classer les parcelles attenantes en zones naturelles non urbanisables. Aucun projet ne sera donc à l'origine de la perte de ripisylve et donc de couloir de déplacement. Une attention particulière sera cependant portée sur la zone 1 AUX, très proche de la ripisylve du ruisseau du Lyssandre.

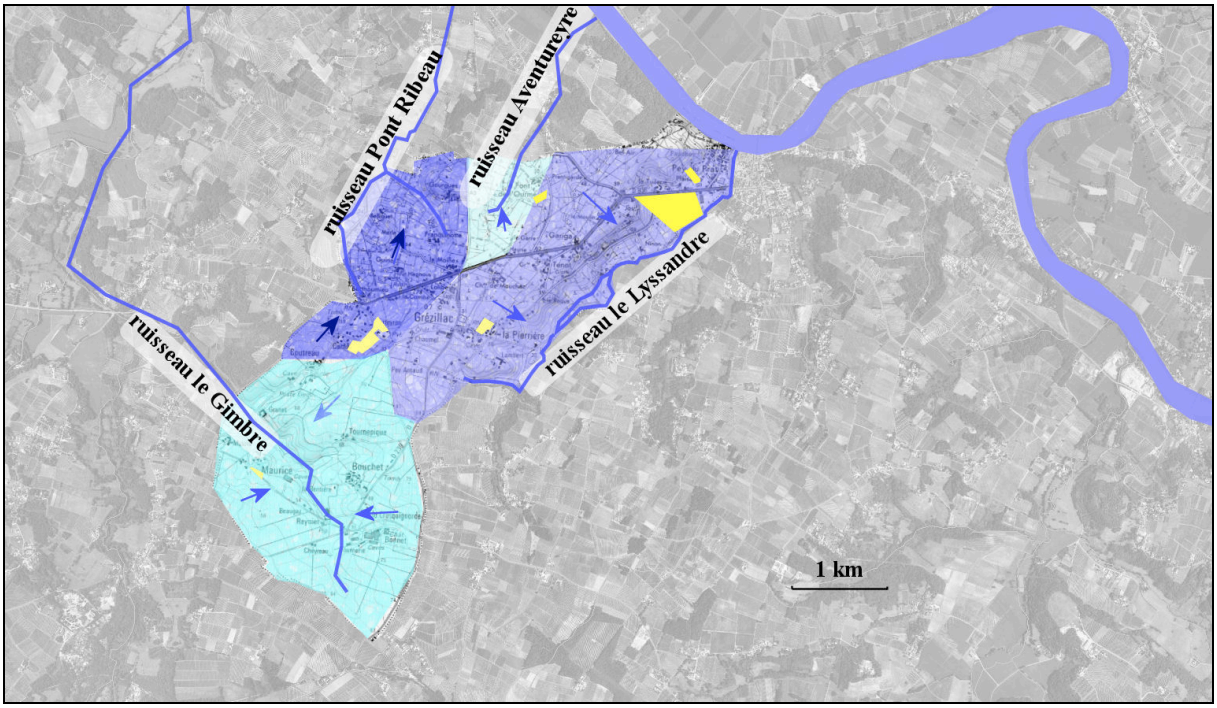
Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être un vecteur de pollution chronique ou accidentelle. De plus, rappelons que tout projet interceptant un bassin versant supérieur à 1 ha est soumis aux articles L214- et suivants du code de l'Environnement et par conséquent devra faire l'objet de la rédaction d'un dossier loi sur l'eau.

Celui-ci permettra d'établir les préconisations nécessaires à s'affranchir de toute dégradation du milieu aquatique notamment via le rejet d'eaux pluviales. En outre, cet impact est jugé non négligeable pour des surfaces imperméabilisées et destinées à la circulation et/ou au stationnement des véhicules qui sont à l'origine de différentes sources de pollution, notamment liées aux hydrocarbures.

Compte tenu des éléments précédents, de la nature des aménagements prévus dans les secteurs 1 AU et 2 AU et de leurs éloignement par rapport aux affluents de la Dordogne, aucun impact indirect du à la gestion des eaux pluviales n'est prévisible. En outre le secteur 1 AUX, situé à proximité du ruisseau du Lyssandre est susceptible d'avoir un impact.

La cartographie suivante replace chaque secteur nouvellement urbanisé dans le bassin versant qu'il intercepte



Gestion des eaux usées

Pour appréhender les impacts indirects liés à la gestion des eaux usées sur la commune il convient d'analyser d'une part les impacts indirects actuels et les impacts indirects futurs, objets des paragraphes suivants.

Les seules zones déjà urbanisées qui pourraient impacter le site Natura 2 000 par le biais de l'affluent Lyssandre sont le hameau de Pey du Prat / Peyrutic et le bourg de Grézillac. Ces secteurs sont desservis par un réseau séparatif Eaux pluviales / Eaux Usées. Un réseau collectif d'assainissement, maitre d'ouvrage SIVU d'Assainissement Brannais (Mairie de Cabara) fonctionne depuis plusieurs années. Rappelons qu'une nouvelle station d'épuration intercommunale permettra d'améliorer les niveaux de qualité de rejet dans la Dordogne en amont de Grézillac.

Le réseau d'eaux pluviales communal est en très bon état de fonctionnement et ne soulève aucun problème particulier. Il est à noter que le nouveau parking public de Pey du Prat (15 à 20 places) situé à la confluence Lyssandre/Dordogne a été doté d'un équipement de traitements adéquats, débourbeur-déshuileur adapté où transitent toutes les eaux du ruissellement du parking avant rejet dans le Lyssandre. Dans le bourg, le réseau d'eaux pluviales qui se jette dans le Lyssandre plus de 2km en amont de la Dordogne est déjà équipé d'ouvrages dépolluants (bassin de rétention en béton et fosse de décantation normalisée) ne saurait être retenu comme un facteur négatif ou pénalisant.

Les impacts actuels de l'urbanisation sur le site Natura 2000 sont liés aux secteurs équipés de systèmes d'assainissement autonomes qui seraient susceptibles de part un équipement mal étudié/ entretenu/ dimensionné d'impacter la qualité des affluents.

La commune de Grézillac en 2006, dans le cadre du SPANC, a demandé au syndicat :

- De conduire, hors secteurs de Pey du Prat et Peyrutic déjà desservis par un réseau d'assainissement collectif, un certain nombre de contrôles sur les états de toutes les installations d'assainissement autonome y compris sur celles situées en zones d'assainissement collectif du Schéma (en cas de non faisabilité technico-financière de réseaux) en vue de leurs mises aux normes et/ou de leurs réhabilitations.

- De procéder pour toutes installations nouvelles ou réhabilitées à un contrôle de conception et d'implantation (assistance technique, visite sur le terrain, instruction du dossier de demande d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé et au contrôle de bonne exécution des travaux et équipements (suivi intégral du chantier, remise d'un rapport de visites, attestation de conformité de l'installation). Ces opérations sont effectives en fait depuis 2005.

Les résultats de ces enquêtes (288 contrôles) montrent que seules 30 % des installations sont en bon fonctionnement sur la commune.

L'impact en 2006 de la commune sur la zone Natura 2000 était non négligeable. Cependant rappelons que les réhabilitations des installations sont envisagées effectives pour fin 2016, et que la collectivité se réserve la possibilité de réduire ce délai à fin 2014 pour les réhabilitations dites urgentes. La décision sera prise à l'issue de la prochaine campagne de contrôles et de choix techniques qui sera effectuée par le SIEAP dès 2012.

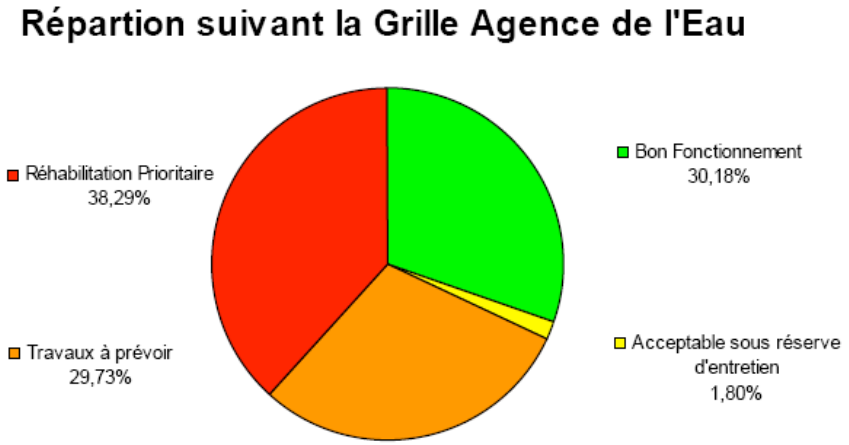
Dans ce contexte, il convient de conclure que les impacts actuels sont négligeables mais surtout que la situation actuelle sera largement améliorée par la création d'une nouvelle station d'épuration et par la mise aux normes exigée de l'ensemble des assainissements autonomes à l'horizon 2016.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTION D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT
DE LA REGION D'ARVEYRES
(Gironde)

Superficies minimales de parcelle à respecter pour permettre la bonne mise en œuvre d'installation d'assainissement non collectif

Secteurs	Nature de sol	Caractéristiques	Filières potentielles	Rejet hors de la parcelle	Superficies minimales de parcelle
Bouchet	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	900 m²
Bourg	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	900 m²
Camarsan	Sols bruns calciques sur roche calcaire à Asturies	Roche perméable	Filtre à sable vertical non drainé ou installation agréée	non	1 000 m²
Carteyron	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	1 000 m²
Coutreau	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	1 000 m²
Garriga	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	900 m²
Lafon de Lourme	Sols bruns calciques sur roche calcaire à Asturies	Roche perméable	Filtre à sable vertical non drainé ou installation agréée	non	900 m²
Maurice	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	1 000 m²
Moine	Sols bruns calciques sur roche calcaire à Asturies	Roche perméable	Filtre à sable vertical non drainé ou installation agréée	non	900 m²
Treytin	Sols peu profonds ou roche calcaire affleurante	Roche perméable peu profonde	Tertre d'infiltration ou installation agréée	non	1 000 m²

Critères	Nombre d'installation	représentation en %
Bon Fonctionnement	67	30,18%
Acceptable sous réserve d'entretien	4	1,80%
Travaux à prévoir	66	29,73%
Réhabilitation Prioritaire	85	38,29%



Par ailleurs, la municipalité s'est employée avec Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement de la Région d'Arveyres qui exerce le rôle de Service public d'assainissement non collectif (SPANC)[1], à définir au plus juste la taille minimale des parcelles constructibles non desservies par l'assainissement collectif.

Le Syndicat a donc établi un **tableau des superficies minimales de parcelle à respecter pour permettre la bonne mise en œuvre d'installation d'assainissement non collectif** (voir page précédente).

Ce tableau propose donc, à partir d'une description de la nature de sol, les caractéristiques des filières potentielles à mettre en place conduisant à préconiser des superficies minimales de parcelle différenciées, tout en indiquant que **dans aucun cas il n'est nécessaire de prévoir un rejet hors de la parcelle**.

L'analyse a pu identifier 10 secteurs différents sur la commune concernés à la fois par le bâti existant et par une urbanisation nouvelle.

Cette expertise permet de préciser que la superficie minimale de parcelle nécessaire pour mettre en place un système d'assainissement optimal varie sur la commune entre 900 m^2 et 1 000 m^2.

Ce sont ces chiffres qui seront repris dans le règlement d'urbanisme en fonction des zones du P.L.U. et de la nature des sols.

Enfin, rappelons que la municipalité souhaite développer un programme de micro-stations d'épuration à proximité des hameaux les plus importants et des zones de développement de l'urbanisation. Pour cela, elle a défini des emplacements réservés sur le plan de zonage lui permettant d'acquérir les terrains destinés à recevoir ces micro-stations. Ils sont localisés aux lieux-dits *« Le bourg / Le Moine », « Bouchet », « Maurice », « Gariga »* et *« Coutreau »*.

[1] Et qui, à ce titre, possède les compétences techniques pour définir les caractéristiques optimales des dispositifs d'assainissement autonome selon la nature des sols dans les différents secteurs de la commune.

Impacts indirects futurs

En ce qui concerne les eaux usées, le secteur 1 AUX et la zone 2 AU de Pey du Prat située au Nord sont desservis par un réseau d'assainissement qui pourra recueillir et acheminer ces eaux vers la station d'épuration dont les capacités sont suffisantes pour traiter efficacement ces effluents.

Les autres secteurs devront prévoir la mise en place d'un assainissement autonome qui permettra un prétraitement et un traitement des effluents conformément aux arrêtés du 22 Juin 2007 et du 7 septembre 2009 (dans l'attente, sur les secteurs où cela est prévu par le schéma d'assainissement, de la réalisation des réseaux d'assainissement collectifs).
Ces éléments sont imposés dans le règlement de la zone.

Impacts conjugués actuels / à urbaniser

L'analyse des différents impacts sur le site Natura 2000 permettent de conclure qu'à l'horizon 2016 :

- L'ensemble des installations d'assainissement seront aux normes.

- La nouvelle station d'épuration permettra d'améliorer le traitement les effluents des nouvelles zones ouvertes dans les secteurs desservis par le réseau collectif.

Un secteur est cependant susceptible d'avoir un impact sur le site Natura 2000, il s'agit du secteur 1 AUX qui accueillera la future ZAC du Lyssandre. Les chapitres suivants présentent donc dans le détail les impacts potentiels et les mesures mises en place pour éviter ou compenser l'ensemble des impacts.

L'ensemble des mesures mises en place au niveau communal permettront d'améliore la situation actuelle, aucun impact sur le site Natura 2000 n'est donc avéré.

c) La protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti

La protection et la valorisation du paysage

Le P.L.U. a tenu compte de la dimension *« paysagère et environnementale »* de l'aménagement, à la fois au niveau de la délimitation des zones, naturelles ou urbaines, et au niveau du règlement, suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les différentes prescriptions du Code de l'Urbanisme déjà en vigueur avant la loi du 8 janvier 1993 et en particulier des articles L. 110, L. 121-10, L. 123-1, R. 111-21 et R. 123-17.

La loi *« Paysages »* érige désormais en critère spécifique le *« paramètre paysager »*. L'analyse du P.L.U., faite ici plus spécialement en fonction du critère paysager, renvoie le plus souvent à des rubriques qui ont été précédemment abordées (articles 11 et 13 du règlement, Espaces Boisés Classés, protection du patrimoine bâti…).

La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

Ainsi les zones A, N et NP soutiennent globalement les objectifs de protections paysagères en couvrant les espaces agricoles et naturels présents sur l'ensemble de commune.

Les enjeux paysagers relevés dans le cadre du présent PLU concernent en outre l'ensemble du territoire communal avec le risque d'impact fort d'un *« mitage »* non maîtrisé. Ainsi, un travail sur la redéfinition de l'*« enveloppe constructible »* des hameaux a permis de réduire ce risque. De plus le PADD a inscrit la préservation de plusieurs perspectives visuelles ou panoramas.

En conclusion, le projet de PLU et sa traduction réglementaire proscrivent notamment la diffusion de constructions au profit d'une certaine densification de l'emprise bâtie et en sanctuarisant des principaux boisements de la commune. Il s'agit de lutter contre une banalisation des paysages urbains et protéger les paysages naturels et agricoles de la commune.

La protection et la valorisation du patrimoine

La commune a inventorié et répertorié un certain nombre d'éléments présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire.

S'appuyant sur l'application de l'article L 123-1-5, 7ème alinéa, du Code de l'urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce petit patrimoine dans le cadre du P.L.U.. La liste présentée ci-avant comporte une traduction spatiale sur la pièce graphique, le plan de zonage.

d) Les dispositions du Règlement de la zone NP

Objectif

S'appuyant sur les articles L.146-6 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme, le Règlement autorise dans la zone NP l'ouverture au public, les aménagements légers et les aires de stationnement.

État initial

Il n'y a pas de DOCOB approuvé pour dresser un état initial des activités présentes ni des espèces protégés en présence.

Toutefois, le long de la rivière et de la vallée de la Dordogne de nombreuses activités sont déjà présentes sur le site ou à sa proximité immédiate :

- La présence d'exploitations agricoles en limites.
- La présence d'habitat isolé en limite.
- La présence d'activités sportives : randonnées pédestre et cyclable, chasse et piégeage, pêche, loisirs motorisés…

Ainsi, les dispositions réglementaires qu'offre la zone NP s'appuient sur les pratiques observées sur le site. L'objectif est de leur permettre de continuer à exister tout en les encadrant, plutôt que de les interdire.

Impact sur le site Natura 2000 et mesures compensatoires

Il est difficile d'évaluer les incidences que pourront avoir les dispositions du Règlement de la zone NP, et de prévoir de mesures compensatoires sans connaître la nature des projets qui pourraient y émerger.

Néanmoins, les projets d'aménagements légers et les aires de stationnement retenus tiendront compte pour leur implantation de la sensibilité des sites, afin d'éviter des impacts directs sur la faune et la flore. Les aménagements légers devront être démontable et les aires de stationnements créés ne devront pas être bitumées ni cimentées.

Pour les activités sportives et ludiques, il conviendra de réduire l'impact de ces activités sans les interdire. Il s'agira de canaliser le public grâce à des plans de cheminement et un balisage efficace, ayant aussi une vocation pédagogique de sensibilisation pour les éloigner des secteurs les plus sensibles. Ainsi, les sites les plus fragiles ne seront pas ouverts au public et les sentiers de randonnées devront les éviter. Les sentiers créés ne seront ni bitumés ni cimentés.

Compte tenu de la nature des sites et des obligations réglementaires qui s'y rattachent, ces aménagements feront l'objet d'une étude d'impact qui déterminera les mesures d'accompagnement nécessaires.

2.2.2.5. Les impacts du projet de la ZAC du Lyssandre

a) Impacts directs et indirects temporaires du projet en phase chantier

Lors du chantier, deux types d'incidents sont susceptibles d'affecter la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines :

- L'apport accidentel de particules fines depuis la zone de travaux, qui va engendrer une augmentation de la turbidité de l'eau ;

- L'apport accidentel d'hydrocarbures depuis les aires de stationnement des engins de chantier où le ravitaillement et l'entretien ont lieu.

De la même manière que pour limiter les impacts sur le sol et le sous-sol, il conviendra de prévenir ces écoulements accidentels, afin d'éviter tout risque de pollution fortuite.
Les travaux ne nécessiteront pas de prélèvements d'eau souterraine.

De plus, les travaux seront éloignés de tout périmètre de captage d'eau potable. De plus, la présence d'une couche argileuse de surface permet de protéger les nappes souterraines d'éventuelles infiltrations de surface.

Les impacts potentiels sur la zone Natura 2000 résideront dans la perturbation de la zone humide identifiée aux abords de la ZAC. En effet, les travaux pourront être à l'origine de perturbations sur la végétation actuelle de la zone humide par :

- la création d'accès chantier,

- le déplacement des engins,

- le compactage du sol pour la création de plateforme de chantier.

b) Impacts directs et indirects permanents du projet

Rappelons que le projet d'aménagement est soumis aux articles L 214 et suivants du code de l'Environnement. Un dossier *« loi sur l'eau »* a donc été réalisé. Il convient de s'y référer pour obtenir plus de détails sur les incidences sur l'eau et les milieux aquatiques, ainsi que les mesures compensatoires correspondantes.

Les surfaces imperméabilisées et destinées à la circulation et au stationnement des véhicules sont, de façon classique, à l'origine de différentes sources de pollution, notamment liées aux hydrocarbures.

Compte tenu de la sensibilité potentielle du milieu environnant et des aspects réglementaires par ailleurs en vigueur (respect des objectifs de qualité), il convient alors de juger des incidences que peuvent induire ces rejets sur la qualité de l'eau du milieu récepteur et de préciser, si nécessaire, les moyens à mettre en œuvre pour atténuer ces incidences.

Le risque de pollution que représente la création de la ZAC du parc d'activités du Lyssandre est de deux types différents :

- Pollution chronique due à la circulation de véhicules et aux activités de la zone,

- Pollution accidentelle liée à un éventuel déversement de produits polluants.

La nature des charges polluantes associées aux eaux de ruissellement pluviales issues des surfaces imperméabilisées est relativement bien connue, comparable à celle observée sur les chaussées routières. Leur quantification précise est en revanche plus délicate en raison du faible nombre de mesures *in situ* permettant de les caractériser. Les données disponibles à ce sujet, issues de différentes expériences, sont néanmoins cohérentes et suffisantes pour apprécier l'ordre de grandeur des quantités mises en jeu.

La charge polluante apportée au milieu naturel par les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées a été estimée à partir des surfaces de voiries(en considérant que les voiries communes représentent 10 % de l'emprise totale) et de parkings (10% de chaque lot). Les eaux pluviales qui arrivent dans les exutoires après abattement de leurs charges polluantes par le système mis en place respectent les valeurs du bon état écologique.

Les concentrations en MES, DCO et DBO5, après abattement des effluents respectent l'objectif de qualité au point de rejet des eaux pluviales.

L'opération sera réalisée sur un terrain non imperméabilisé. L'aménagement projeté va engendrer une imperméabilisation du site et donc modifier le ruissellement et/ou l'infiltration des eaux superficielles.
Cette modification du site va avoir pour conséquence une augmentation du ruissellement, due à la diminution des débits d'infiltration d'une part, et à l'effet de tassement des sols d'autre part. Cette modification des écoulements peut induire une augmentation du risque d'inondation si aucune mesure n 'est mise en place.

Afin de palier cet impact, les eaux de ruissellement transiteront dans un ouvrage de régulation (cf. partie mesures de suppression, de réduction et de compensation). Un système d'assainissement permettra de drainer les eaux pluviales vers leur exutoire et de réguler leur débit. L'infiltration dans le sol des eaux pluviales n'est pas envisagée en raison de présence d'une couche d'argile imperméable.

Afin d'évaluer l'incidence du projet sur les conditions d'écoulement du secteur, le dossier au titre de la loi sur l'eau présente une comparaison des débits rejetés à l'exutoire du terrain à l'état initial (sans aménagement) puis avec l'aménagement projeté sans et avec mesures compensatoires (écrêtement des eaux pluviales pour une période de retour de 30 ans avec rejet régulé à 3 l/s/ha) pour une intensité de pluie de 50 ans et de 100 ans. Les résultats sont présentés dans le tableau suivant :

Débit de fuite pour une période de retour considérée	Du terrain à l'actuel	Sans la mesure compensant la gestion des eaux pluviales	Avec la mesure compensant la gestion des eaux pluviales pour une période de retour de 30 ans
Q30	3892 l/s	7527 l/s	45 l/s
Q50	4448 l/s	8604 l/s	3272 l/s
Q100	5561 l/s	10755 l/s	5423 l/s

Pour une pluie de retour de 30 ans, 50 ans et 100 ans, le débit de fuite du projet d'aménagement envisagé est inférieur au débit de fuite du terrain actuel et la mesure compensatoire améliorera donc la situation existante.

A l'état initial le site est marqué par un paysage agricole. Aussi, les eaux rejetées dans le cadre du projet seront de bonne qualité et n'impacteront donc pas la qualité de l'exutoire. Notons également qu'aucune intervention n'est prévue dans le lit du Lyssandre.

Enfin, outre le fait qu'aucune espèce protégée n'a été répertoriée, les habitats dits sensibles (zone humide) seront conservés et mis en valeur. Les travaux prévus à l'intérieur de la zone humide s'effectueront dans le cadre de l'entretien de la zone humide et auront un effet bénéfique sur la zone (enlèvement des bois morts / malades, curage des fossés …).

2.2.3. Mesures pour supprimer, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement

L'analyse du document d'urbanisme a permis de déterminer que l'unique impact prévisible sur le site Natura 2000 La Dordogne est lié à l'aménagement du parc d'activités du Lyssandre situé à proximité d'un affluent.

Deux impacts sont alors identifiés :

- Impact indirect du rejet d'eau pluviale dans le ruisseau du Lyssandre,

- Impact indirect sur la zone humide présente le long du cours d'eau du Lyssandre.

2.2.3.1. Mesures en phase travaux de la ZAC

a) Impacts sur les eaux

Les travaux feront l'objet des prescriptions suivantes :

- L'interdiction de déverser des huiles ou lubrifiants sur le sol ou dans les eaux conformément au décret n°77-254 du 8 mars 1997. Ces produits seront collectés et traitées par une entreprise agréée.

- Un regroupement, si possible, des aires d'entreposage des matériaux, de lavage et d'entretien des engins de chantier ;

- La mise en place de dispositifs étanches de rétention des pollutions, tels que décanteurs, séparateurs d'hydrocarbures ou bassins de confinement, sur ces aires ;

- Un maintien permanent de la propreté au niveau du chantier et un nettoyage régulier des chaussées aux abords du chantier ;

- Une collecte et une décantation des eaux de ruissellement du chantier dans des dispositifs temporaires de type bassins ou fossés décanteurs ;

- Au besoin, arrosage du chantier pour éviter l'envol de poussières.

L'ensemble de ces mesures permettra d'éviter d'éventuelles pollutions du sol, du sous-sol et des eaux mais également de limiter la propagation de poussières.

De plus, les sanitaires des installations de chantier seront chimiques sans rejet dans le milieu naturel. Le bac de réception des effluents sera régulièrement vidangé par une entreprise agréée.

Cependant, en cas de constat de déversement accidentel sur le sol, les matériaux souillés seront immédiatement enlevés et évacués par une entreprise agréée qui en assurera le traitement ou le stockage.

b) Impacts sur les zones humides

Pour la réalisation des travaux de création de la noue, le cahier des charges dédiées aux entreprises comprendra les éléments suivants :

- L'assiette de chantier sera limitée à 10 m le long de la noue (cf. plan de chantier ci après), ainsi les espaces boisés existants et les strates herbacées (situés en dehors de cette emprise) seront conservés.

- Un seul accès chantier sera défini au droit de la limite de l'entrée dans la zone humide, conformément au schéma établi.

- Les entreprises devront mettre en place toutes les mesures nécessaires à la préservation de la végétation en place : arbres, arbustes et strate herbacée situés à l'extérieur du périmètre d'intervention.

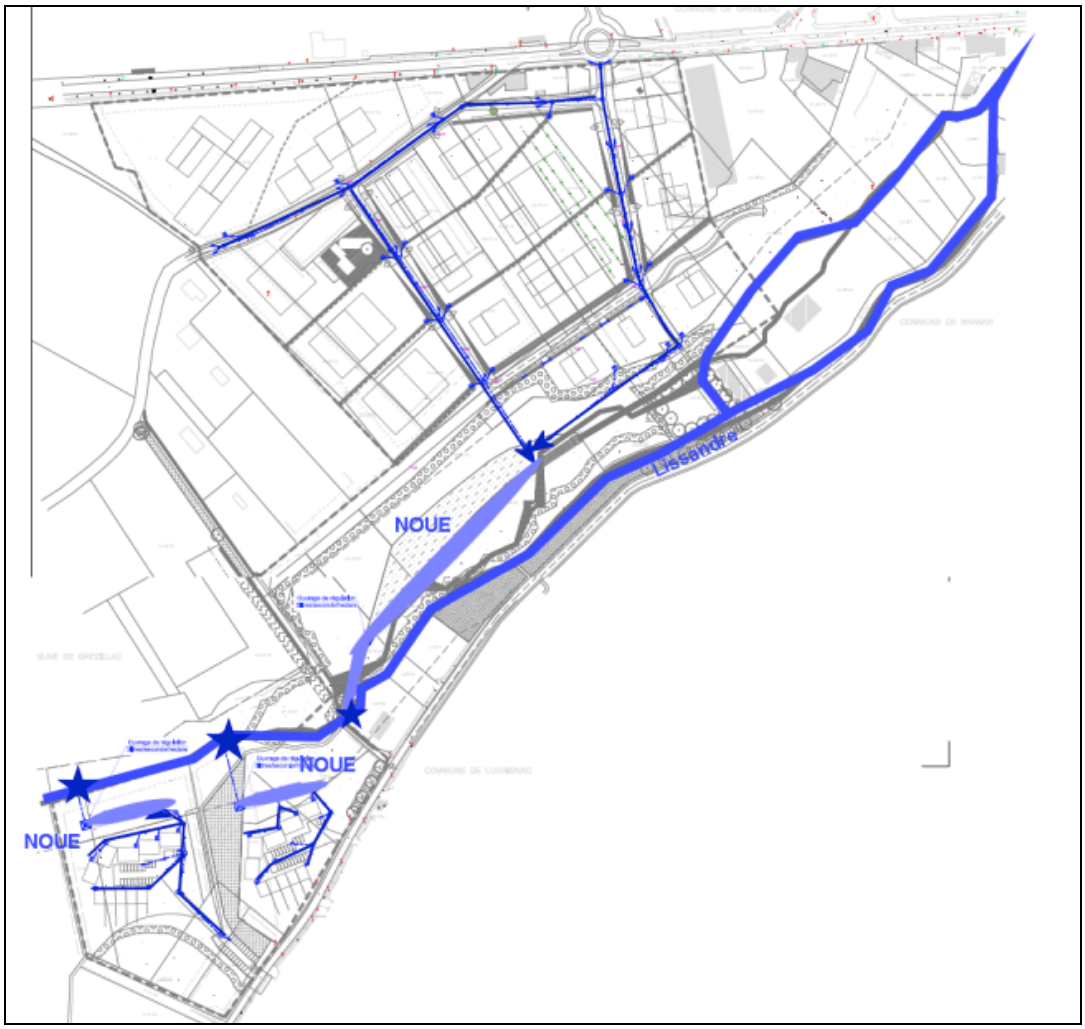
- Le sol ayant servi de plateforme de travail sera décompacté, les engins travailleront en retrait de façon à supprimer l'assiette de chantier.

- La plateforme de chantier (emprise des 10.00m) sera ensuite ensemencée avec le même mélange de plantes vivaces utilisées dans la noue. La colonisation du milieu par la strate herbacée facilitera la dynamique de reconquête naturelle.

2.2.3.2. Mesures en phase exploitation de la ZAC

a) La gestion des eaux pluviales

Le projet disposera d'un système de régulation et d'assainissement des eaux pluviales. A ce stade du projet, la localisation et le choix de la mesure compensatoire (noues, bassins) sont en cours d'étude.



Cependant, il a été défini que le réseau eaux pluviales sera dimensionné pour une pluie de période de retour de 30 ans et un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Le volume total nécessaire pour atteindre les objectifs de qualité et le débit de fuite régulé est de 1 880 m^3 sur l'ensemble de la ZAC. Ce volume sera réparti de la façon suivante :

- Pour les lots de la partie Nord (communes de Branne et Grézillac) ; Volume de rétention de 1 680 m^3 : les eaux pluviales sont recueillies par un réseau de canalisation pour alimenter en un point unique une noue. Cette noue sera créée dans l'ancien lit du cours d'eau afin de restaurer les fonctions de cet exutoire et de recréer les écoulements naturels perdus lors de la déviation du cours par les biefs. Cette noue sera munie en sortie d'un régulateur de débit qui permettra de restituer au Lyssandre à débit régulé une eau de bonne qualité (épuration par les plantations de la noue, décantation…).

- Pour les lots de la partie Sud (commune de Lugaignac) : volume de rétention de 200 m^3 : deux noues indépendantes seront implantées pour récolter les eaux pluviales via un réseau de canalisation. Chacune des noues, après prétraitement sera connectée au ruisseau du Lyssandre pour restituer à débit régulé les eaux pluviales des lots.

b) La gestion des pollutions accidentelles

Étant donnée la nature du projet, les risques de pollution accidentelle sont limités. Les éventuelles pollutions accidentelles pourront être confinées à l'intérieur du réseau d'eaux pluviales à l'aide d'une vanne de confinement manuelle qui sera mise en place en amont des ouvrages de régulation des débits et en amont du rejet vers le réseau extérieur.

Ces vannes manuelles seront actionnées en cas d'accident par du personnel formé pour ce type d'intervention, dès que la pollution accidentelle sera détectée. Elle permettra de confiner la pollution à l'intérieur de l'ouvrage de rétention. Celle-ci sera ensuite pompée, récupérée et évacuée vers la filière de traitement appropriée.

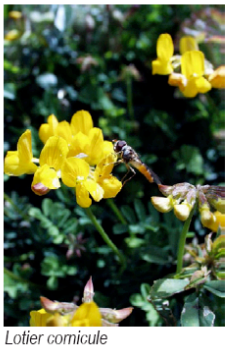
c) La gestion de la zone humide

Concernant l'ensemencement de la noue :

- La noue sera ensemencée avec un semi par projection. Le mélange de semences se compose de plantes vivaces hygrophiles ayant une vocation de phytorémédiation.
- L'entreprise justifiera de la provenance des espèces herbacées des mélanges par les certificats d'origine du Service Officiel du Contrôle des semences (SOC) mentionnés sur les sacs de graines.
- Tous les engrais et amendements, à l'exclusion des engrais minéraux ternaires, devront être conformes au règlement CEE n°2092/91 pour les produits utilisables en agriculture biologique. Les produits disposeront du label *« Nature et Progrès »* ou devront faire l'objet d'une attestation du producteur de conformité avec le règlement CEEn°2092/91.
- Les rives de la noue seront recouvertes par un textile en fibre de coco afin de protéger le semis contre le ravinement et l'érosion. Le textile sera mis en œuvre de part et d'autres des rives et devra répondre aux caractéristiques suivantes :
  - Filet anti érosion coco tissé 400 g/m²,
  - Composition : 100% fibres de coco,
  - Mase surfacique : 400gr/m²
  - Construction/ dm² : 5 x 4,
- L'ensemencement de la noue s'effectuera entre Octobre et Janvier.

Exemple de plantes vivaces locales à vocation de phytorémédiation


Stachys palustris


Lotier cornicule


Typha latifolia


Acorus calamus


Lolium perenne


Juncus effusus


Festuca rubra


Phalaris arundinacea

2.2.4. Synthèse – conclusion

La mise en œuvre du P.L.U. n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire.

Enfin, l'amélioration des conditions générales de l'assainissement se traduira par une préservation de la qualité des eaux, notamment du réseau hydrographique de la Dordogne, favorable aux habitats et aux espèces qui y sont liés.

En conclusion, au vu de l'analyse développée ci-dessus, les dispositions prises par le P.L.U. de Grézillac concernant le site Natura 2000 et sa périphérie permettent de conclure que celles-ci n'autorisent pas d'opérations pouvant avoir d'incidence notable sur ce dernier.

En tout état de cause, il n'y a donc pas lieu de produire dans le Rapport de Présentation une évaluation environnementale conforme au décret n° 2005-608 du 27 mai 2005.

Le PLU contribuera à la protection du site Natura.

2.3. ANALYSE DES MESURES MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU

Au-delà des éléments développés dans le chapitre précédent, il s'agit, ici, à partir des mesures contenues dans le P.L.U. d'étudier leurs incidences sur les différentes composantes de l'environnement, mais également aux espaces affectés par le projet global.

L'analyse développée reprend un certain nombre d'éléments traités dans l'*« État initial »* auxquels s'ajoute la présentation de thématiques transversales à la problématique du développement urbain[1].

Quelques indicateurs chiffrés sont donnés pour apporter une donnée quantitative caractérisant une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Ils permettront une évaluation de leur état à différentes dates.

Cette évaluation permet :

- D'apporter une connaissance approfondie et formalisée du territoire de Grézillac,
- De fournir une grille de lecture du projet communal.
- De s'assurer de la cohérence des choix effectuée et des politiques mises en œuvre.

1 Cette évaluation a été établie sur la base du guide méthodologique de la DIREN Bretagne : « Evaluation environnementale des documents d'urbanisme »-juin 2006.

	Objectifs d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
1. Environnement physique			
A. Géologie, relief	- Respect de la topographie par les aménagements - Protection du patrimoine géologique ou géomorphologique	- Prise en compte du relief dans les choix des zones à urbaniser - Application du zonage A sur les sols ayant une forte valeur agronomique	***- Une protection stricte des terroirs agricoles sur une surface de 468 ha***
B. Climat	- Prise en compte du climat dans les aménagements - Mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serres	- Article 11 du Règlement encourage les constructions aux normes HQE et l'implantation d'équipements basés sur les énergies renouvelables sur des constructions existantes	- Une croissance limitée des émissions à effet de serre
C. Hydrosphère	- Protection des cours d'eau, de leurs abords et des zones humides	- Application du zonage N sur les secteurs humides recensés sensibles : la Dordogne et ses rives ainsi que les boisements des coteaux. - Article 7 du Règlement imposant un recul de 6 mètres des constructions par rapport à la présence de cours d'eau ou de ruisseau - Articles 4 et 5 du Règlement pour limiter les rejets des eaux usées et des eaux de ruissellement des constructions nouvelles : - l'interdiction des rejets directs des eaux usées dans les fossés et cours d'eau, - l'obligation de réaliser des dispositifs qui n'aggravent pas le débit de fuite du terrain naturel après son aménagement, - une taille de terrain suffisante pour y implanter un système autonome d'assainissement (1 100 m^2)	- La protection des ruisseaux, de leur ripisylve et de leur vallée en zones Naturelles - Une réduction des dysfonctionnements aquatiques par la limitation des rejets directs individuels - Une amélioration de la qualité des eaux par la mise en œuvre de traitements collectifs et la mise en œuvre de nouveaux dispositifs individuels efficaces

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
2. Environnement biologique			
A. Protections des espèces animales et végétales	- Protection des sites abritant des espèces protégées ou d'intérêt patrimonial	- Classement en EBC des arbres remarquables, alignement d'arbres, bosquets, boisements et de haies - Application du zonage N sur les sites et milieux d'intérêts : la Dordogne et ses rives ainsi que les boisements se développant sur les pentes des coteaux - Un choix de secteurs de développement éloigné des sites sensibles : • Le P.A.D.D. et le D.O.A. imposent la création d'espaces tampon sur les sites d'opération d'aménagement en contact avec des zones naturelles sensibles et agricoles : création de d'espace public à dominante végétale et accompagnement végétal • Le Règlement impose un recul de 10 mètres des constructions par rapport aux limites extérieures avec des zones naturelles protégées	- La création de corridors écologiques, de zones d'habitat d'intérêt communal et supra communal protégées à construction très limitée avec ***la création d'une zone N de 232 ha*** ***- La création d'espaces de boisements protégés en EBC de 64 ha*** - Une faible perturbation des milieux écologiques induite par le choix des secteurs de développement et la mise en œuvre des orientations d'aménagements du P.L.U.
B. Protection des espaces naturels en réseaux cohérents	- Protection ou création de liaisons naturelles reliant les sites d'habitat naturels à des entités périphériques	- Application d'une politique supra communale de protection des espaces naturels sensibles dans le Plan de zonage avec les communes d 'Espiet et de Branne. - Une approche intercommunale supprimant les risques *« d'effet frontière »* de la protection des sites communs - Harmonisation des protections selon les zones humides, les zones d'habitat et les corridors écologiques - Prise en compte des sites ZNIEFF et autres sites remarquables : la Dordogne et ses rives ainsi que les bois se développant sur les pentes des coteaux. - Application du zonage N sur des secteurs cultivés et des secteurs boisés sur les secteurs : Ladonne, Franquinotte, Bouchon d'Andrieu, Bouchet, Lachapelle, Bidaou, Fauchey, Petit Bon, Fonjouan, La Bourgade et Tenot.. - Préservation de corridors écologiques et des zones d'habitat de la faune - Création de liaisons naturelles avec d'autres entités périphériques	
C. Sites NATURA 2000	- Prise en compte des sites Natura 2000	- Application d'un zonage et d'un Règlement spécifique *« NP »:* - stricte protection des sites naturels - Inconstructibilité des sites et limitation des occupations et utilisation du sol - Possibilités d'ouverture au public et de création d'aménagements légers - Contrôle des projets pouvant impacter ces sites de façon directe ou indirecte - Le Règlement Naturelle (N) impose un recul des constructions de 10 m par rapport aux limites extérieures en contact avec un site naturel protégé.	***- La création d'un espace naturel inconstructible en zone NP de 6,4 ha : sur Saute Can et Pey-du-Prat*** - Aucune espèce d'intérêt communautaire dérangée par la mise en œuvre du P.L.U.

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
3. Les ressources naturelles et leur gestion			
A. Les sols	- Protection des espaces agricoles et mesures favorisant un maintien durable des exploitations agricoles - Mesures en faveur de l'économie de l'espace et de la rationalisation de l'aménagement des réseaux	- Application du zonage A sur les terres à vocation agricoles et les bâtiments liés à l'exploitation agricole - Articles de la zone A du Règlement conçus pour autoriser sans entraves les constructions agricoles - Articles 1 et 2 du Règlement des zones urbaines UA, UB, UC permettent la préservation et l'extension des sièges d'exploitation déjà présents dans le tissu urbain - -Le Plan de Zonage et le Règlement dans ses articles 6,7, 9 et 14 proposent des mesures d'économie des sols pour densifier les zones urbaines : - la construction des *« dents creuses »* dans les zones urbaines, - Une emprise et un C.O.S. adaptés au contexte environnant (bâti, naturel, agricole), - le choix d'une implantation en ordre continu, semi continu ou discontinu. - Le D.O.A.P. et le Règlement dans ses articles 6,7,9 et 14 proposent des mesures d'économie des sols pour densifier les zones à urbaniser : - intégration de variations de densité, - des principes d'alignement et de continuité, - la possibilité d'implantation en limite séparative, - un dimensionnement normalisé des voiries à créer.	- La pérennisation de l'activité agricole sur la commune avec : - création d'un espace dédiée à la préservation ***des terroirs agricoles sur une surface de 179 ha*** - aucune contrainte au développement des exploitations - Une vocation des espaces urbains marquée par la confortation le bourg (compatible avec le risque de mouvement de terrain) et la densification des principaux quartiers constitués : - une emprise bâtie actuelle (UA, UB, UC, UE, UX) ***de 7,2 % du territoire,*** - une croissance urbaine maîtrisée (1AU et 2 AU) ***de 2 % du territoire.*** - Une consommation d'espace modérée : - l'ouverture de près de 16 ha à l'urbanisation - le recours à l'urbanisation des dents creuses sur 1,7 ha - L'imperméabilisation potentielle des sols estimée à 50 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
3. Les ressources naturelles et leur gestion (suite)			
B. Les eaux superficielles	- Protection des captages et contrôle des activités à leurs abords - Mesures d'économies de la ressource	- Prise en compte des périmètres de protection des captages et du SDAGE et contrôle de la comptabilité des activités autorisées à proximité - Article 7 du Règlement impose un recul de 6 mètres des constructions par rapport à la présence de cours d'eau -Le D.O.A.P. impose la création d'espace public à dominante végétale afin de réduire les surfaces imperméabilisant les sols. Ils ont une vocation récréative (cheminement piéton enherbé) et une fonction de gestion des eaux de ruissellement. - Articles 4 et 5 du Règlement pour limiter les rejets des eaux usées et des eaux de ruissellement : - l'interdiction des rejets directs des eaux usées dans les fossés et cours d'eau, - l'obligation de réaliser des dispositifs qui n'aggravent pas le débit de fuite du terrain naturel après son aménagement, - une taille de terrain suffisante pour y implanter un système autonome d'assainissement (1100 m).	- Pas d'incompatibilité avec le SDAGE - Aucun projet dans le périmètre de captage - Réduction de l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de noues enherbées et une emprise réduite des voiries - Amélioration du traitement et de la qualité des eaux issues des rejets domestiques et non domestiques -
C. Qualité de l'air	- Réduire les pollutions atmosphériques - Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques	- Le D.O.A.P. impose de créer des cheminements doux, piéton et cycliste, dans les nouvelles zones à urbaniser.	- La réduction du recours systématique à l'usage de l'automobile pour tous les déplacements intra communaux - Le développement de l'usage de la marche et du vélo sur la commune
D. Les sources d'énergie	Favoriser les économies d'énergies	- L'article 11 du Règlement pour toutes les zones et ses annexes affiche des dispositions relatives aux énergies renouvelables : - autorise et applique des prescriptions aux constructions aux normes HQE, - autorise et applique des prescriptions sur l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables (constructions nouvelles et anciennes), - fournit des illustrations pour l'installation de ce type de matériel (annexes).	- Levée des obstacles réglementaires à l'installation d'équipements et aux constructions utilisant des énergies renouvelables - Promotion des énergies renouvelables pour l'habitat

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
4. Risques majeurs et cadre de vie			
A. Les risques naturels et technologiques	- Prise en compte des risques répertoriés et non répertoriés - Mesures de protection des biens et de personnes face à la réalisation des aléas	- Le plan de zonage et le Règlement prennent en compte des prescriptions du PPRI de la Dordogne, notamment avec l'inconstructibilité des zones inondables - le Règlement dans son article 2 limite la création, l'extension et la transformation d'Installations Classée Pour l'Environnement - Le Plan de zonage prend en compte, lorsqu'elles existent la présence des Installations Classée Pour l'Environnement (ICPE) Autorisée et des Établissement classés SEVESO (1 et 2) imposant un recul de l'urbanisation ou l'établissement d'un périmètre de sécurité. - La prise en compte du risque mouvement de terrain non répertorié mais présentant une importance au niveau communal : - le Rapport de Présentation et le Plan de zonage recensent les secteurs concernés par la présence d'effondrement de falaise, - le P.A.D.D. informe la population, invite à l'élaboration d'un Plan de Prévention de Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) et encadre le développement urbain sur ces secteurs, - le Règlement y interdit strictement toute occupation ou utilisation.	- Application d'une politique de gestion des risques : - création d'une zone inondable inconstructible - inventaire et cartographie du risque de mouvement de terrain ***des secteurs de carrières souterraines sur 30 ha,*** soit 4 % du territoire - information et mise en œuvre de dispositions pour préserver les biens et les personnes - incitation à l'élaboration d'un PPRMT à l'échelle supra communale - Aucun projet de développement urbain dans un secteur à risque ou à sa périphérie proche - La commune n'est pas concernée par un périmètre d'ICPE ou d'Établissement classé SEVESO
B. Accès à la nature	- Création de liaisons reliant les secteurs urbains et les espaces naturels	- Le P.A.D.D. met en œuvre les conditions de la découverte et d'appropriation du patrimoine paysager local et élément bâti avec l'aménagement d'un réseau de chemin de randonnées parcourant la commune	- Valorisation du patrimoine naturel et bâti par la création des boucles locales de randonnées
C. Déplacements non motorisés	- Favoriser les déplacements non motorisés au quotidien	- Le D.O.A.P. impose pour les opérations d'aménagements : - la distinction des flux automobile et piétons sur les voiries internes, - la création de cheminements cyclables et piétonniers. - Le P.A.D.D. met en œuvre un maillage de liaison de chemins de randonnées	- Création d'aménagement d'infrastructures dédiées aux modes doux (vélo et marche) - Sécurisation des déplacements doux sur la commune - Création de boucles communales et intercommunales de randonnées

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
4. Risques majeurs et cadre de vie (suite)			
D. Patrimoine culturel architectural, archéologique	Protéger et valoriser le patrimoine bâti	- Le Rapport de Présentation dresse l'inventaire du petit patrimoine à protéger, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du C.U. - Le Plan de zonage localise les éléments bâtis d'intérêt, inscrits au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du C.U. Il reporte les périmètres de protection des bâtiments, inscrits au titre des Monuments Historiques, et des sites archéologiques - L'article 11 du Règlement soutient et encadre la réhabilitation du patrimoine bâti ancien - Le D.O.A.P. impose aux opérations d'aménagement une implantation des constructions et des hauteurs en continuité avec l'environnement urbain proche	- Prise en compte des protections administratives du patrimoine local et sites archéologiques - Création d'une protection pour le petit patrimoine bâti d'intérêt avec l'application de l'article L123-1-5-7° du C.U.
E. Paysages	Prise en compte la qualité paysagère des sites naturels et urbains	- Le P.A.D.D. protège les paysages et contraint le développement urbain : - il met en œuvre une protection des perspectives visuelles et des qualités esthétique des naturels et urbains notamment du Bourg, de la vallée de la Dordogne et la palus, de Blagnac - il proscrit l'urbanisation des rebords de coteaux, - il définit des principes d'insertion paysagère et d'une organisation urbaine de qualité dans le choix des sites de développement. - Le D.O.A.P. recherche la qualité paysagère des opérations d'aménagement : - il met en œuvre des prescriptions paysagères : création d'espaces verts, plantations, bandes paysagères, voirie structurante, végétalisation des cheminements … - il impose une qualité des contacts avec l'environnement proche : variation des formes et taille d'îlots à bâtir, des continuités bâties, des implantations variées, création de fronts paysagers aux zones de contact… - L'article 11 du Règlement encadre les constructions nouvelles et l'évolution du bâti ancien - L'article 13 du Règlement impose de respecter la végétation existante, la réalisation de plantations et le masquage des dépôts et espace de stockage.	Recherche de la qualité du développement de la commune : - création d'une protection des sites présentant des qualités esthétiques d'intérêt communal et supra communal avec l'application de zonage Agricole et Naturel (zone A et N) - application de principes d'insertion paysagère aux nouvelles constructions - contrôle de l'évolution du tissu bâti

3. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE

3.1. LES SUPERFICIES DU ZONAGE

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le P.L.U., par rapport à la superficie communale.

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	8,6	1,1%
UB	17,9	2,3%
UC	19,2	2,5%
UE	5,9	0,8%
UX	4,4	0,6%
Sous total	56,1	7,2%
Zones d'urbanisation future		
1AU	2,0	0,3%
1AUX	8,4	1,1%
2AU	5,1	0,7%
Sous total	15,5	2,0%
Zones agricoles protégées		
A	471,0	60,4%
Zones naturelles protégées		
N	230,6	29,6%
NP	6,1	0,8%
Sous total	236,7	30,4%
TOTAL	**779**	**100%**

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- La valorisation et la protection des espaces *« protégés »* agricoles et naturels (A + N) s'inscrit fortement dans le P.L.U. : leur superficie (708 ha) représente au total 90 % de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut de commune rurale qui est celui de Grézillac et qui est appelé à le rester. On notera, que les zones naturelles couvrent 30 % du territoire communal.

- Les zones urbanisées couvrent 56 ha et représentent 7,2 % du territoire communal.

- Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court et long terme ont une superficie de 15,5 ha, soit 2 % du territoire communal. Elles permettent une évolution de l'ordre de 22 % des surfaces bâties sur la commune, principalement liée à la création de la ZAC intercommunale du *« Parc du Lyssandre »*.

3.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU P.L.U.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

Pour les zones urbaines (UA, UB, UC).

Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basées sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

3.2.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC)

Dans ces différentes zones, l'analyse de la photographie aérienne validée par les observations de terrains permet d'estimer les surfaces encore disponibles pour la construction :

- Pour **la zone UA**, elles sont limitées sur le secteur de Pey-du-Prat par l'application du PPRI et sur le Bourg par la présence de nombreuses carrières souterraines. Elles peuvent être estimées ***à 0,22 ha, soit de l'ordre de 2,5 %*** *de la surface totale de la zone.*

- Pour **la zone UB**, elles sont limitées par la présence de plusieurs carrières souterraines. Elles peuvent être estimées à ***0,4 ha, soit de l'ordre de 2,2 %*** de la surface totale de la zone.

- Pour **la zone UC**, elles correspondent à une évaluation ***1,1 ha, soit de l'ordre de 5,7 %*** de la surface totale de la zone.

Sur la base de ces observations, la capacité d'accueil de logements neufs a été estimée par les calculs suivants adaptés aux spécificités du règlement de la zone :

- Prise en compte du pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction, défini ci-dessus,

- Application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies consommées par la voirie et les espaces publics, ainsi que de la rétention foncière, qui n'est pas nul ici, car la plupart de ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années,

- Prise en compte de la surface minimale constructible de 900 m^2 à 1 000 m^2 selon les sites en raison de l'aptitude des sols, car une large partie de la commune n'est pas couverte par l'assainissement collectif,

- Application du nombre moyen de personnes par ménage de **2,2 personnes,** légèrement inférieur à celui donné par le dernier Recensement Général de la Population en 2006 (2,6), car il est moins important en zone urbaine dense qu'en zone pavillonnaire.

ZONE	Surface (en ha)			Surface constructible tenant compte des conditions d'assainissement	Nombre de logements attendus	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée (20 %)	(m^2)		
UA	8,6 ha	0,20 ha	0,040 ha	1000	2	4
UB	17,9 ha	0,38 ha	0,075 ha	1000	3	7
UC	19,2 ha	1,00 ha	0,200 ha	1000	8	18
TOTAL 1	**45,7 ha**	**1,6 ha**	**0,3 ha**	**-**	**13**	**28**

Sur l'ensemble des zones urbaines, l'estimation du nombre de logements constructibles sur les unités foncières encore libres se situe donc **autour de 13**, permettant d'accueillir environ **28 habitants**.

3.2.2. Calcul les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Le mode de calcul est presque identique à celui utilisé pour les zones UA, UB et UC. Les seules différences tiennent à :

- Une taille des ménages conforme à celui donné par le dernier Recensement Général de la Population qui s'établit à 2,6 personnes par foyer. Ce type de logement se destine à accueillir principalement des couples avec enfants, correspondant au profil de primo accédant et de familles déjà propriétaires qui se délocalisent de l'agglomération bordelaise.

ZONE	Surface (en ha)			Surface constructible tenant compte des conditions d'assainissement	Nombre de logements attendus	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée (25 %)	(m^2)	=	
1AU	2,02 ha	2,02 ha	0,50 ha	1000	15	36
2AU	5,10 ha	5,10 ha	1,28 ha	1000	38	92
TOTAL 2	**7,1 ha**	**7,1 ha**	**1,8 ha**	**-**	**53**	**128**

Sur l'ensemble des zones à urbaniser à court et long terme, l'estimation maximum du nombre de logements potentiellement constructibles se situe **autour de 50**, permettant d'accueillir environ **130 habitants**.

3.2.3. Évaluation de la capacité totale

Au vu des résultats intermédiaires précédents, le nombre total de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du P.L.U. est de l'ordre de 63 logements.

La population nouvelle escomptée maximale serait donc de l'ordre 150 nouveaux habitants.

La population communale pourrait donc passer à terme en 2026 à près de 860 habitants, en s'appuyant sur la population estimée en 2011 à 712 habitants.

Ces réserves paraissent donc correctement dimensionnées au vu des orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment.

Sur la base des hypothèses de croissance définies pour les années à venir dans la commune, **elles offrent des capacités un peu supérieures aux objectifs de l'horizon de 15 ans du PADD** (850 habitants), offrant ainsi une certaine souplesse dans la mise en œuvre.

Toutefois, ces estimations ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière, tant dans les zones urbaines que dans les zones à urbaniser.

Elles restent donc dans des limites normales et **manifestent bien la cohérence entre la volonté d'une expansion raisonnée de l'urbanisation communale et les outils mis en place**.

❑ ❑ ❑

4. CONCLUSION

Au final, le P.L.U. de Grézillac s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un espace naturel de qualité, ses terroirs viticoles, tout en proposant un développement démographique et urbain réaliste.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les dix à quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale d'encadrer cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité. Il s'engage aussi pour les années suivantes en se donnant les moyens d'un aménagement qualitatif par la constitution de zones de réserve foncière à plus long terme.

Grézillac se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurts un aménagement et un développement durable de son territoire.

❑ ❑ ❑