

# Commune de MAURIAC

## Carte Communale

### *Rapport de Présentation*



1

Dossier soumis à Enquête Publique du 26 février au 26 mars 2007

Carte Communale approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 24 octobre 2007

Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral le





## Préambule

La Carte Communale est un document d'urbanisme, et qu'en tant que tel il est l'émanation d'un projet communal et il vise à une maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement communal.

Au-delà du travail effectué par le bureau d'études sous le contrôle du Conseil Municipal, les administrés sont également amenés à participer à son élaboration à l'occasion de réunions publiques et de l'enquête publique officielle.

Si l'expression du zonage de la Carte Communale reste simple (zone U *constructible*, zone N naturelle et agricole *non constructible*), une analyse des facteurs et contraintes naturelles, paysagères, patrimoniales ou techniques reste indispensable et figure précisément l'objet de cette étude.

En tant que document d'urbanisme, la Carte Communale, issue des dernières lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U. du 13 décembre 2000) et Urbanisme et Habitat (U.H. juillet 2002), se doit de respecter les grands principes du Code de l'Urbanisme, qui demeure la référence sur le territoire communal.

En terme généraux, et à titre de rappel,

### L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme prescrit :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

### L'article L. 121.1 prescrit également :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

La démarche de révision de la Carte Communale de Mauriac intervient dans un contexte très spécifique du point de vue de son calendrier puisque la Carte en cours de validité est approuvée depuis le 6 avril 2005, soit un an avant sa mise en révision.

Du point de vue méthodologique, ce document n'a donc pas vocation d'une refonte globale du document précédent étant donné la fraîcheur des informations relatées, mais à une reprise augmentée de ses principaux éléments (le rapport de présentation de la Carte Communale actuelle est joint en annexe au dossier).

Les causes, à proprement parler, de cette révision tiennent en deux points :

- *une inadéquation entre la demande et l'offre de terrain, une proportion importante des terrains libérés n'étant pas cessibles à court et moyen terme,*
- *une pérennisation, de ce fait, du manque d'attractivité de la commune, y compris pour ses jeunes générations, dans le contexte démographique que nous verrons.*

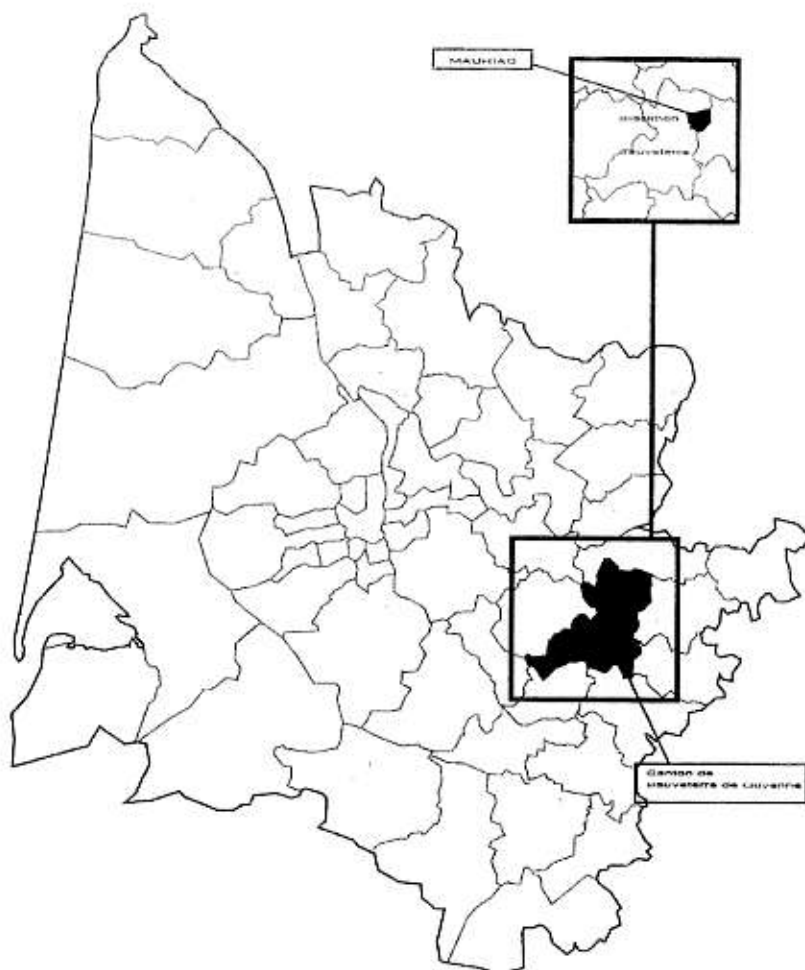
## 1. Reprise et actualisation des éléments saillants du diagnostic de 2005

### 1.1. Situation

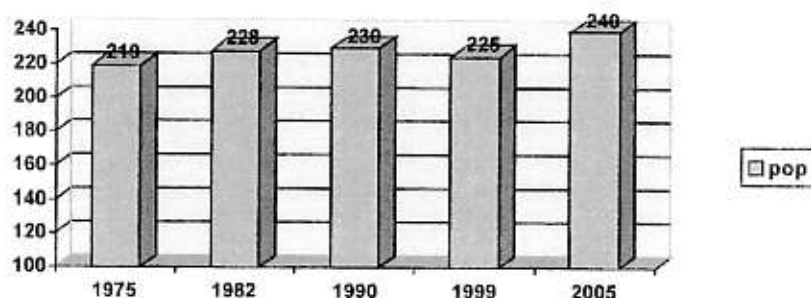
50 Km à l'Est de Bordeaux  
34 Km au N.E. de Langon  
30 Km au Sud de Libourne  
25 Km de Castillon la Bataille  
8 Km de Sauveterre

La situation de la commune est à mettre en rapport avec les problématiques d'attractivité, en effet médecin, pharmacie, école, collège et supermarché ne sont présents qu'à Sauveterre, et les autres services sur Libourne, Bordeaux et La Réole.

L'accès à la commune s'effectue par les départementales 672 au Sud et 232 du Nord au Sud. Celles-ci assurent la liaison aux départementales extérieures 670, 671, 126 et 127, 128, 21.



## 1.2. Evolution de la population



| Population | Population Mauriac |      |      | Population Canton |      |      |
|------------|--------------------|------|------|-------------------|------|------|
| Année      | 1982               | 1990 | 1999 | 1982              | 1990 | 1999 |
| PSDC       | 228                | 230  | 225  | 5798              | 5964 | 6109 |

La commune a connu une légère augmentation de la population, une période de stagnation consécutive à une période de baisse correspondant aux années 1990-1999. En 2005, la commune comprend 11 ménages de plus qu'en 1999, soit une augmentation de 12,8%, non négligeable.

| Taux                      | Population Mauriac |           |           | Canton Sauveterre de Guyenne |           |           |
|---------------------------|--------------------|-----------|-----------|------------------------------|-----------|-----------|
|                           | 1975-1982          | 1982-1990 | 1990-1999 | 1975-1982                    | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Natalité /1000            | 5,74               | 12,01     | 10,72     | 8,88                         | 11,09     | 10,31     |
| Mortalité /1000           | 7,65               | 10,92     | 8,77      | 13,5                         | 12,87     | 11,99     |
| Solde naturel %           | -0,19              | 0,11      | 0,19      | -0,46                        | -0,18     | -0,17     |
| Solde migratoire %        | 0,77               | 0         | -0,44     | 0,26                         | 0,53      | 0,43      |
| Variation annuelle totale | 0,58               | 0,11      | -0,25     | -0,2                         | 0,35      | 0,27      |

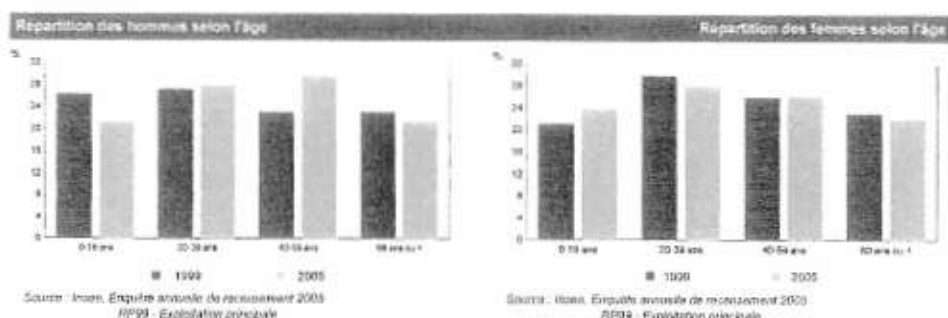
1

Arithmétiquement, la commune a connu une évolution inverse à celle du canton de Sauveterre. Si le solde naturel, en regard de la période antérieure (1982-1990) reste positif, le taux migratoire poursuit sa diminution (0,77 en 1975-1982, 0 en 1982-1990, -0,44 en 1990-1999). A l'échelle du canton, le phénomène est quasi inverse puisque globalement le solde migratoire permet un maintien démographique positif, malgré, et inversement à Mauriac, un solde naturel en déclin (une mortalité plus élevée).

Concernant cette dynamique de variation annuelle, une explication plausible consiste en une attractivité faible de la commune, en raison notamment de son éloignement aux principaux pôles d'emplois et de services. Cette contrainte produit probablement le « départ des franges les jeunes de la communes, d'autant que cette situation se superpose à une situation de raréfaction, voire dans certains cas,

<sup>1</sup> Source INSEE RGP

de rétention du foncier rendant l'accès au logement neuf difficile. (logements anciens)<sup>2</sup> ».



Ce précédent graphique confirme ce dynamisme originel de la population puisque les classes « fécondes » restent très importantes (augmentation de la population et arrivées 1975-1982).

|      | Commune de Mauriac | Canton de Sauveterre |
|------|--------------------|----------------------|
| 1982 | 2,8                | 2,8                  |
| 1990 | 2,7                | 2,6                  |
| 1999 | 2,6                | 2,5                  |

La taille des ménages paraît par ailleurs relativement importante à Mauriac et renforce l'idée d'une conservation des structures familiales traditionnelles, renforcée par la présence de couples avec enfant.

Du point de vue socioprofessionnel, de moins en moins d'actifs travaillent sur la commune, phénomène classique de mutation rurale, la plupart des ménages étant par ailleurs motorisés.

La population active demeure cependant très rurale et liée à l'agriculture puisque sur 88 personnes actives 66 restent liées au monde agricole pour 16, néanmoins, au tertiaire, et 12 à l'industrie. Rappelons qu'en 2005 5,4 % (seulement ?) de la population active est au chômage.

Malgré un début de transition sociodémographique, la commune s'analyse comme tributaire, vieillissement de la population aidant, d'un solde migratoire que l'on perçoit dépendant du maintien sur place de sa population jeune et active.

<sup>2</sup> Rapport de présentation PACT 2005

<sup>3</sup> Source INSEE RGP

**1.3. Evolution du bâti**

| STATUT D'OCCUPATION         |      |      |
|-----------------------------|------|------|
|                             | 2005 | 1999 |
| propriétaire %              | 74,2 | 74,4 |
| locataire %                 | 20,6 | 16,3 |
| DATE D'ACHEVEMENT           |      |      |
| avant 1949 %                | 57,7 | 75,6 |
| depuis 1999 %               | 11,3 |      |
| PERSONNES / MENAGE          |      |      |
| Nbre                        | 2,5  | 2,6  |
| ANCIENNETE                  |      |      |
| depuis moins de cinq ans %  | 29,9 |      |
| 5 à 9 ans %                 | 18,6 |      |
| 10 ans ou plus %            | 51,5 |      |
| ancienneté moyenne (années) | 17   |      |

85 % des résidences sont des résidences principales en 2005, mais les locations augmentent de 16,3 à 20,6 % (ce qui peut paraître important pour une commune de ce type) du fait semble-t-il de la faiblesse de l'offre en neuf, d'autant qu'à plus de 80% les constructions datent d'avant 1949. Ce qui est un bien puisque cela permet l'entretien du parc ancien, même si cela corrobore l'hypothèse d'un accès difficile à la construction. L'autre « bonne nouvelle » consiste donc logiquement dans la faiblesse du taux de vacance observé (de 11 logements en 1999 à 6 en 2005).

Notons qu'en 1999 35% de la population active travaillaient et résidaient dans la même commune avec une perte de 27% entre 1990 et 1999 (au profit des communes voisines).

La structure commerciale et artisanale de Mauriac est essentiellement agricole à l'exception d'une entreprise de BTP, d'un tourneur fraiseur et d'un prestataire de service.

<sup>4</sup> Source INSEE 2005

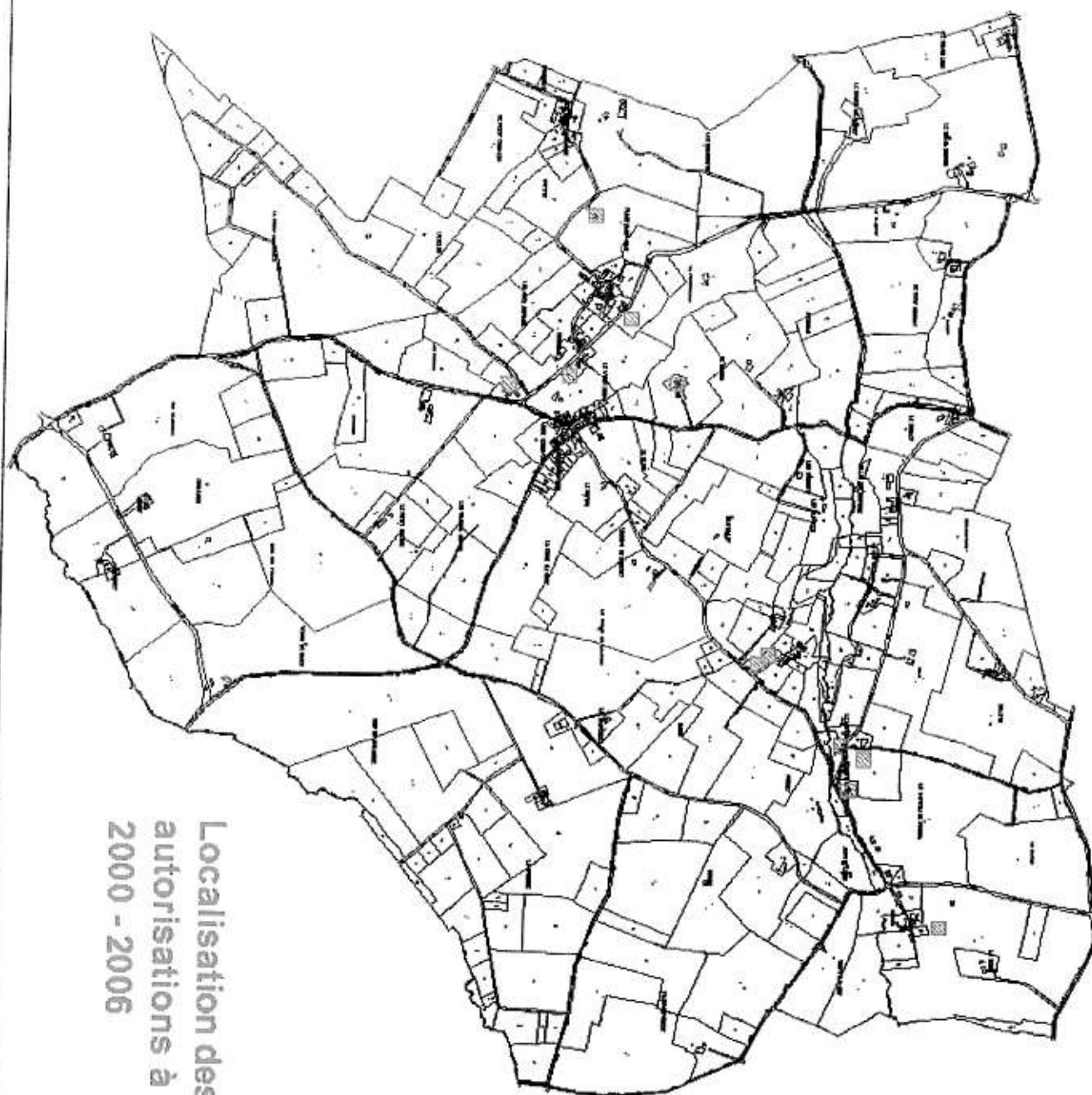


*Bâti ancien et implantations récentes*

L'analyse des autorisations d'urbanisme (permis de construire) de 2000 à 2006 révèle que 10 permis de construire ont été accordés, localisés dans le centre bourg ou à proximité, au Gay, Liot de Peyrot et Roques.

Parmi ceux-ci, les permis accordés au lieu-dit Le Gay résultent du zonage actuel, de même qu'un permis au Liot de Peyrot et à Donzenac.

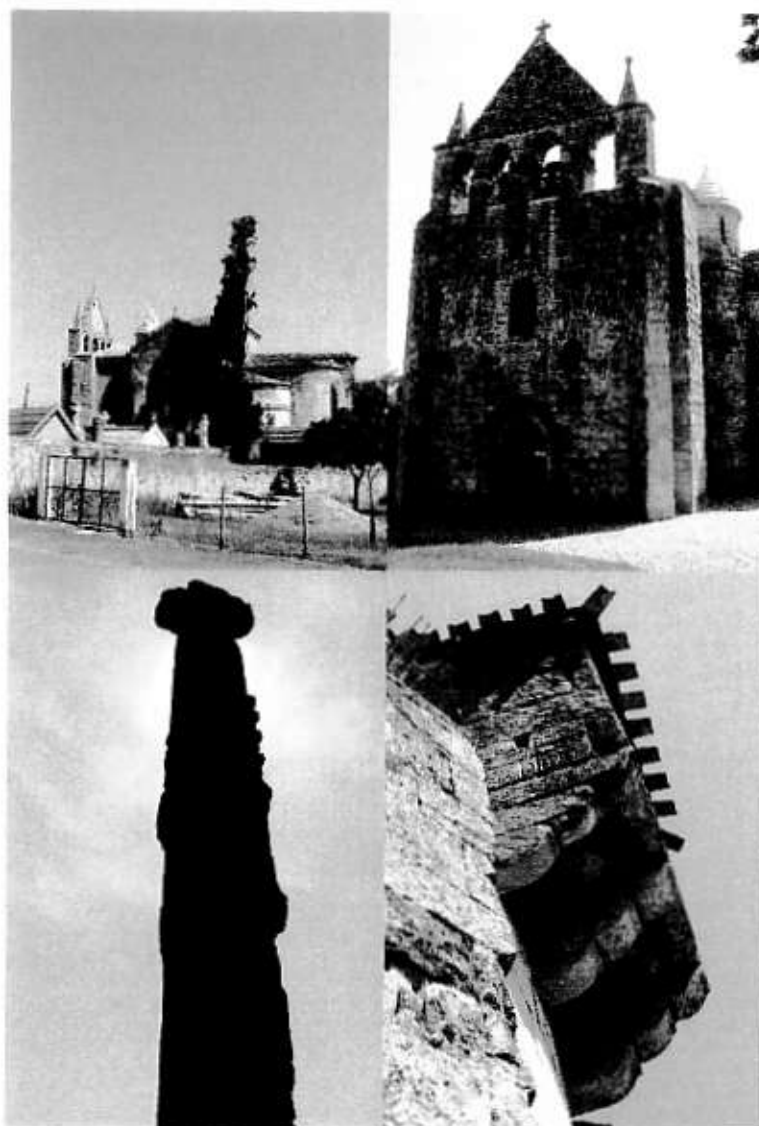
Cette relative rapidité des effets de la Carte Communale représente donc 4 lots dont deux encore en projet, pour une surface de 1,96 ha sur 4,5 disponibles, soit une surface par lot très supérieure aux estimations, et en ce point conforme à la persistance d'une culture agricole, autant qu'elle indique une certaine « urgence » des besoins en foncier constructible.



#### 1.4. Occupation des sols et paysage

L'occupation des sols rend compte de la typicité du caractère local « Entre-deux-Mers » des paysages, avec une dominante viticole marquée mais également la persistance de la polyculture (céréales) et de boisements, notamment sur les pentes des reliefs sous la forme de collines et autour des deux ripisylves des ruisseaux de Ste Catherine, du Vignague et du Chèvre.

Les choix d'implantation devront donc s'envisager sous le jour de ces spécificités, en fonction des points de vue notables, de la couverture végétale et de son rôle, des situation de relief très différenciées.



*Église, parvis et croix classée M.H.*



*Paysages depuis le bourg*



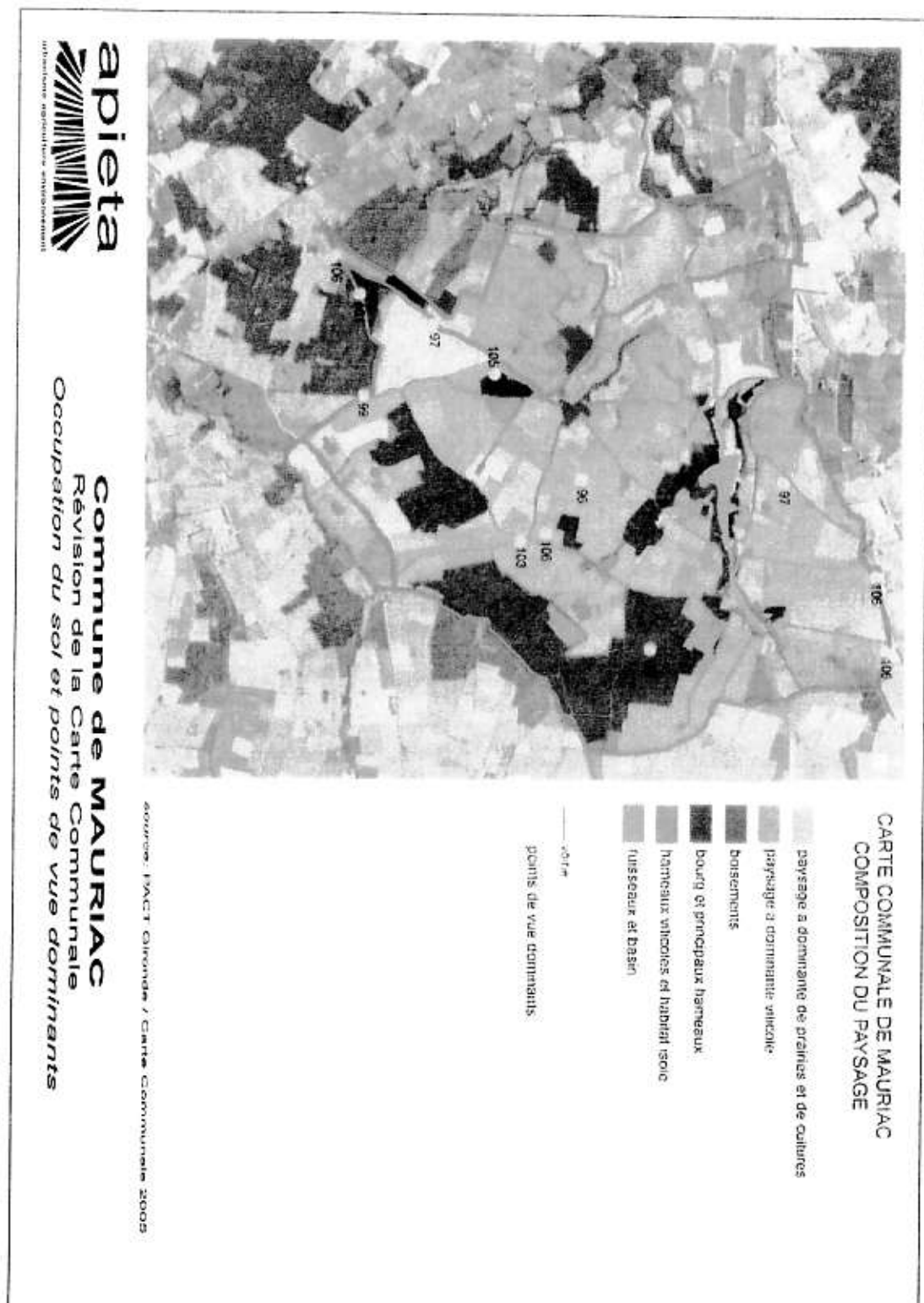
*Carrefour de Donzenac et parc du château*

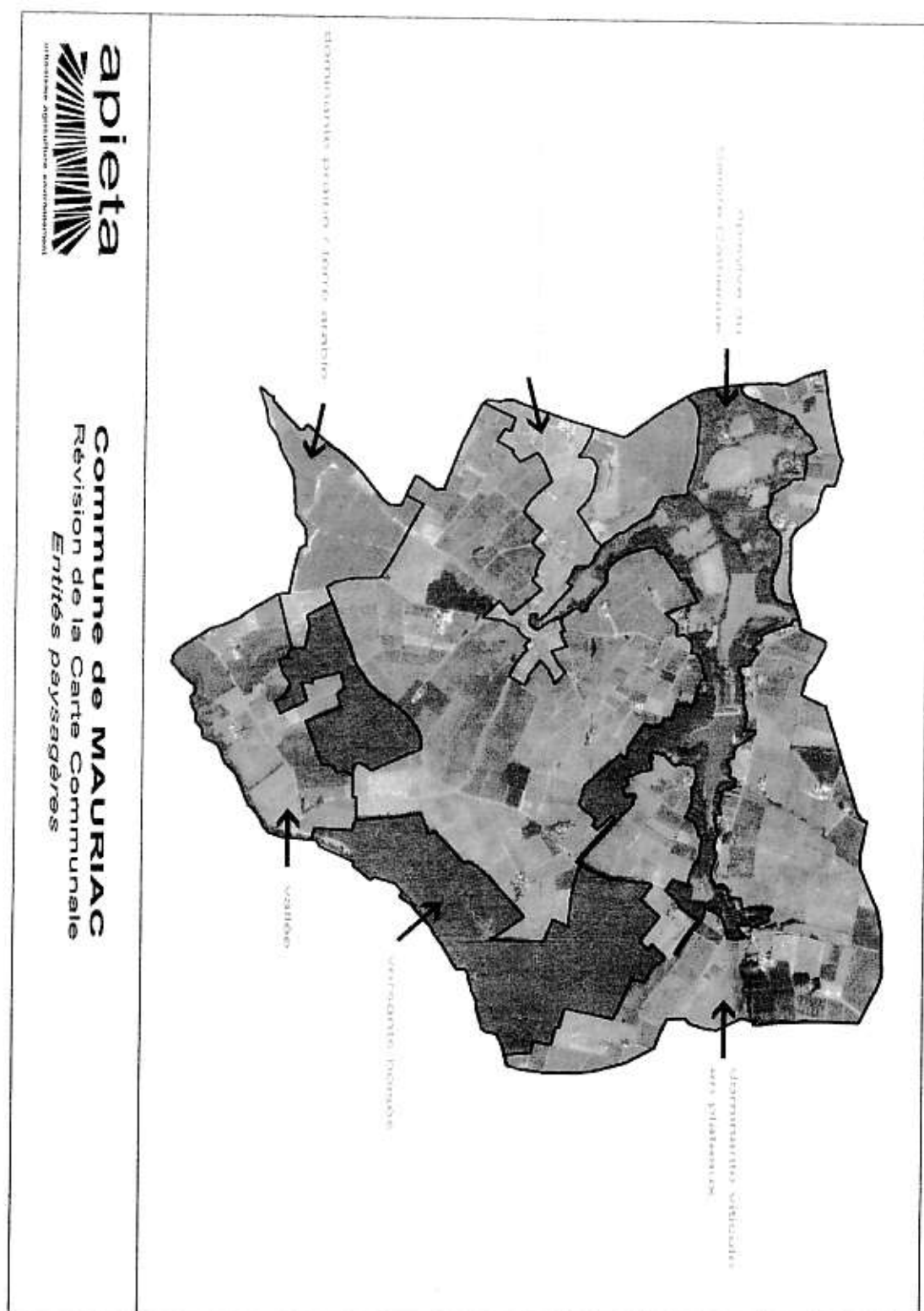


*Centre bourg*

Le bâti ancien comme le patrimoine « institutionnel » présente de grandes qualités et ne souffre pas outre mesure d'une confrontation avec le bâti contemporain puisque ce dernier la configuration traditionnelle d'extension de bourg, à quelques exceptions (notables, en particulier à proximité du « château » dans la partie médiane du centre bourg) près.

A l'échelle de la commune, la nature des rapports habitat-environnement varie beaucoup selon que l'on parcourt le plateau polyculturel du sud du bourg, les confins plus marqués par le relief et les boisements du Nord et du Sud ouest par exemple. Les configurations paysagères se déclinent donc de façon extrêmement variées et nécessitent, en terme projet, un examen spécifique.





## **2. Problématisation : les enjeux de la révision**

### **2.1. Les contraintes à l'urbanisation**

Nous avons fait le choix de présenter dans ce chapitre la carte issue des réflexions menées lors de la précédente élaboration, cette dernière illustrant de façon globale la superposition des contraintes à l'urbanisation.

Nous y voyons en effet dans un premier temps l'étendue de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée qui couvre une majorité du territoire communal, y compris le bâti. Cette extensivité sera donc à mettre en balance avec la réalité d'occupation du sol de la vigne d'une part, l'ampleur des surfaces constructibles projetées, ainsi bien entendu que les avis institutionnels d'usage.

Nous remarquons ensuite la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique située dans le quart Nord-ouest de la commune. Celle-ci ne présente pas de contrainte particulière puisque éloignée des zones bâties (actuelles et potentielles).

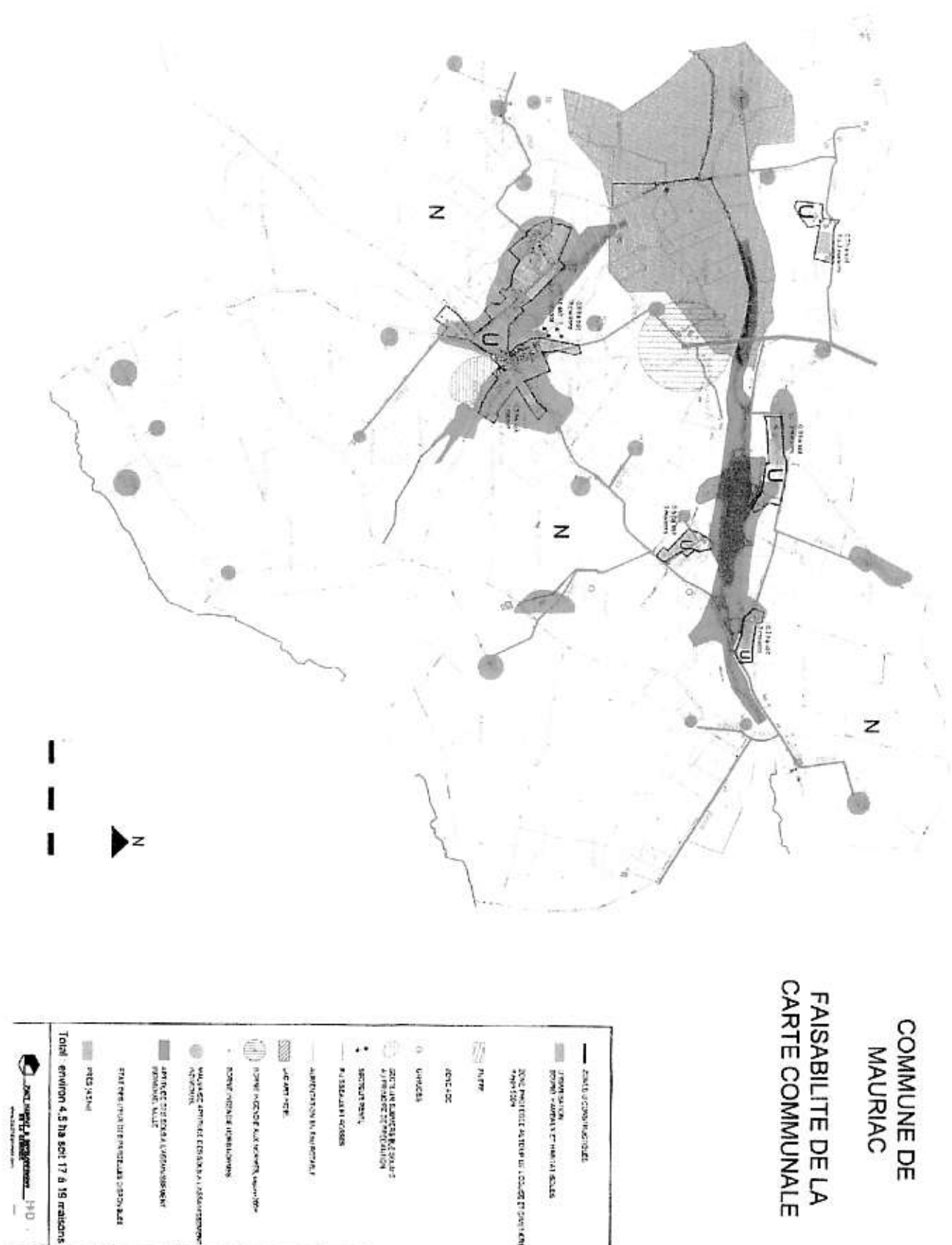
Parmi les contraintes écologiques et naturelles la présence d'une cahuge à proximité du bourg est à prendre en compte.

Nous noterons, à juste titre, que l'adduction électrique de la commune n'est pas ici représentée (voir en annexes). Après enquête, les renforcements menés sur le réseau communal n'augurent aucune contrainte spécifique dans la mesure d'un projet raisonnable.

L'adduction d'eau potable présente, à contrario, une certaine insuffisance, non pas s'agissant de l'alimentation des foyers mais des capacités de certaines prises incendie, notamment au Nord de la commune. Plus globalement ces dernières, au nombre de 10, couvrent une part importante du territoire bien qu'une seule d'entre elles soit à même de fournir le débit réglementaire des 120 m<sup>3</sup> en deux heures (voir p.).

La contrainte la plus lourde est sans conteste la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel sur la quasi-globalité des zones construites. Bien que le schéma d'assainissement prévoie un assainissement collectif pour le centre bourg, les finances communales ne permettent pas pour l'heure de concrétiser ce projet. En conséquences les parcelles constructibles devront dans la mesure du possible prendre en compte ce problème.

Enfin, la dernière contrainte visible concerne le périmètre « monuments historiques » de l'église qui légitime, rappelons-le, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en cas de demandes à construire dans ce périmètre.



| ATOUTS*                                                                                                                          | ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE*                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Qualité paysagère et environnementale</li> <li>+ Desserte relativement bonne</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones AOC</li> <li>- Zones inondables ou submersibles</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Pentes fortes</li> </ul> |

\*Entendus dans le sens « Atouts pour l'urbanisation » et « Eléments à prendre en compte pour l'urbanisation ».

| ENJEU                                                                                               | OBSERVATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Préserver et renforcer l'identité paysagère à dominante rurale :<br><b>Zones non constructibles</b> | renforcer les protections des boisements, et des zones agricoles, préserver de l'urbanisation les zones naturelles liées à la présence du réseau hydrographique Ste Catherine, Vignague, Chèvre et les secteurs submersibles                                                                                                                                                                                                                 |
| Assurer le développement en maintenant le caractère rural :<br><b>Zones constructibles</b>          | <p>-But : lutter efficacement contre le mitage en assurant la constructibilité limitée</p> <p>- Moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'urbanisation "diffuse" le long des axes forte consommatrice foncière et d'équipements</li> <li>- Remplir les dents creuses, notamment dans les hameaux</li> <li>- Vigilance par rapport à la taille des terrains en zone d'assainissement autonome</li> </ul>                |
| Renforcer les centralités dans les bourgs et les hameaux                                            | <p>- But :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification voire extension du vieux bourg</li> <li>- Etoffer les hameaux au niveau des dents creuses</li> <li>- Anticiper l'afflux de population dans les équipements publics.</li> </ul> <p>- Moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Envisager de nouvelles zones d'urbanisation en conformité avec les réseaux.</li> <li>- Comblent les dents creuses</li> </ul> |

source : rapport de présentation 2005

## 2.2. Les choix opérés en 2005

En fonction de ces éléments contraignants comme des atouts et enjeux discernables (voir p. précédente), un certain nombre de choix ont été faits concernant le zonage actuel dont une part peut servir les réflexions sur un futur zonage.

Les zones choisies en 2005 sont de trois types :

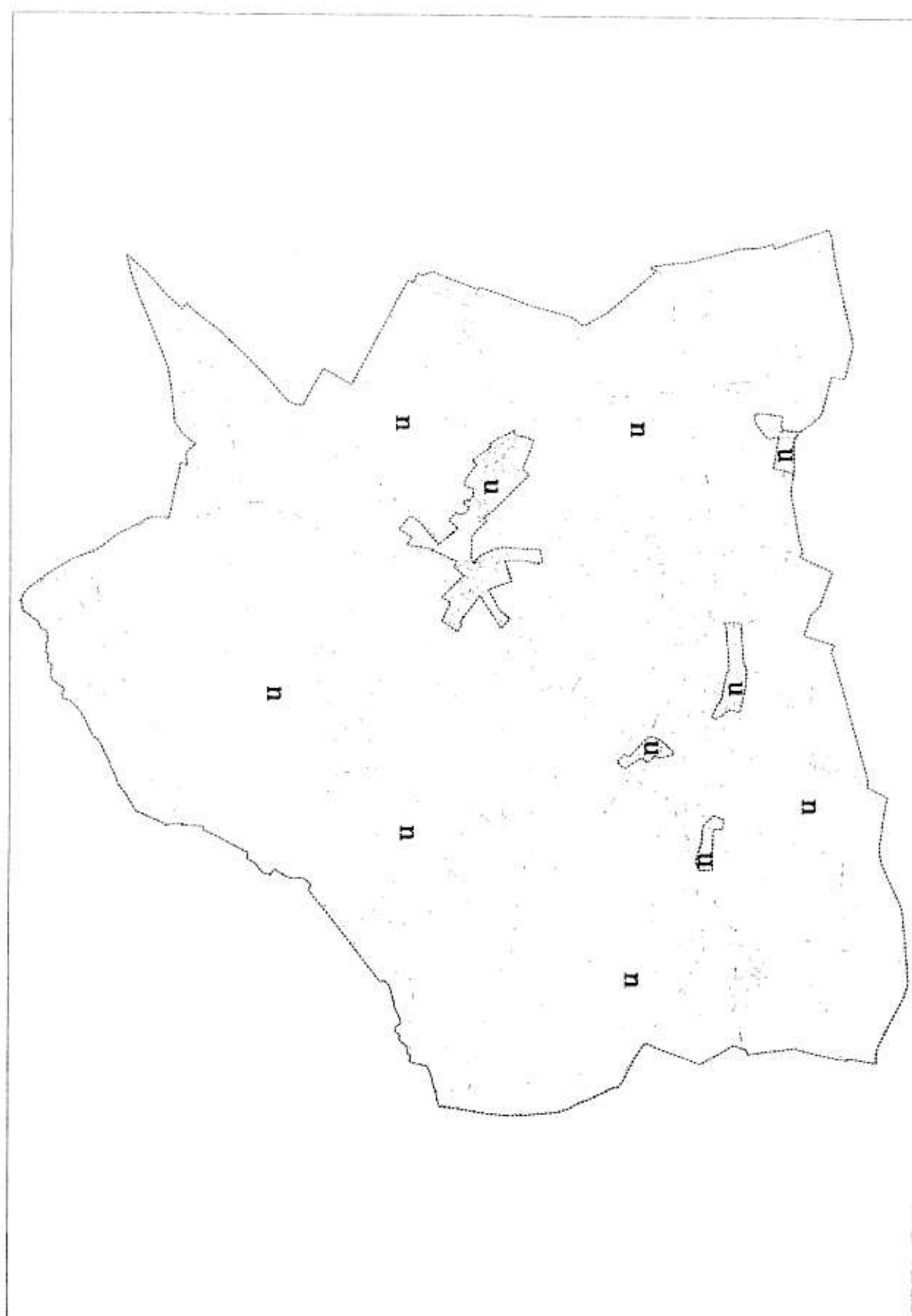
- une zone englobant le centre bourg, le long des voies en étoile le structurant, zonage « logique » prenant en compte l'ensemble des contraintes évoquées, et préservant certains cotés de voies en fonction de constructibilité « pure » mais également en préservant de ce fait un contact visuel au paysage, particulièrement sensible pour le bourg.
- une série de petites zones « diffractées » aux abords du lac artificiel, qui concrétise une occupation bâtie récente ou moins (voir carte *fonctionnement*).
- Une zone plus isolée au Nord est.

Du point de vue de cette répartition des zones quelques remarques s'imposent :

- une remarque tout d'abord sur la difficulté de ce zonage, compte tenu de l'émiettement du bâti existant et des contraintes mentionnées. Par exemple, le sud de la commune ne pouvait en tout état de cause recevoir de zonage constructible de part l'absence de défense incendie.
- les zones U ont su éviter les contraintes d'assainissement trop importantes
- Tout en s'adaptant à l'émiettement du bâti, elles préservent l'essentiel des qualités paysagères de la commune, y compris sur le lac, où les contraintes de co-visibilité par exemple sont peu présentes, tout en étant attractives pour les habitants (couverture végétale importante).

Reste une interrogation quant à l'absence de zonage sur le hameau du Petit Côme, ne présentant pas de contraintes techniques majeures d'autant qu'une mutualisation d'une borne incendie sur la commune voisine de Blasimon pourrait être envisagée bien que non encore exprimée. Compte tenu de la qualité du site, une certaine « prudence paysagère » s'imposait néanmoins même si ce hameaux présente la qualité rare sur la commune d'une implantation « urbaine » lisible.

| BILAN 2005 |             |         |
|------------|-------------|---------|
|            | surfaces ha | lots    |
|            | 0,9         | 3       |
|            | 0,7         | 3       |
|            | 0,8         | 3       |
|            | 0,7         | 2 à 3   |
|            | 0,8         | 3       |
|            | 0,46        | 2 à 3   |
|            | 0,2         | 1       |
| total      | 4,56 ha     | 17 à 19 |



## ZONAGE 2005

## 2.2. 2007 : Localisation des parcelles constructibles

Connaissance prise des éléments cités comme du travail effectué en 2005, plusieurs grandes options ont été avalisées par la collectivité :

- respecter l'esprit du zonage existant en intégrant des surfaces disponibles à terme,
- intégrer le hameau du Petit Côme en zone U
- répondre aux besoins locaux dans un développement maîtrisé et raisonnable de l'habitat.

Pour ce faire nous avons pris connaissance des terrains éventuellement disponibles à terme dans le but de répondre à l'un des objectifs majeurs de cette révision.

Ce faisant, il s'est avéré bien entendu que seules certaines de ces surfaces pouvait satisfaire à ces grands objectifs et répondre aux contraintes, toujours présentes. Et parmi celles-là encore nous avons travaillé à des surfaces constructibles pouvant correspondre réellement aux implantations bâties.

Plus précisément, il donc été choisi de répondre en trois type de zonages complémentaires :

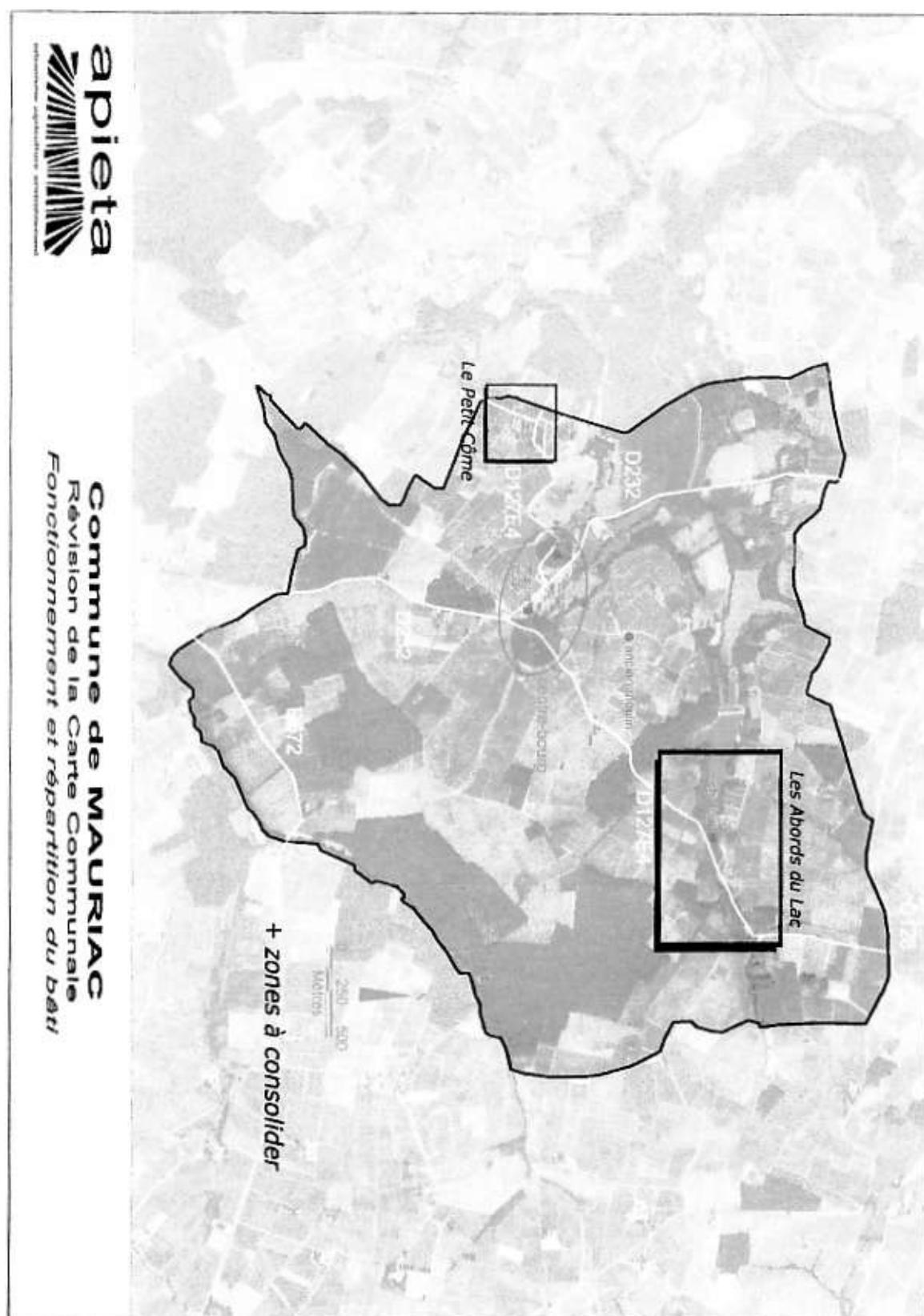
- un zonage de centre bourg reconduit à l'identique à l'exception d'une légère correction sans incidence de surface
- un zonage ex-nihilo pour le hameau du Petit Côme
- un zonage de « consolidation » raisonnée aux abords du lac artificiel

En effet, s'il s'est agit d'adjoindre au zonage existant quelques parcelles « mutables », la structuration du zonage de 2005 ne pouvait être remise en question, mais, en ces termes, « prolongée » et rationalisée, en intégrant les éléments habités non zonés comme au Petit Côme et au Roques.

Nous nous proposons donc d'établir un zonage de trois types complémentaires :

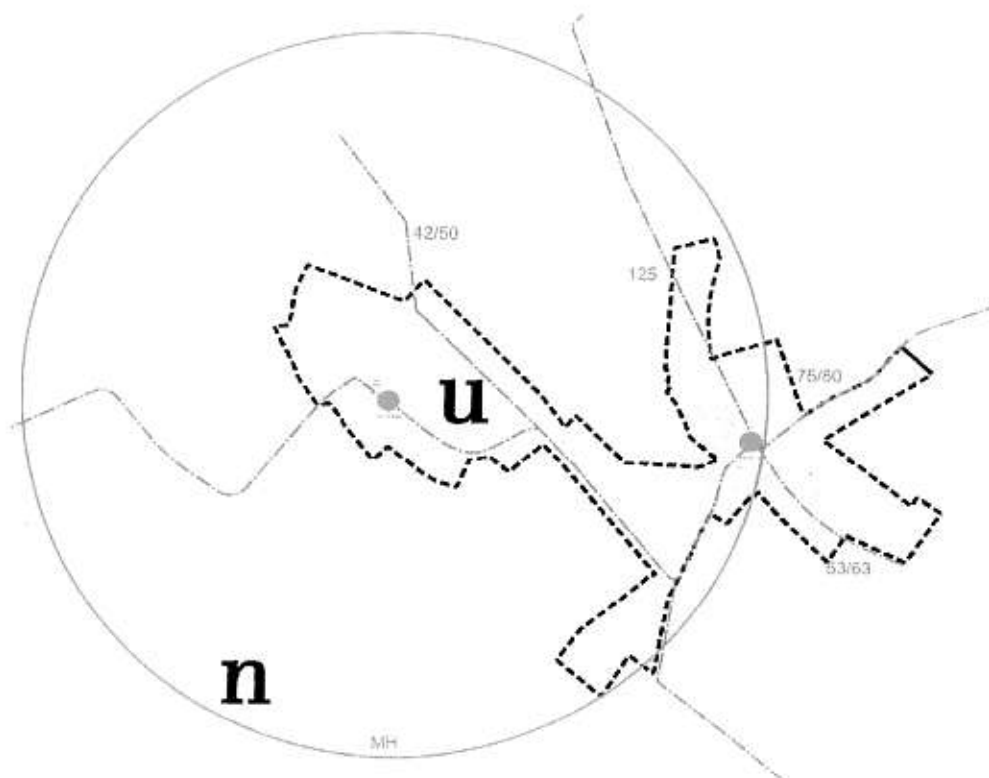
- une typologie de hameaux mixte au Petit Côme,
- un centre aujourd'hui bipartite mais compris en un seul périmètre constructible,
- un zonage césuré sur le Liot de Peyrot et Roques, qui « officialise » l'existant tout en préservant de continuités bâties trop importante.



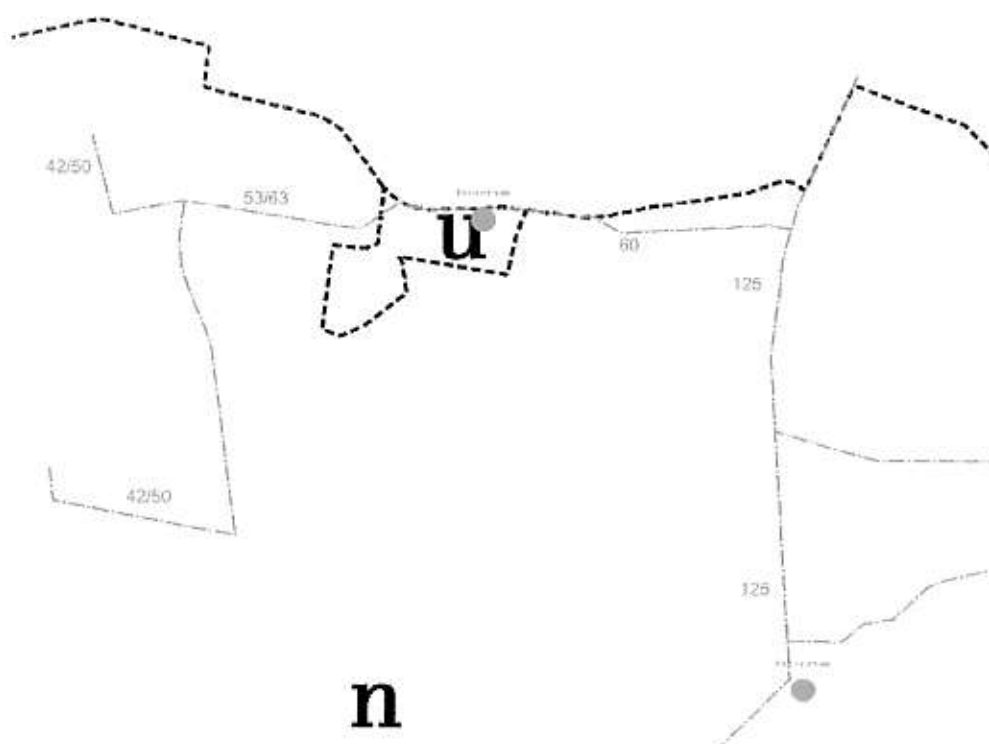


### 3. Parti pris d'aménagement et justification

#### 3.1. Le centre bourg et Gaury



Le zonage U constructible du centre bourg ne connaît aucun changement, de part l'ensemble des contraintes que sa proximité subit : présence d'une cahuge au Sud est, problématique d'entrée de bourg au Nord, à l'Ouest, et au centre entre Donzenac et le vieux bourg, préservation d'une relative mise en valeur du « château ». Précisément ici nous corrigeons ce qui a été décrit comme une erreur du précédent zonage, à savoir la constructibilité d'une petite parcelle en vis-à-vis de ce dernier. *Le zonage n'évolue pas à Gaury.*

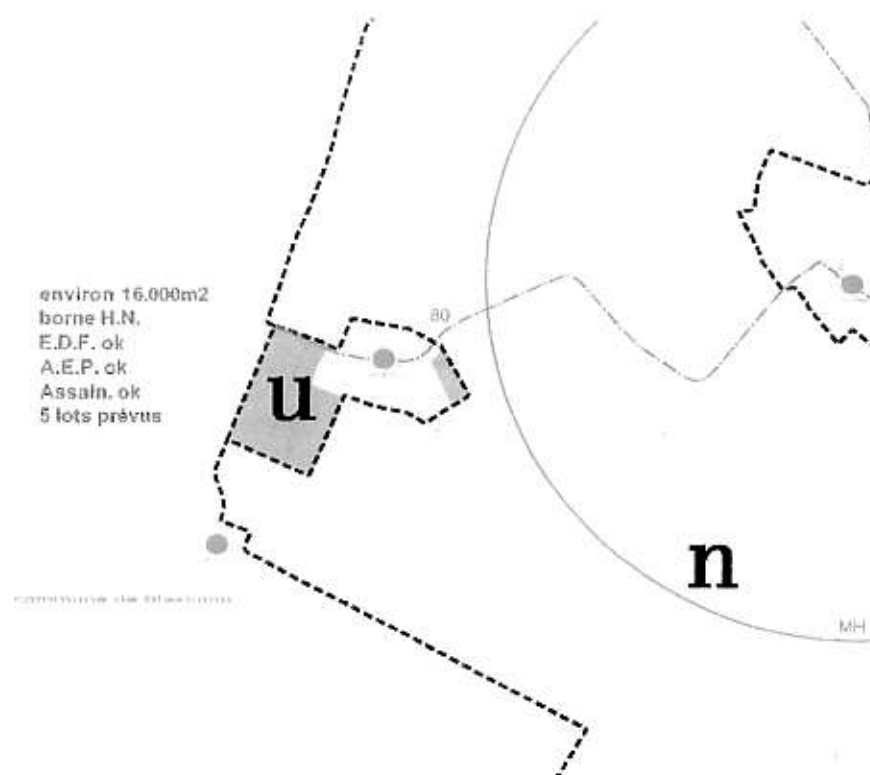


Sur les 1,46 ha constructibles en 2005, deux permis de construire ont été déposés, pour une consommation de 0,66 ha. 0,8 ha restant devront donc être pris en compte, comme équivalent de trois lots maximum au vu du rapport lot/surface qui prévaut.

Rappelons que le centre-bourg est « irrigué » par un réseau d'eau potable de configuration correcte et défendu par deux bornes incendie. Le zonage du centre-bourg ne connaît pas de modification dans le cadre de la révision.

Le zonage est reconduit au lieu-dit Gaury. De ce fait les 0,7 Ha prévus à l'urbanisation dans le cadre de la carte de 2005 sont reconduits de même pour un équivalent de deux à trois lots.

### 3.2. Le Petit Côme



Les lots potentiellement constructibles s'articulent au Sud du hameau à l'exclusion d'un seul, séparés du hameau ancien par le coude de la voie mais formant avec ce dernier une entité groupée à part entière.  
Le zonage du hameau était initialement discuté lors de l'établissement de la carte en 2005. Au-delà du fait que ce hameau dispose de parcelles potentiellement

libérables, son zonage paraît relativement « logique » dans la mesure où ce dernier ne présente pas de désavantages en termes paysagers ( terrain plat, vis-à-vis limités, configuration groupée) et correspond à une volonté globale et rationnelle d'un zonage U des parties les plus « denses » de la commune.

La borne incendie présente, quoique hors normes, pourra être avantageusement considérée comme bénéficiant de la borne incendie du hameau proche dépendant de la commune de Blasimon. Les capacités groupées de ces deux bornes produisent 45 m<sup>3</sup>/h, que l'on peut ajouter aux 54 m<sup>3</sup>/h de la borne située au vieux bourg. Ajoutons que la commune envisage la création d'une bache incendie à en contrebas du hameau, à l'horizon du deuxième semestre 2008.

L'adduction électrique a été renforcée comme sur toute la commune et l'adduction d'eau potable est assurée par une conduite de diamètre suffisant (80).

Notons enfin que la configuration parcellaire « fine » et la structure de la propriété n'augure pas de la possibilité d'un regroupement en vue d'un lotissement. Cet aspect, de même que le type de demande terrain garantissent la commune d'une densification abusive du hameau.

|                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans une telle configuration 5 lots sont pressentis, pour une surface approximative de 16000 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.3. Les abords du Lac



Les abords du Lac artificiel constituent ce zonage « césuré » dont il a été question, mais également une ratification de l'existant construit à Roques et Liot de Peyrot. Rappelons que la seule nouvelle zone créée se situe à Roques, hameau préexistant de six maisons.

La configuration du relief n'impose pas de covisibilité avec le lac puisque le coté nord de la route est en hauteur ; les boisements qui isolent le lac ou le fond des parcelles ainsi que l'orientation non rectiligne de la voie effacent le risque d'une perception linéaire de l'urbanisation.

D'une certaine façon, ce zonage césuré entérine le caractère habité de la zone, tout en préservant son caractère naturel (boisé) privilégié par une urbanisation raisonnable.

Les implantations sont prévues pour éviter les zones d'assainissement les plus médiocres (voir annexes).

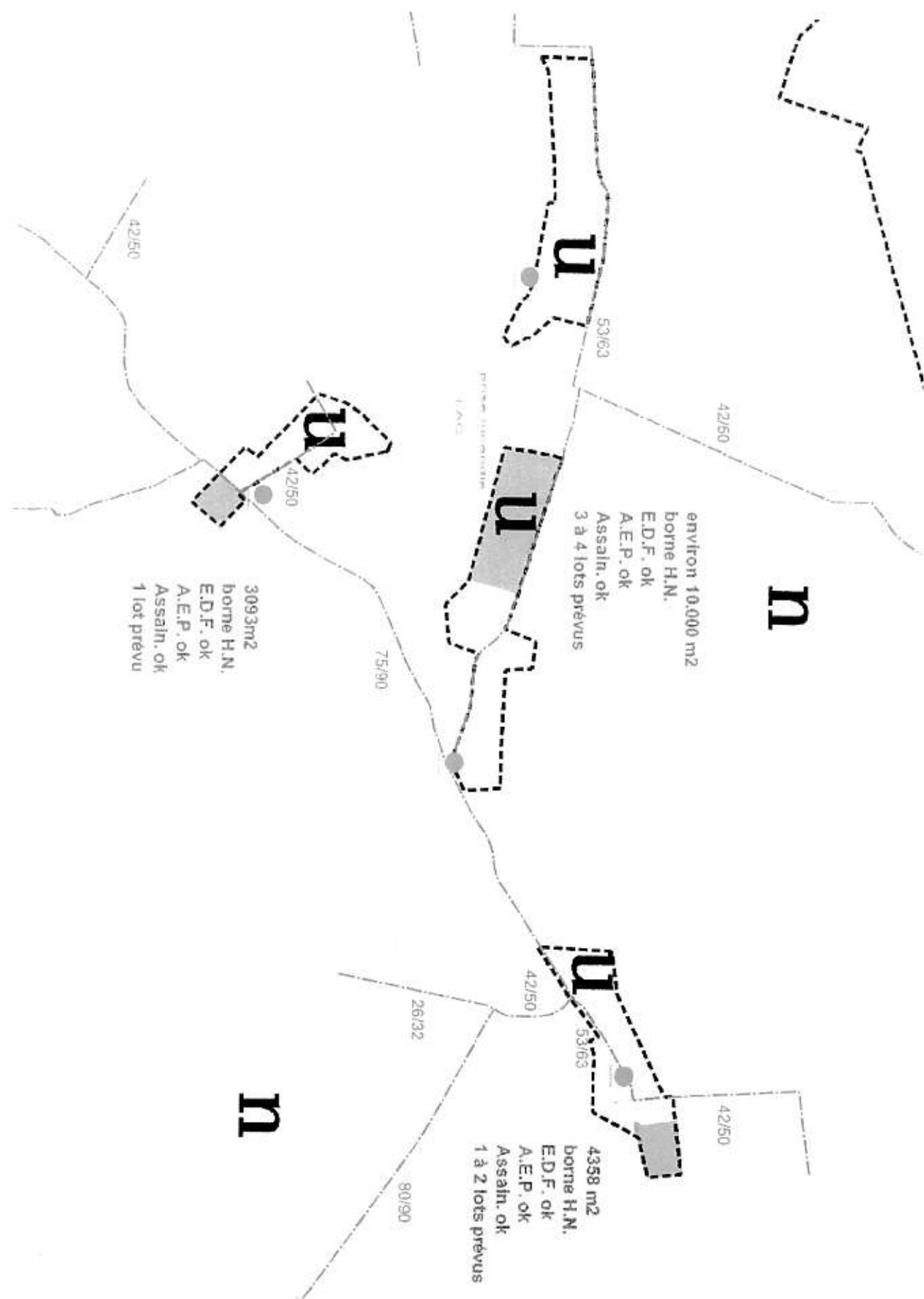
L'adduction électrique, à l'instar du reste de la commune a connu des renforcements récents ; l'extension modeste proposée n'augure donc pas de problèmes particuliers.

L'adduction d'eau potable, pour les parcelles concernées, utilise des conduites au diamètres variés. Dans le cas du Gay, la conduite de 90 subvient largement aux besoins, pour le Roques ou Liot de Peyrot les conduites en 53/63 suffisent aux quatre lots prévus de part la double arrivée Nord et Est du réseau, qui garantira une pression suffisante, élément confirmé par le concessionnaire.

La défense incendie du secteur est assurée par quatre bornes. Seule la borne de Roudey est aux normes, cependant leur nombre et surtout la proximité du Lac qui bénéficie d'une prise aménagée peuvent garantir cette défense (la mairie devant aménager une prise plus conforme au Lac à l'horizon du deuxième semestre 2009).

Au total, ce sont 17400 m2 constructibles qui seraient concédés pour 5 à 6 lots attendus.

Le zonage 2005 prévoyait 2,4 ha constructibles, sur lesquels 1,3 ha ont été consommés, pour 3 lots. Demeurent donc 1,1 ha à prendre en compte pour une équivalence de 3 à 4 lots maximum.



### 3.4. Bilan du projet de zonage révisé

La stratégie globale en terme de constructibilité a consisté à considérer le fond du travail existant dans le cadre du document de 2005 tout en permettant à la commune de répondre à ses besoins.

De fait le zonage de 2007 (voir carte) ne diffère du précédent que par l'adjonction d'une zone constructible à Petit Côme (zonage « logique » et déjà envisagé dans la carte de 2005). Les zones « supplémentaires » du Gay et de Roques, au-delà des deux lots proposés, s'inscrivent dans une logique de rationalisation du zonage. En effet, l'essentiel des densités bâties en hameaux seront dès lors comprises en zone U et le système bâti autour du Lac gagnera en cohérence tout en se stabilisant.

Le projet initial faisait état de 17 à 19 lots. Le tableau de la page suivante fait état de 6 lots consommés en autorisations à construire et donc d'un reliquat de 7 à 9 lots. La décision de la municipalité d'ouvrir une révision s'est appuyé sur sa conviction qu'une majorité des autres lots ne seraient pas vendue, diminuant considérablement les capacités d'accueil de la commune en les réduisant, de fait, de plus de 50%.

Le tableau page suivante indique de même la libération d'une dizaine de lots pour 2007. Ceci nous permet donc d'envisager deux hypothèses :

- *Les lots de 2005 ne se libèrent pas et les lots 2007 correspondant à des demandes enregistrées se libèrent. Le bilan de la carte communale sur sa durée de vie sera donc de 10 à 11 lots, soit un lot par an sur 10 ans (pour 10 permis de 2000 à 2006).*
- *Tous les lots de 2007 se libèrent et quelques lots du reliquat de 2005 de même, soit au maximum 17 à 18 lots.*

*Dans tous les cas de figure la moyenne annuelle sera conforme à la moyenne observée par le passé (à savoir entre 1 et 2 par an sur 10 ans); sachant que l'analyse démographique a démontré la nécessité d'une réduction d'un solde migratoire négatif en permettant le maintien sur place de la population jeune.*

il est à noter qu'« après enquête, les renforcements menés sur le **réseau électrique** communal n'augurent aucune contrainte spécifique, dans la mesure d'un projet raisonnable ». Dans la mesure où le projet 2007 ne procède qu'à de petits ajustements en terme de zones constructibles en regard du projet 2005, que les renforcements ont été opérés après la promulgation de la carte, que les deux nouvelles zones créées au Petit Côme et au Roques englobent des hameaux existants pour six lots supplémentaires au total, nous pouvons considérer que ces renforcements couvrent les besoins présents et futurs dans le cadre de la carte communale.

S'agissant de l'**Adduction d'Eau Potable**, il semble que le réseau, pour être ponctuellement composé de diamètres relativement modestes, ne connaisse pas de problème majeur, notamment de part la continuité du réseau alimenté par l'Est et le Nord de la commune en diamètres 125 et 90. Le centre et le Petit Côme jouissent d'une canalisation de diamètre 80. Le lot supplémentaire prévu au Gay peut se brancher sur une conduite 90.

**La défense incendie** : si l'on examine cette question au regard des nouveautés proposées par la révision, (en dehors du fait que la circulaire de 1951 s'applique toujours, la collectivité devant assumer sa responsabilité en ce domaine) nous pouvons insister sur deux points :

- les droits à construire supplémentaires situés aux abords du Lac bénéficient de la proximité de deux bornes hors normes et du Lac, la qualité de la défense pouvant être jugée sur ces points multiples plutôt qu'en terme de capacité brute des bornes, elle-même relative à la capacité du réseau et donc difficilement augmentable. Le seul vrai problème subsistant étant celui de l'adaptation de la prise incendie sur le Lac, ce à quoi la commune travaille (2009)
- au Petit Côte, la présence de deux bornes dont une sur la commune de Blasimon (15 m3/h) pourra argumenter dans le même sens (au total 30 + 15 = 45 m3/h cumulés pour le hameau, qui aujourd'hui comporte 5 habitations), de surcroît à 500m de la borne défendant le vieux bourg. Comme noté précédemment, la commune prévoit l'adjonction d'une bache incendie à l'horizon 2008.

**L'assainissement** : Comme cela a été dit dans le schéma d'assainissement, les capacités d'assainissement individuel sont relativement médiocres. Les nouvelles parcelles constructibles ne suscitent pas d'inquiétudes, étant situées en dehors des zones problématiques. Par exemple, le zonage de Liot de Peyrot a été volontairement limité dans la profondeur des parcelles pour ne pas subir ou le moins possible une nature de sol défavorable.

Le zonage proposé répond donc aux aspirations de la collectivité en proposant un développement mesuré et rationalisé, efficient, respectueux de son identité et de son environnement.

| BILAN DU PROJET DE ZONAGE REVISE |                         |             |                          |
|----------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|
|                                  | Surfaces constructibles | Lots prévus | Equivalent nombre d'hab. |
| PROJET 2005                      | 4,5 ha                  | 17 à 19     | 44 à 49                  |
| Consommés 2007                   | 1,96 ha                 | 6           | 15                       |
| Reliquat                         | 2,9 ha                  | 7           | 17,5                     |
| Zone centre 2007                 | 0 ha                    | 0           | 0                        |
| Petit Côte                       | 1,6 ha                  | 5           | 12                       |
| Le Lac                           | 1,7                     | 5 à 6       | 12 à 15                  |

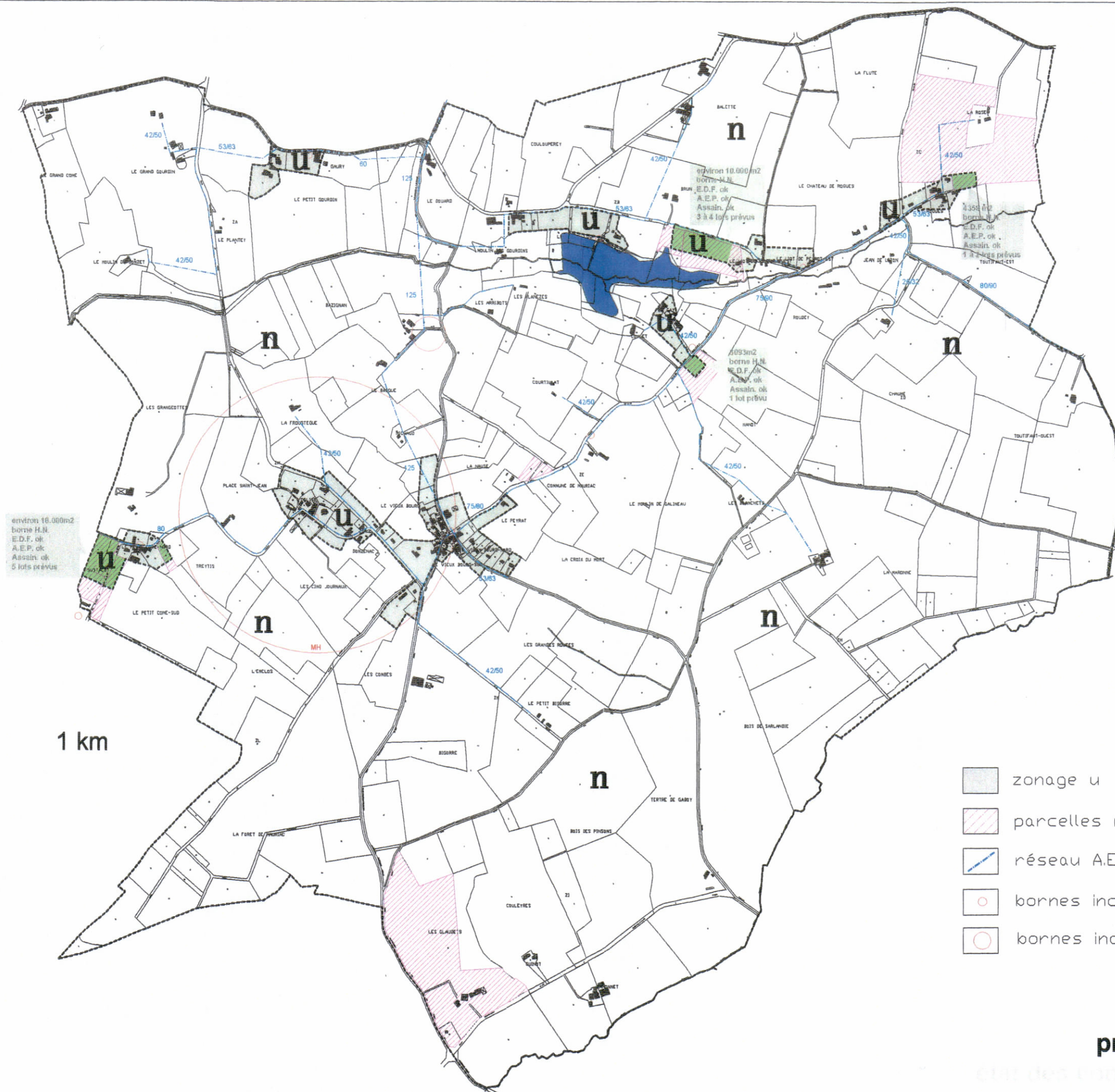
| TOTAUX            |                         |             |                          |
|-------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|
|                   | Surfaces constructibles | Lots prévus | Equivalent nombre d'hab. |
| PROJET 2007       | 3,3 ha                  | 10 à 11     | 25 à 27                  |
| PROJET + reliquat | 6,2 ha                  | 17 à 18     | 42 à 45                  |



0

1 km

environ 16.000m<sup>2</sup>  
bassin H.N.  
E.D.F. ok  
Assurés ok  
5 lots prévus



- zonage u
- parcelles mutables
- réseau A.E.P.
- bornes incendie H.N.
- bornes incendie normées



projet de zonage 2007

état des contraintes parcellaires



1 km

