

Etapas de la Carte communale de Maransin		Etapas du SCoT	
Prescription en Conseil municipal	16 décembre 2020	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	8 février 2023	Opposabilité	14 décembre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de la Carte communale avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD :

## 1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

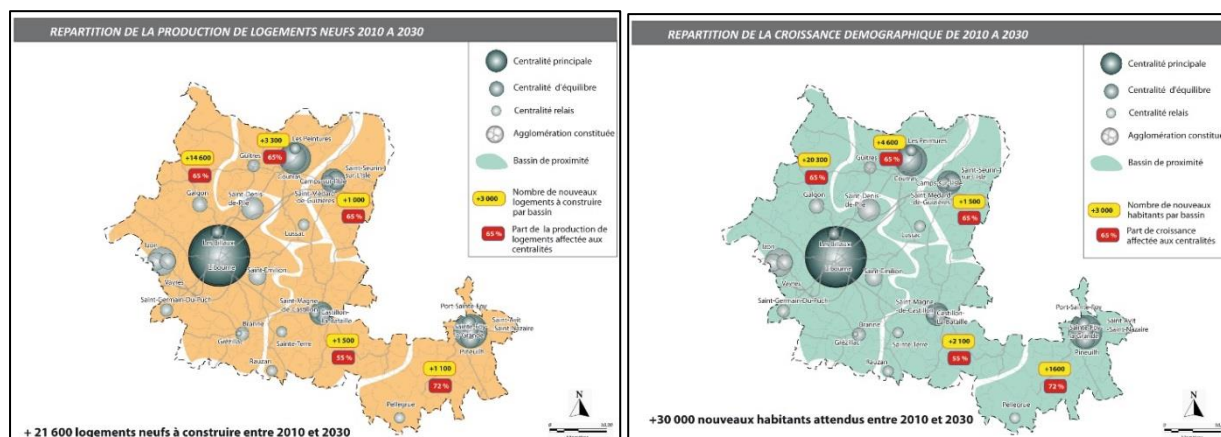
### 1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Le projet de Carte communale a bien identifié les espaces naturels et agricoles, notamment ceux composant la Trame Verte et Bleue. Le choix d'un zonage recentrant l'urbanisation autour du bourg de la commune tient compte des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain. Ainsi, la carte communale restitue 36,2 Ha en zone N.

### 1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Maransin, bien qu'intégrée au bassin du « Grand Libourne », n'a pas été identifiée en tant que centralité. La carte communale doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logements, soit 150 nouveaux logements et 210 habitants environ entre 2016 et 2035.

#### Extrait DOO – SCoT du Grand Libournais



Source : SCoT du Grand Libournais

### 1.3-Répartir les équipements et les services

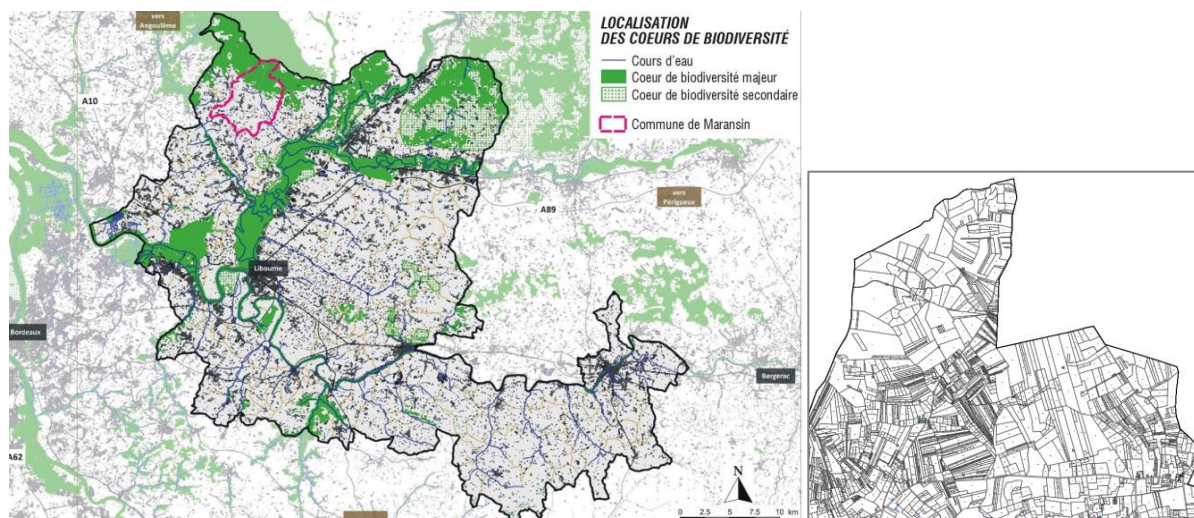
Les équipements trouvent leur place dans le bourg ce qui permet d'optimiser les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité par rapport à la fréquentation attendue du public. En effet, le bourg de Maransin concentre les seuls équipements et services publics présents sur la commune (salle polyvalente, terrains de sport, école, La Poste, pharmacie, nouvelle Maison de Santé pluridisciplinaire). Ils ont été intégrés à la zone constructible du bourg.

## 2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

### 2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)

Le rapport de présentation a identifié, localisé et délimité, plus finement, les cœurs de biodiversité majeurs à l'échelle locale (2 Zones Natura 2000). Ces espaces sont protégés par la mise en place d'un zonage « N » (99% du territoire de la carte) qui permet l'évolution des constructions existantes mais qui interdit des constructions nouvelles sur ces secteurs.

#### Cœur de biodiversité dans le SCoT

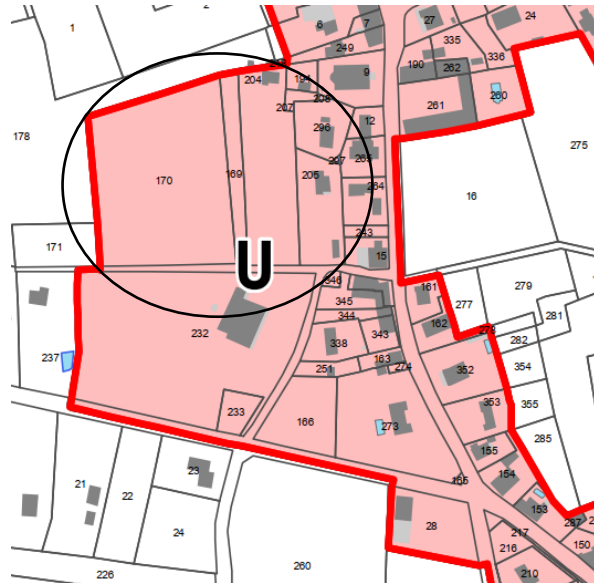


Sources : SCoT du Grand Libournais, Carte communale (partie nord, aucune zone U)

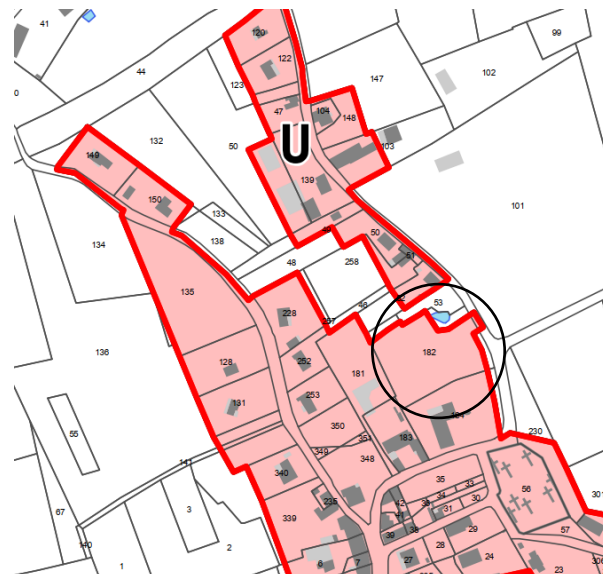
Des zones humides ont été mises en évidence dans le cadre de l'étude environnementale.

Evitées sur le site de « Beaucaillat » grâce au projet de carte communale, elles sont néanmoins impactées sur les sites « Gail Est » et « Bourg », pour une superficie de 1,31 Ha.

Ainsi, la révision de la carte communale permet de réduire l'impact des zones U sur les zones humides, qui représentent actuellement 3,73 Ha.



Sources : Rapport de présentation / zonage carte communale



L'évaluation environnementale a mis en lumière des zones de friction avec les réservoirs de biodiversités.

On observe 2 zones de friction principales :

- Le site de « Gail Est » est localisé sur la frange d'un réservoir de biodiversité de la sous trame des milieux prairiaux : l'urbanisation du site va donc entraîner la diminution de l'emprise de ce réservoir. Des mesures de réduction ont été appliquées, permettant de réduire la surface impactée.

- Le site du « Bourg » est localisé également sur la frange d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux prairiaux : l'urbanisation du site va entraîner la réduction de l'emprise de ce réservoir.



Toutefois, des mesures réductrices sont adoptées afin de préserver une perméabilité écologique au sein de l'enveloppe bâtie existante et à venir.



Sources : Rapport de présentation / incidences du projet sur l'environnement

## 2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires

Le SCoT demande à la Carte communale d'identifier les panoramas majeurs, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. Le Carte communale a réalisé une analyse paysagère.

Le zonage proposé assure la préservation des paysages variés qui composent la commune. Il permet également de limiter l'urbanisation linéaire en supprimant les zones urbaines contribuant à développer ce phénomène (Beucaillat, Au Noyer) et en maintenant des coupures d'urbanisation à l'échelle locale, notamment celle entre le bourg et la Métairie.

Enfin, la Carte communale a identifié dans son rapport de présentation les édifices remarquables et le petit patrimoine. Malgré le peu d'outils disponibles pour mettre en œuvre des mesures pour sa conservation, la localisation précise de ces éléments permettra d'apporter une protection au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme ou par le biais du L 111-22 du code de l'urbanisme.

## 2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

La commune a souhaité développer l'urbanisation dans des secteurs desservis par les réseaux, notamment pour le réseau de distribution de l'eau potable. Le nombre de constructions envisagées aura un effet limité sur la ressource.

La Carte communale ne bénéficie pas de dispositifs incitant au recours des énergies renouvelables mais elle a réalisé un paragraphe dédié dans le rapport de présentation.

## 2.4-Réduire la vulnérabilité aux risques naturels

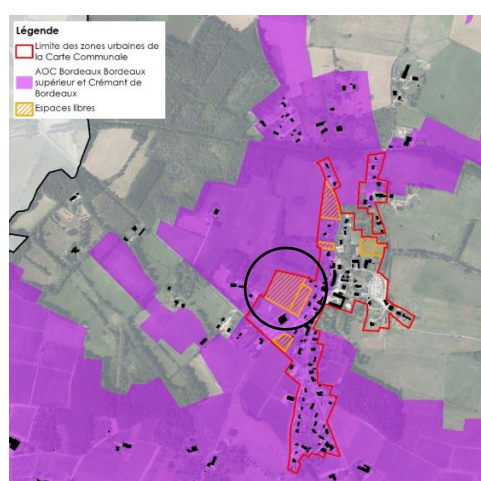
La Carte communale a bien pris en compte les différents risques, notamment ceux liés au risque feu de forêt, aux remontées de nappe et aux retraits/gonflements des argiles d'inondation. Une attention particulière devra être portée aux constructions qui seront réalisées dans ces secteurs.

## 2.5- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le SCoT précise que la « trame pourpre » doit être affinée et précisée localement notamment à travers l'élaboration du diagnostic agricole.

La Carte communale a identifié les zones AOC et les principales caractéristiques de l'activité agricole. Elle évalue également les incidences du projet sur l'agriculture et démontre que les sièges d'exploitations et l'activité des agriculteurs concernés ne sont pas impactés par la future urbanisation.

Seule la zone d'extension du « Gail Est » est comprise dans l'aire AOC ; cependant, le terrain n'est pas planté de vignes.



Sources : Rapport de présentation / Geoportail

Pour les zones urbaines pouvant accueillir de nouvelles constructions d'habitation, en contact avec des terrains agricoles ou viticoles, la Carte communale ne dispose pas d'outils réglementaires pour l'application d'une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur minimum aménagée sous la forme d'une bande boisée ou arborée afin de limiter les conflits d'usage. Toutefois, l'orientation d'aménagement devra être insistante sur ce point et ne pas simplement « encourager » à réaliser la bande tampon.

### 3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

#### 3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Maransin compte 1001 habitants en 2019 (source INSEE). La commune connaît une baisse démographique depuis 2008 marquée par un vieillissement certain de sa population. Sur la période 2013-2019 le taux de variation annuelle de la population était de -0,6%/an. Pour autant, la commune a décidé, dans le cadre de son document d'urbanisme, d'afficher le taux de croissance du SCoT de 0,92%, permettant ainsi l'accueil de 114 habitants supplémentaires à l'horizon 2034.

La commune de Maransin n'est pas identifiée comme une centralité dans le SCoT. En tant que commune « hors centralité », le taux de croissance annuel moyen maximum fixé dans le SCoT est de 0,92%/an à l'horizon 2035, pour atteindre un total d'environ 1250 habitants en 2035. Ainsi, la Carte communale, avec une population projetée de 1115 habitants en 2034, respecte les dispositions du SCoT.

Aussi, le scénario de développement de la commune s'appuie sur le calcul du point mort et sur l'effet démographique, qui prévoit sur la période 2022-2034, 50 logements à créer pour l'accueil d'une population nouvelle. Le projet présente in fine une capacité de production de logements de l'ordre de 35 logements, sachant qu'un permis d'aménager a été accordé en 2022 pour 5 logements au Nord du Bourg.

La commune ne compte que 2,36% de logements vacants.

#### 3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. Maransin est composée d'un bourg historique, de nombreux hameaux plus ou moins étoffés et de bâtis isolés. Les hameaux sont organisés dans une structure urbaine ancienne où sont venues se greffer des constructions récentes, ou sous forme d'urbanisation isolée.

La Carte communale de Maransin a donc classé en zones constructibles (zones U) son bourg historique selon le principe du périmètre aggloméré défini par le DOO. L'extension urbaine proposée se situe dans la continuité, à l'ouest du périmètre aggloméré du bourg et elle a été travaillée dans le cadre d'une Orientation d'aménagement informant les futurs porteurs de projets des contraintes à respecter pour son urbanisation.

Le potentiel constructible de la carte communale en vigueur est évalué à 17,32 Ha soit environ 208 logements. Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 8 Ha (données OCS Régional).

Pour l'avenir, la Carte communale prévoit une répartition de la consommation foncière pour l'habitat de 2,32 ha en zones U, soit une densité moyenne de 20 logements par hectare, signe des efforts entrepris par la collectivité.



Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension. Le site du bourg, prévoit la réalisation de 12 logements au sein du périmètre aggloméré. Le site du « Gail Est » propose quant à lui la réalisation d'une opération de 18 à 24 logements. Ce secteur est en extension du périmètre aggloméré. Toutefois, au regard des coups partis (lotissement récent et permis accordés pour changement de destination en logements), la répartition 50/50 semble respectée.



Sources : Rapport de présentation 1/ le Bourg – 2/ le Gail Est

Les deux sites retenus sont pertinents quant à leur positionnement en continuité directe du Bourg qui possède peu de foncier résiduel en densification ou en dents creuses.

Bien que ces 2 sites présentent une sensibilité écologique (présence de zones humides), le rapport de présentation démontre que la commune n'avait pas d'alternative foncière satisfaisante.

Le SCoT note l'effort entrepris par la nouvelle Carte communale pour recentrer l'urbanisation autour du bourg historique : le projet est donc en accord avec les principes du SCoT du Grand Libournais.

Le SCoT du Grand Libournais n'a pas établi sa compatibilité avec le SRADDET. La Carte communale a bien étudié sa compatibilité avec ce document et a anticipé les objectifs prévus par la loi « Climat et résilience ». Au regard des données OCS sur l'artificialisation du sol, la Carte communale aura pour effet de consommer moins de 4 ha sur la période 2021-2030 soit une diminution de plus de 50% par rapport à la consommation entre 2011 et 2021 (8 ha), un résultat en adéquation avec l'objectif à 10 ans fixé par la loi Climat et Résilience approuvée en juillet 2021.

Le SCoT souligne l'effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conforme aux ambitions du SCoT et aux règles du SRADDET.

### 3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le rapport de présentation de la Carte communale a identifié les sites et les éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager. De plus, une orientation d'aménagement sur les deux sites en extension, a été écrite à titre informatif afin de maîtriser l'implantation des nouvelles constructions et de veiller à une cohérence urbaine en centre bourg. L'aménagement de ces secteurs devra faire l'objet d'une attention toute particulière afin d'éviter une banalisation du tissu bâti, déconnectée des formes architecturales présentes sur le bourg ancien.

### 3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

Malgré un maillage important de routes départementales, la commune n'est pas desservie en transport en commun, la voiture individuelle restant le mode de déplacement privilégié. Le bourg ne présente pas de problème de stationnement. Cependant, les aménagements doux sont inexistants. Dans le cadre du projet urbain, une réflexion devra être menée afin de connecter ces nouveaux logements aux équipements et services présents dans le bourg, par des liaisons douces.

## 4. Conforter l'économie et développer l'emploi

L'activité économique de la commune est principalement tournée vers l'agriculture.

Bien que la commune concentre un nombre important d'actifs, 72% d'entre-eux travaillent en dehors de la commune. L'évolution de l'offre d'emploi sur la commune de Maransin ne suit donc pas forcément les mêmes caractéristiques que celle des nouveaux actifs : l'offre nouvelle d'emploi sur la commune ne correspond pas tout à fait aux caractéristiques des nouveaux habitants. La commune devra veiller à ne pas se spécialiser dans l'accueil résidentiel vecteur de déplacements pendulaires.



## Conclusion :

En résumé, la **Carte communale de Maransin est compatible** avec le D00 du SCoT puisqu'elle agit sur :

- une urbanisation sur les continuités écologiques (notamment en termes d'emprise foncière cumulée) bien plus faible que ce que permet le document en vigueur.
- une urbanisation recentrée sur le bourg maransinois, qui évite la fragmentation des milieux agricoles et naturels sur le hameau de Beaucaillat.
- la consommation d'espaces NAF en proposant une forte diminution des espaces consommés par rapport à la décennie précédente ;
- l'identification et la protection des cœurs de biodiversité majeurs et secondaires (Natura 2000, ZNIEFF, boisements, cours d'eau et zones humides) ;
- la préservation des coupures d'urbanisation ;
- la réduction des conflits d'usages entre l'activité agricole et l'habitat, notamment en instaurant une orientation d'aménagement pour le secteur d'extension du bourg.

Enfin, le scénario de développement urbain proposé par la Carte communale à l'horizon 2034 est modéré. Il s'appuie sur un accueil démographique et une production de logements bien inférieurs aux objectifs du SCoT, majoritairement produit au sein ou dans le prolongement du bourg historique.