

MARANSIN

CARTE COMMUNALE

Bilan de concertation

Révision de la Carte Communale prescrite par D.C.M du 16/12/2020

Projet de Carte Communale notifié par D.C.M du ...

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

Carte Communale approuvée par D.C.M du ...



Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le



ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

MARANSIN

Révision de la Carte Communale

Réunion Publique

23 février 2022

1

LE CADRE LÉGAL DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Article L.101-1 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° **L'équilibre** entre :

- Les populations résidant dans les **zones urbaines et rurales** ;
- Le **renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une **utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

LE CADRE LÉGAL : ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Article L.101-2 suite :

2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LA COMPATIBILITÉ DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Socle législatif :

Code de l'urbanisme
Loi Littoral et Loi Montagne
Lois Grenelle 1 & 2, UH, LME,...
Loi ALUR
Loi d'Avenir, pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,...

Documents supérieurs :

SRADDET

Charte de Pays
Charte de Parcs Naturels Régionaux
Loi Littoral et Loi Montagne
SDAGE, SAGE,...
Plans de Prévention des Risques,...
ZPPAUP, AVAP,...
Secteurs sauvegardés

**SCHEMA DE
COHERENCE
TERRITORIALE
du GRAND
LIBOURNAIS**

Documents d'Urbanisme

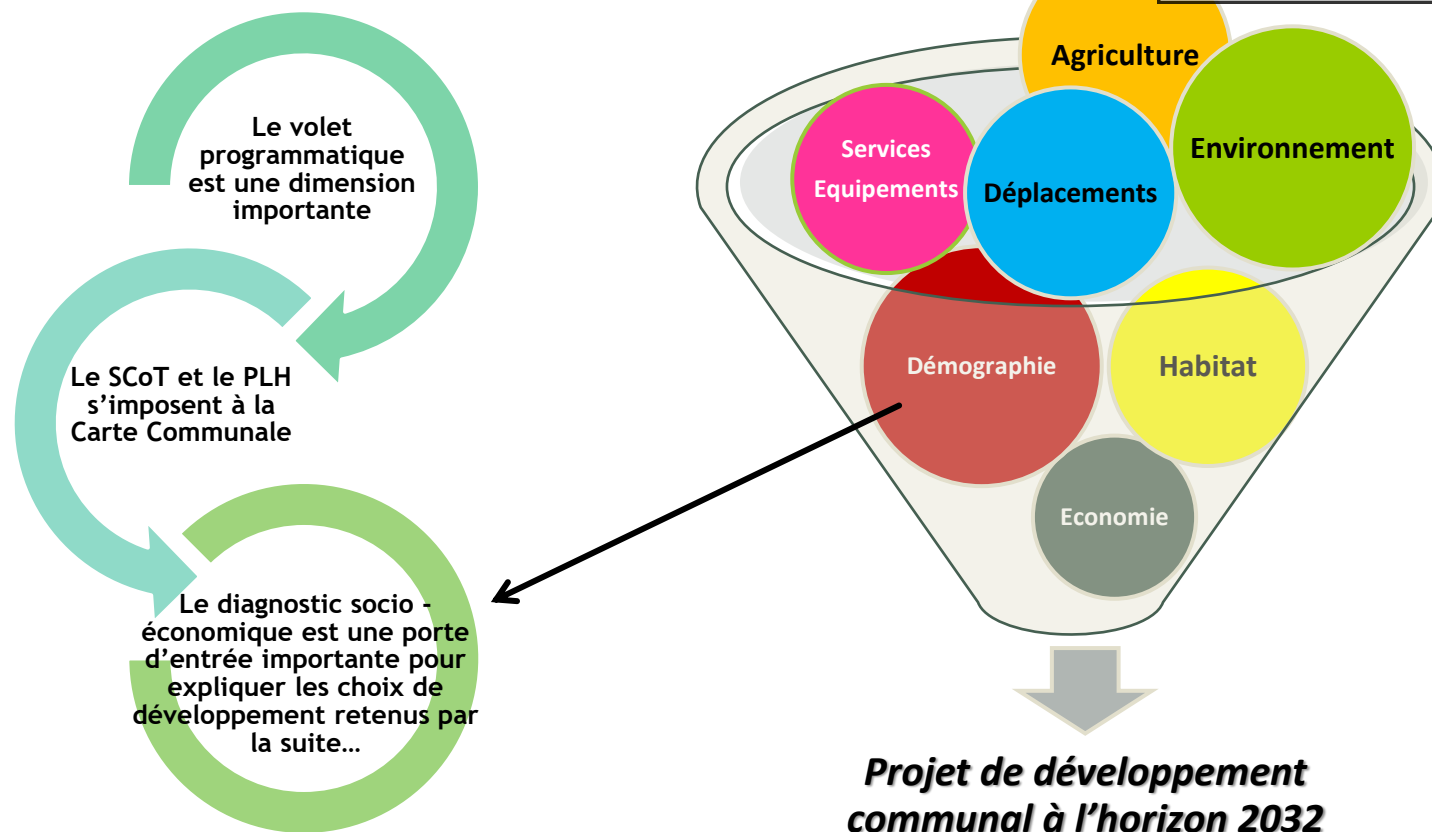
Carte Communale
PLU-PLUI
ZAC
PLH
PDU,...

...Carte communale de Maransin

Exemple d'objectif du SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine :

« **31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier** ».

La révision de la Carte Communale, seule procédure permettant de faire évoluer ce document, intègre de fait un bilan de sa mise en œuvre pour actualiser les objectifs.



La carte communale doit donc répondre à la nécessité d'avoir une réflexion cohérente et globale sur l'aménagement de la commune tout en tenant compte des réflexions supra-communale en cours ou à venir (SCoT, PLH,...).

CONSTRUCTION DE LA CARTE COMMUNALE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

☐ Contenu d'une carte communale :

• Rapport de présentation :

- **Analyse** l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- **Explique** les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;
- **Evalue** les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

• Documents graphiques : **délimitent** les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exploitation agricole ou forestière ; à la mise en valeur des ressources naturelles.

• Annexes : **servitudes** d'utilité publique

☐ Elaboration :

- Notification aux personnes publiques associées
- Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Enquête publique
- Approbation du conseil municipal
- **Approbation du préfet**

OBJECTIF DE LA RÉVISION

UNE CARTE COMMUNALE À RÉINTERROGER AU REGARD :

- D'UN CONTEXTE QUI A PROFONDÉMENT ÉVOLUÉ
- DES NOUVELLES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉES...

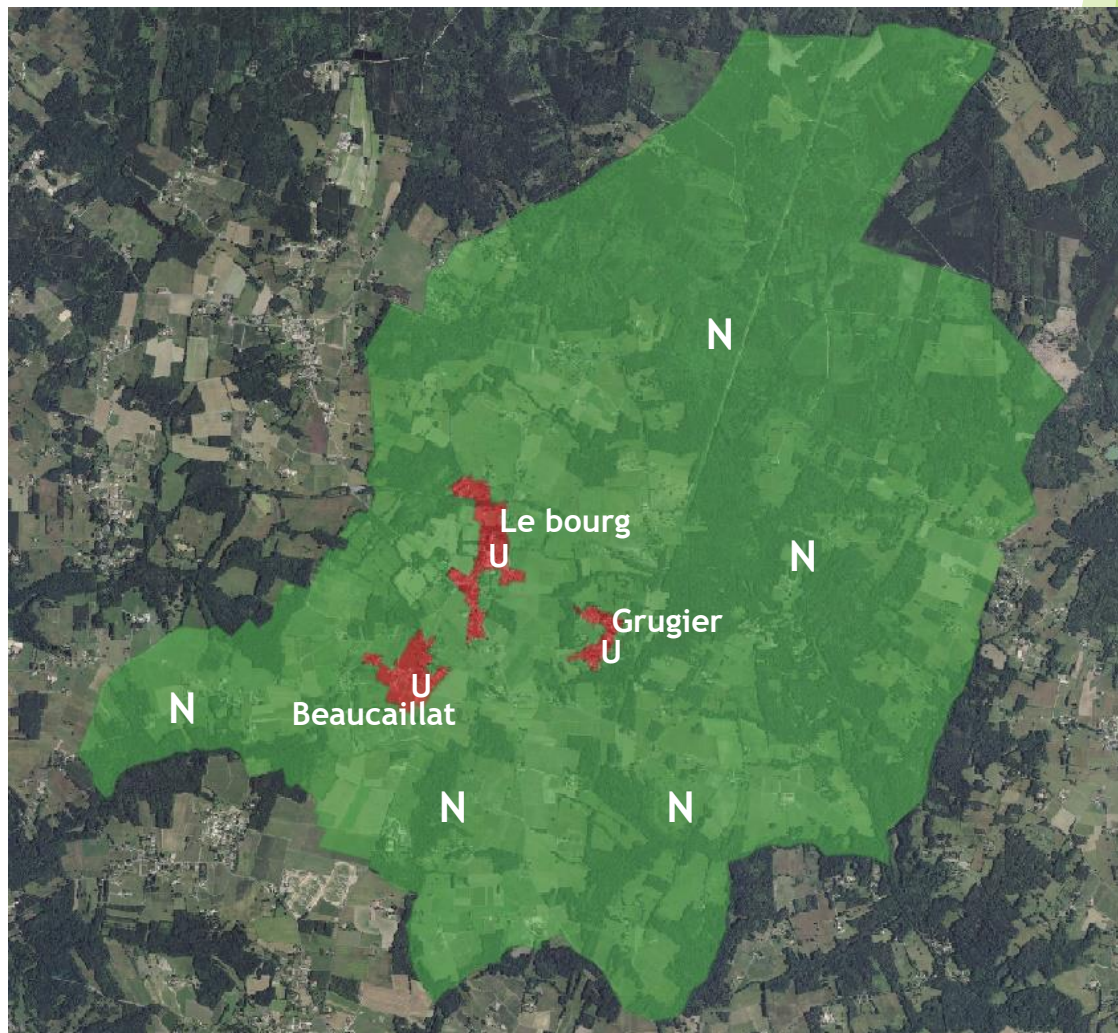
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



1

QUELQUES ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

En 2018, Maransin compte **1 005 habitants** :

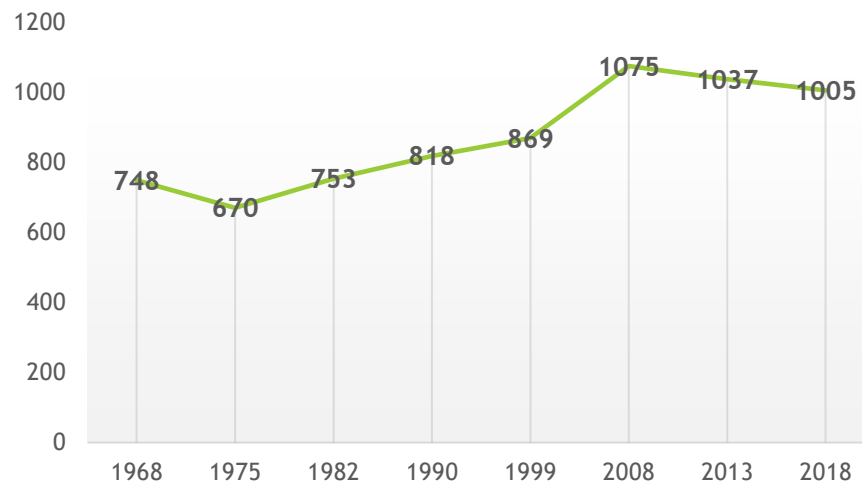
- - 32 habitants en 5 ans,
- - 70 habitants en 10 ans.

Malgré des potentialités de développement de l'urbanisation au travers des zones urbaines de la Carte Communale, la commune peine à être attractive ces dernières années.

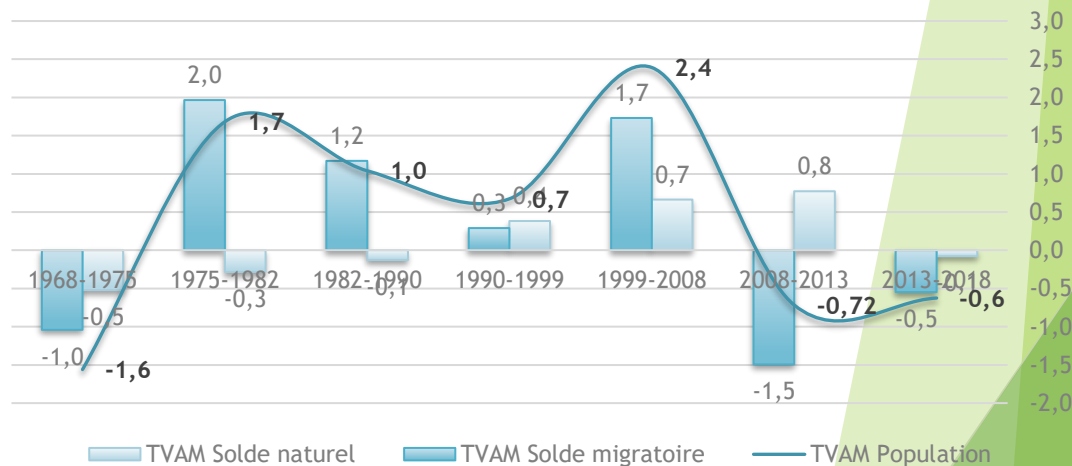
Sur la période récente, il y a conjonction d'un solde naturel et d'un solde migratoire négatif. Les facteurs de déclin démographique sont ainsi de deux ordres.

A noter, que la politique d'urbanisme de la commune a certainement pu atténuer un déficit démographique qui aurait pu être plus lourde, sans un solde naturel presque à l'équilibre.

Évolution démographique



Population - Taux de variation annuel moyen du solde migratoire / naturel

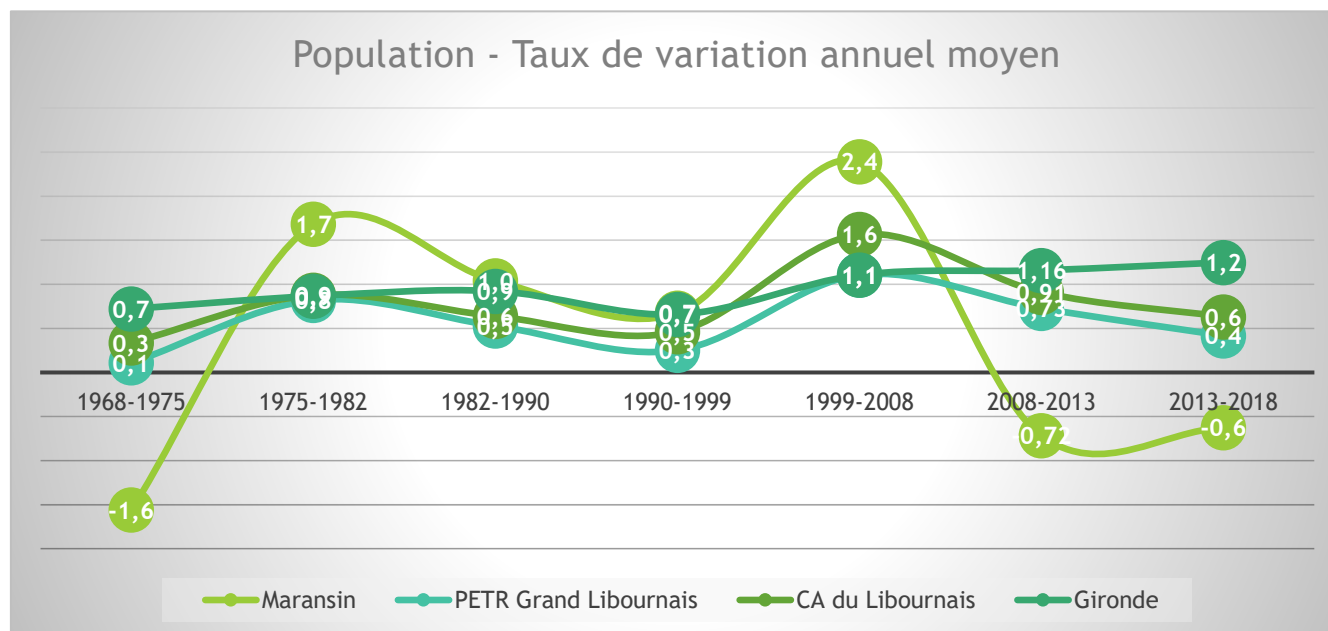
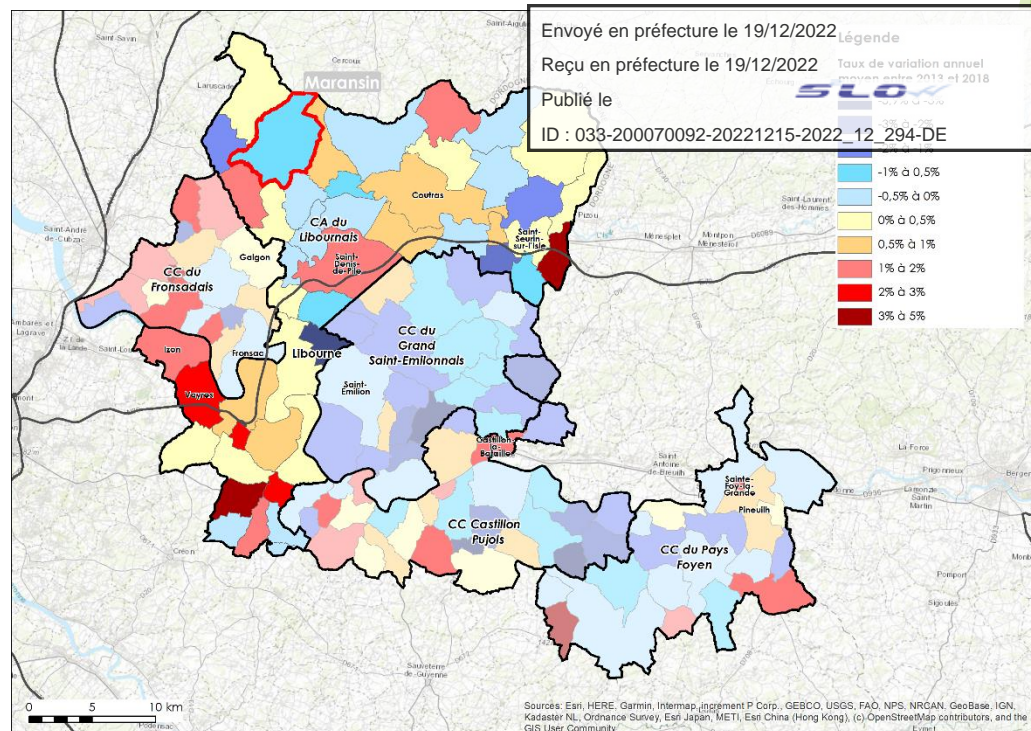


ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Maransin fait partie des communes en du nord du SCoT et de la CALi en diminution de population.

La commune s'inscrit à contrario des tendances connues aux échelles intercommunales.

Même si la croissance ralentie à l'échelle de la CALi et du PETR du Libournais, elle reste positive.



PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La taille moyenne des ménages poursuit sa diminution progressive (2,35). Elle reste supérieure à la moyenne girondine (2,14).

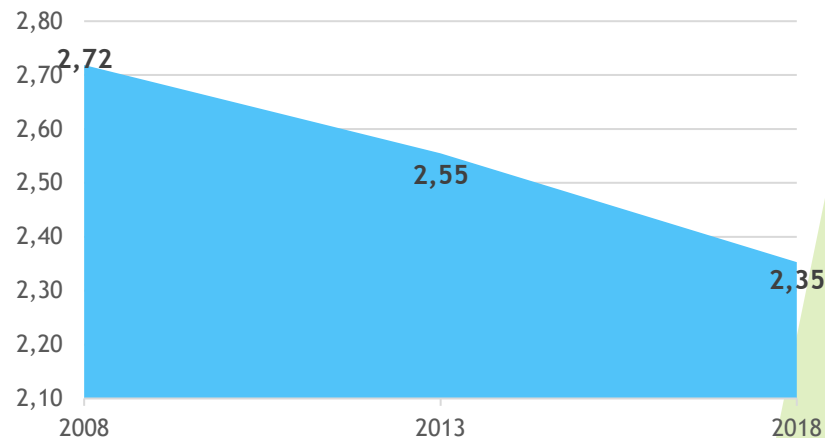
Depuis 2013, Maransin a connu un vieillissement significatif de sa population avec une augmentation de la population sur toutes les tranches des 90 ans et plus, des 60-74 ans.

A contrario, les tranches d'âges comprises entre 0 et 44 ans ont toutes reculées de manière significative.

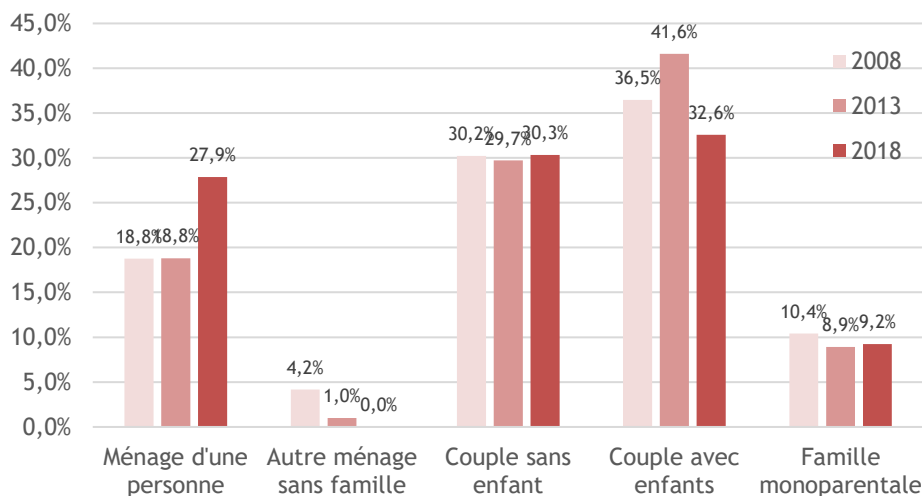
La commune semble peiner à attirer des populations actives jeunes, ou de jeunes ménages avec enfants.

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

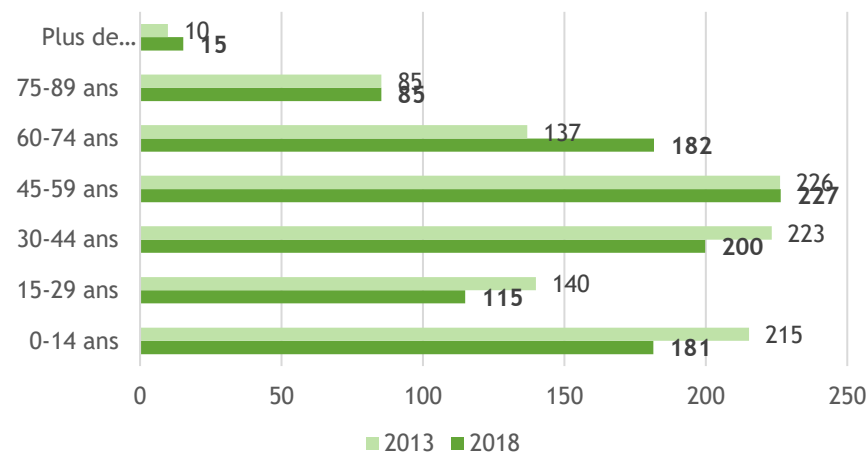
Evolution de la taille des ménages entre 2008 et 2018



Composition des ménages de Maransin



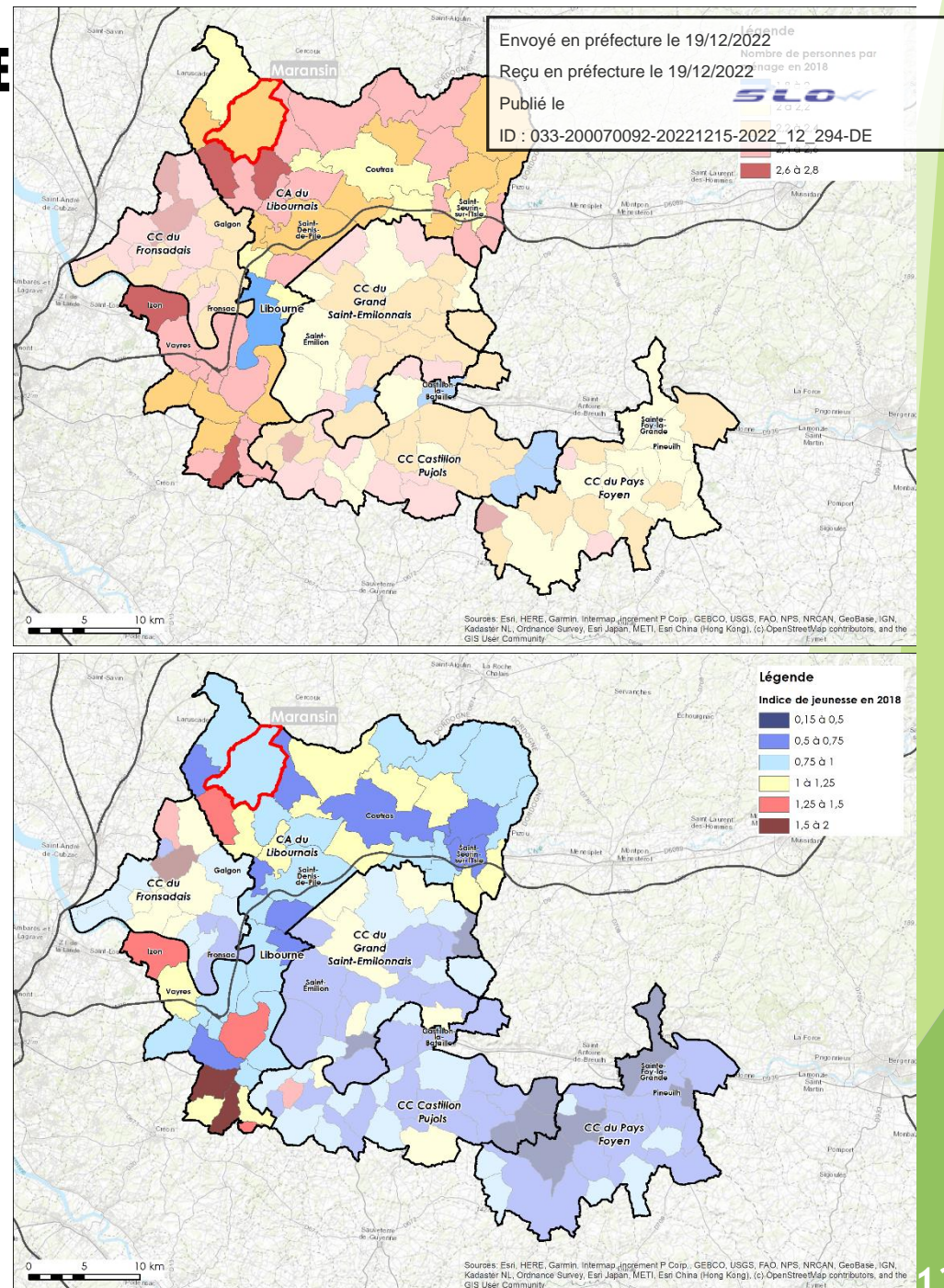
Population - Répartition par tranche d'âge



PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Une taille des ménages qui diminue rapidement...

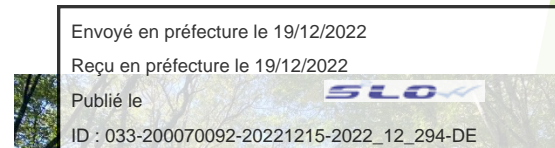
... liée en partie à un vieillissement de la population.



GRAND PAYSAGE

Les marges de la Double Saintongeaise

- La **Double Saintongeaise** est associée aux **paysages forestiers**, qui viennent ici occuper les reliefs adoucis de la bordure Nord du département de la Gironde
- Le massif s'éclaircit au fur et à mesure en **clairières** de plus en plus vastes, pour laisser la place aux vignes du Cubzadais

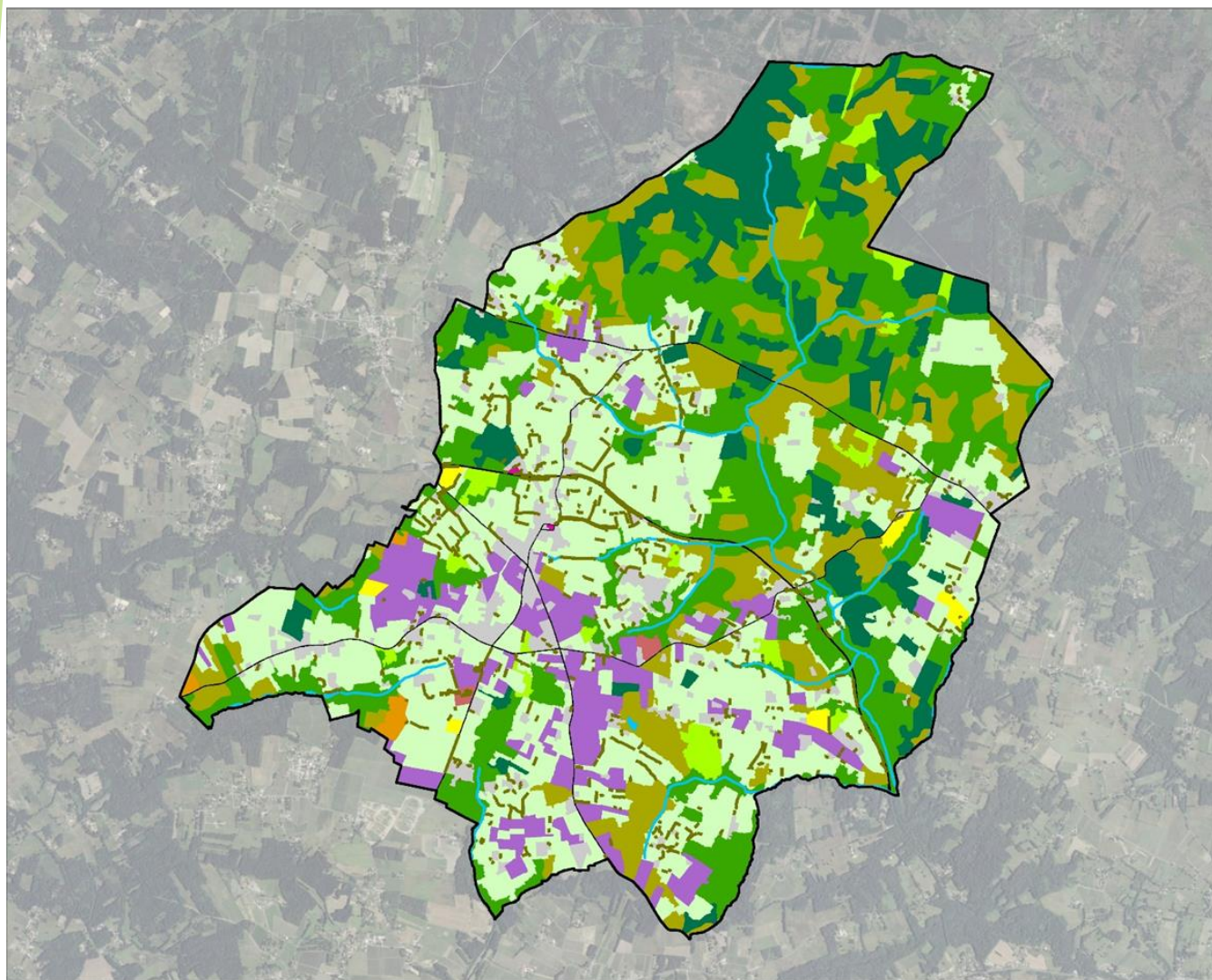


Le Cubzadais

- Le **Cubzadais** est une grande unité, délimité par les trois vallées de la Dordogne, du Moron et de l'Isle.
- La **vigne** est une des composantes importantes du paysage, mais ne s'impose pas en nappes continues
- Un **paysage varié** qui compose ici avec les cultures, les boisements et les **prairies** (fauchées, pâturées, parfois humides...)



➡ Maransin s'inscrit donc dans un contexte de **transition paysagère et bénéficie ainsi d'une double influence à l'origine d'un cadre de vie qualitatif** et à la tonalité résolument rurale.



- Limite communale de Maransin
- Occupation du sol
- espaces en eau
- Espaces anthropisés
- Axes de transport
- Cultures annuelles
- Espaces agricoles en friche
- Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
- Forêts de conifères
- Forêts de feuillus
- Forêts mixtes
- Landes et broussailles
- Prairies
- Vergers et petits fruits
- Vignobles
- Haie
- Cours d'eau

LA TRAME VERTE ET BLEUE, DE L'ÉCHELLE RÉGIONALE...



SRADDET NOUVELLE AQUITAINE
TRAME VERTE ET BLEUE

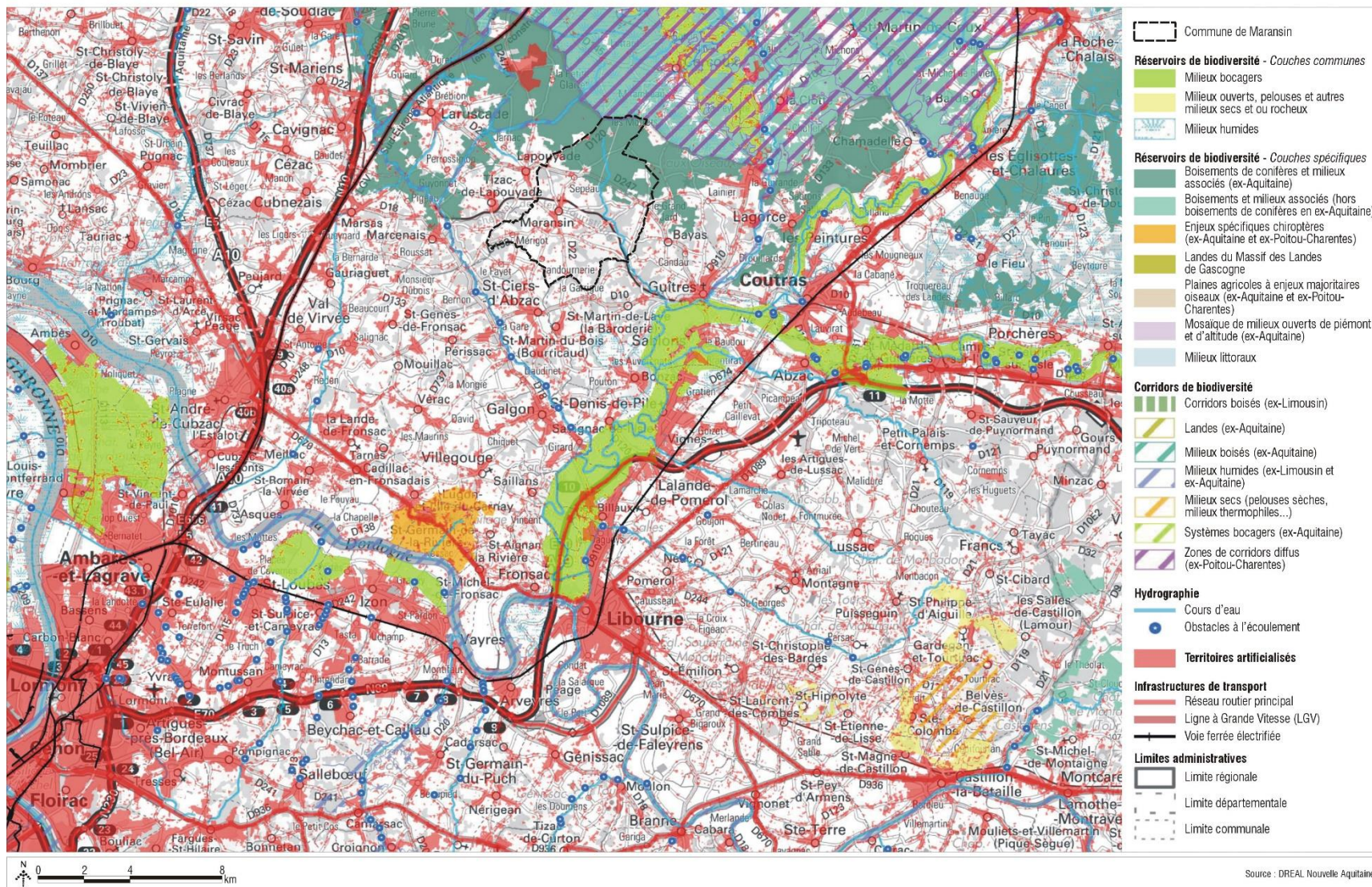
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

SLO



LA TRAME VERTE ET BLEUE, DE L'ÉCHELLE RÉGIONALE...

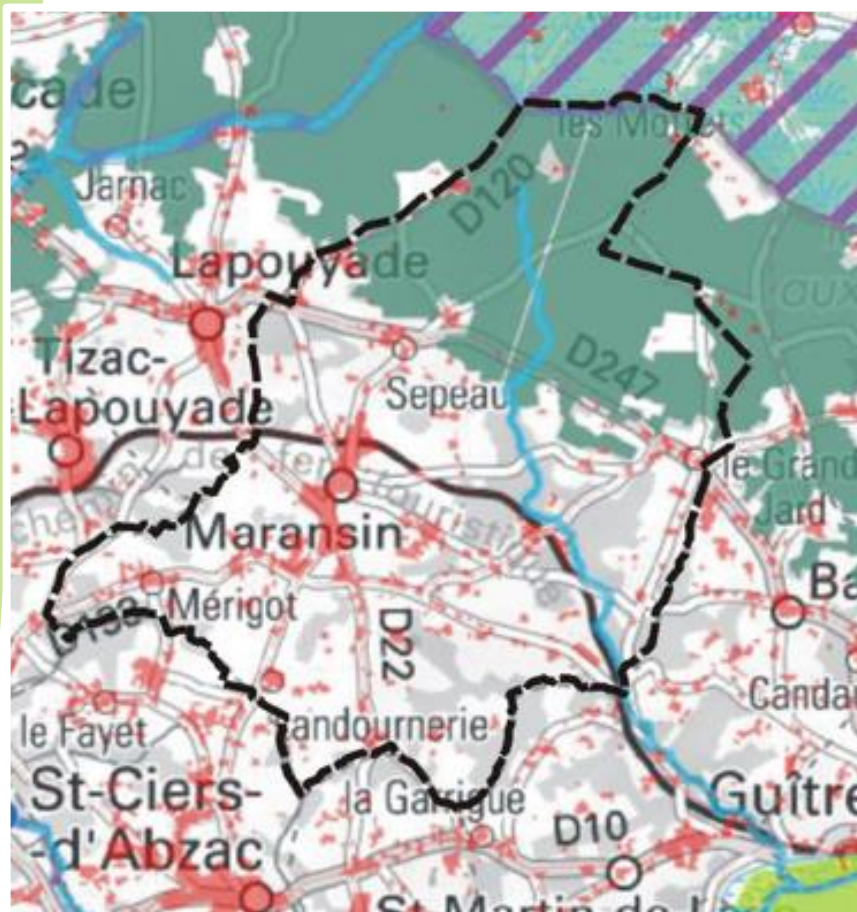
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



Réservoirs de biodiversité - Couches spécifiques

Boisements de conifères et milieux associés (ex-Aquitaine)

Hydrographie

Cours d'eau

Obstacles à écoulement

Territoires artificialisés



Infrastructures de transport

Réseau routier principal

Ligne à Grande Vitesse (LGV)

Voie ferrée électrifiée

Limites administratives



Limite régionale

Limite départementale

Limite communale

Extrait du SRADDET Nouvelle Aquitaine en vigueur

Du SRADDET de Nouvelle Aquitaine, il faut retenir que le secteur de Maransin est concerné :

- ✓ Par **un vaste réservoir de biodiversité** de la sous-trame des **boisements de conifères et milieux associés** (massif de la Double Saintongeaise, qui englobe notamment le site Natura 2000 des Landes de Montendre jouxtant la commune)
- ✓ Le **ruisseau du Galostre** est identifié en réservoir de biodiversité de la Trame bleue

LA TRAME VERTE ET BLEUE, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS...

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

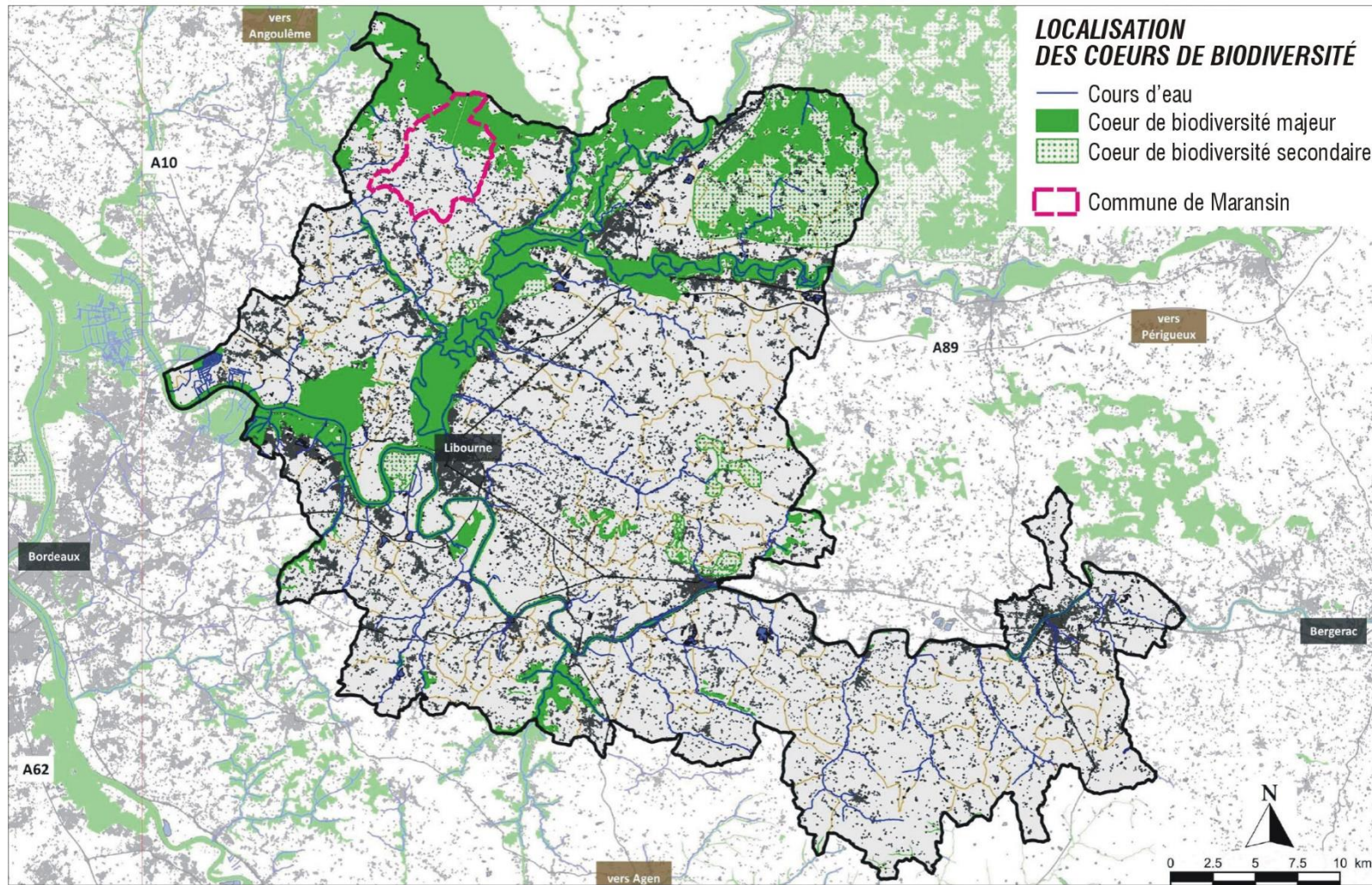
Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



TRAME VERTE ET BLEUE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS



LA TRAME VERTE ET BLEUE, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS...

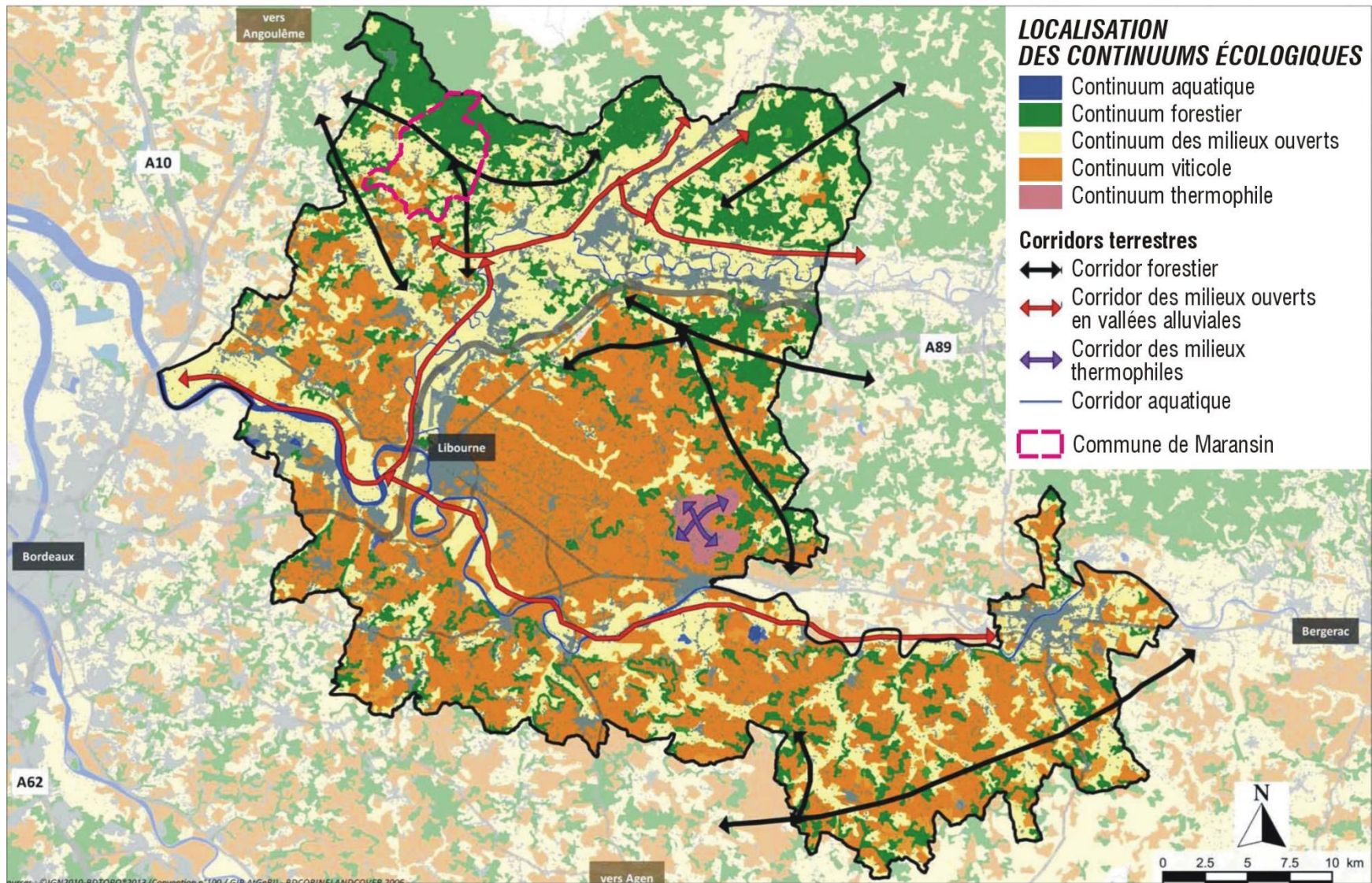
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



LA TRAME VERTE ET BLEUE ... À L'ÉCHELLE DE MARANSIN



TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE DE MARANSIN

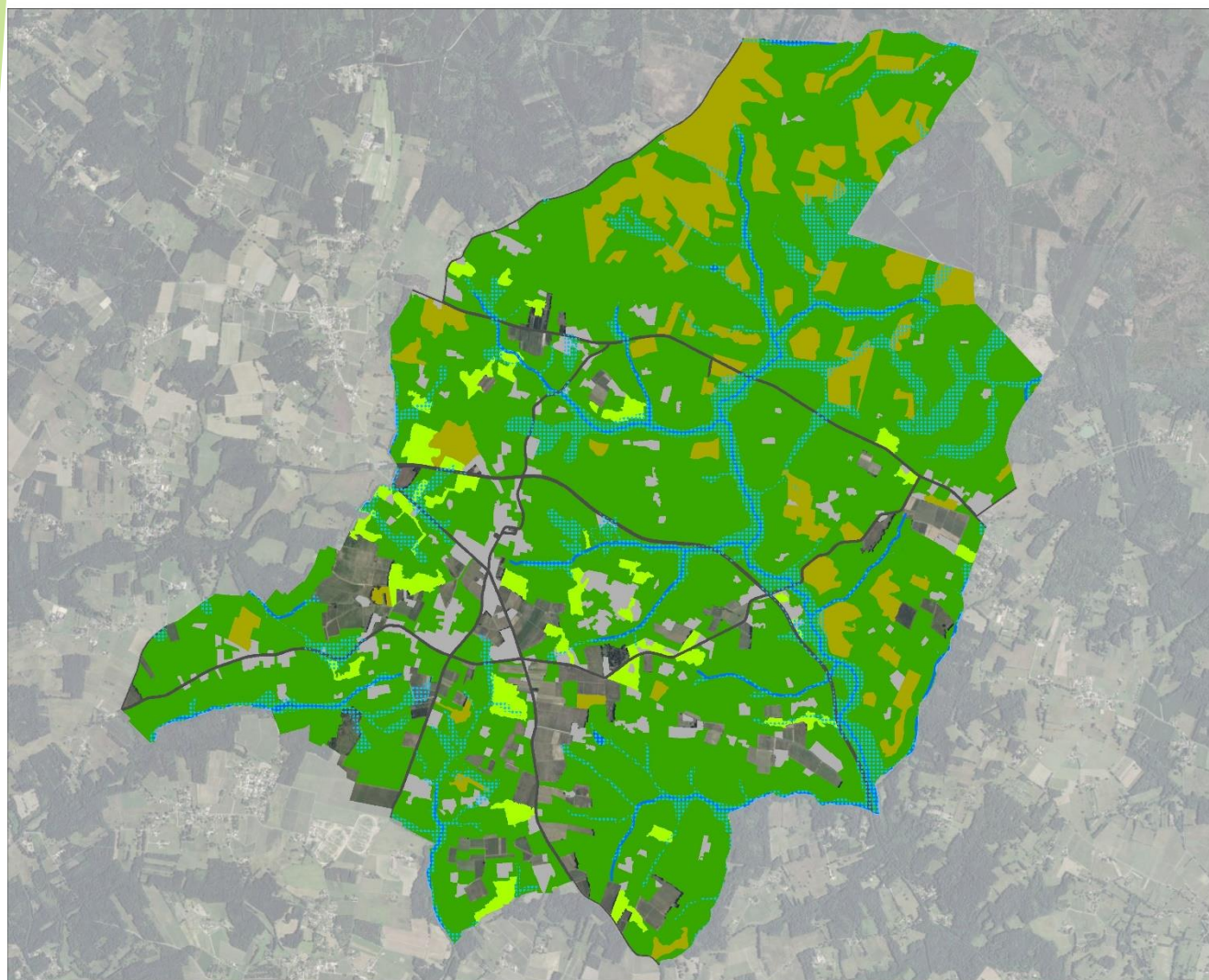
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



TRAME VERTE

Réservoirs de biodiversité

- Principaux
- Secondaires
- Espaces relais

TRAME BLEUE

- Zone humide

Réseau hydrographique

- Cours d'eau
- Plan d'eau

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Urbanisation

- Tissu urbain

Transports

- Routes principales

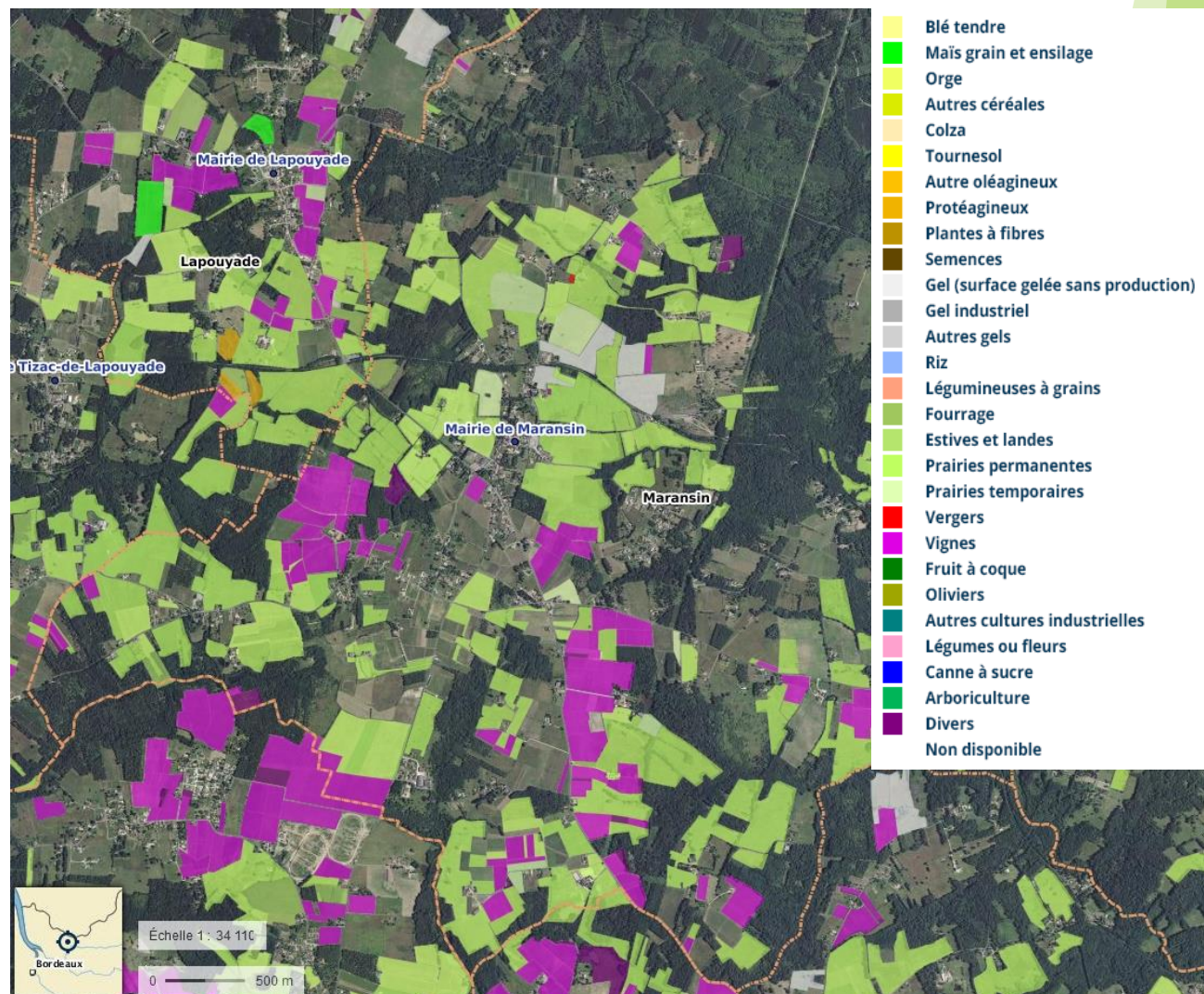


Fond photographique : IGN - Orthophoto / Sources : PIGMA/Référentiel néo-aquitain d'Occupation du Sol, 2020 - BD Haie, Dispositif Suivi de Bocage, 2020
Date d'édition : 18/10/2021

LA PRÉSERVATION DES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
 Reçu en préfecture le 19/12/2022
 Publié le
 ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

- Appréhender les potentiels conflits entre habitat et agriculture / viticulture.
- Prise en compte des espaces viticoles AOC (Blaye - Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux, Crémant de Bordeaux).
- Enjeu de préservation des vignobles, pour leurs qualités paysagères, patrimoniales et économiques.
- Code rural et de la pêche : Pas d'atteinte substantielle aux zones de production AOC (pas plus de 2%, le classement AOC couvrant toute la commune).



Source : RPG 2019, SIRENE2021, IGN, INAO, OSM
 Réalisation : Géoportail, 2021

UNE URBANISATION HISTORIQUEMENT TRÈS DISSÉMINÉE...

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



Un centre-bourg qui se caractérise par une réelle identité de centralité, à laquelle les équipements publics participent fortement.



De belles demeures sont présentes et disséminées sur le territoire communal...

Malgré tout, l'urbanisation récente reste plus simple et plus modeste...

ÉTAT DES LIEUX DES CONSTRUCTIONS RÉALISÉES ENTRE 2011 ET 2021

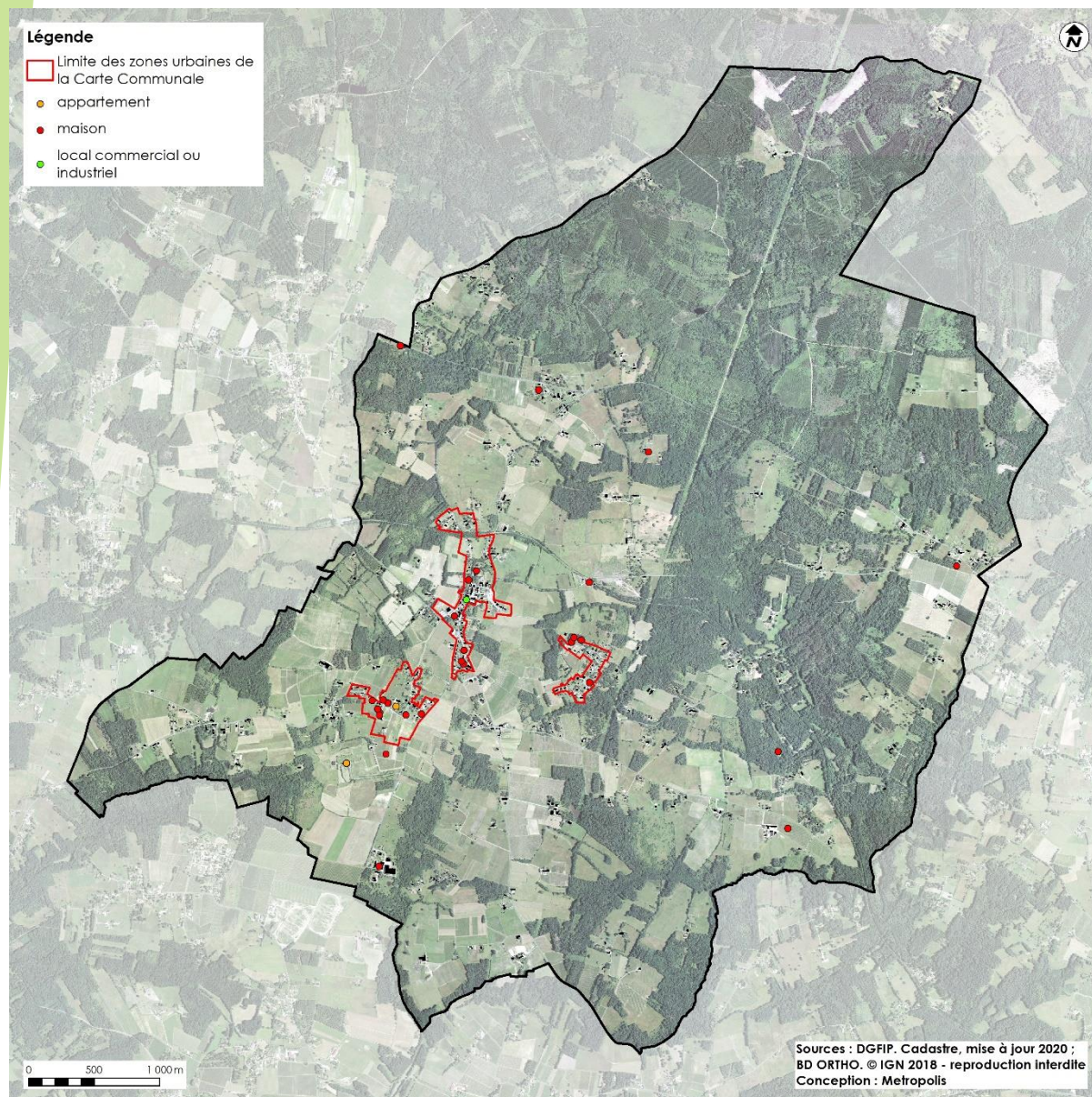
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

SLO



Réalisation d'une majorité de maisons individuelles, au sein des zones urbaines de la Carte Communale.

Quelques constructions nouvelles en zone naturelle (N)... en lien avec des activités agricoles ?

VOCATION DONNÉE AUX ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2011 ET 2021

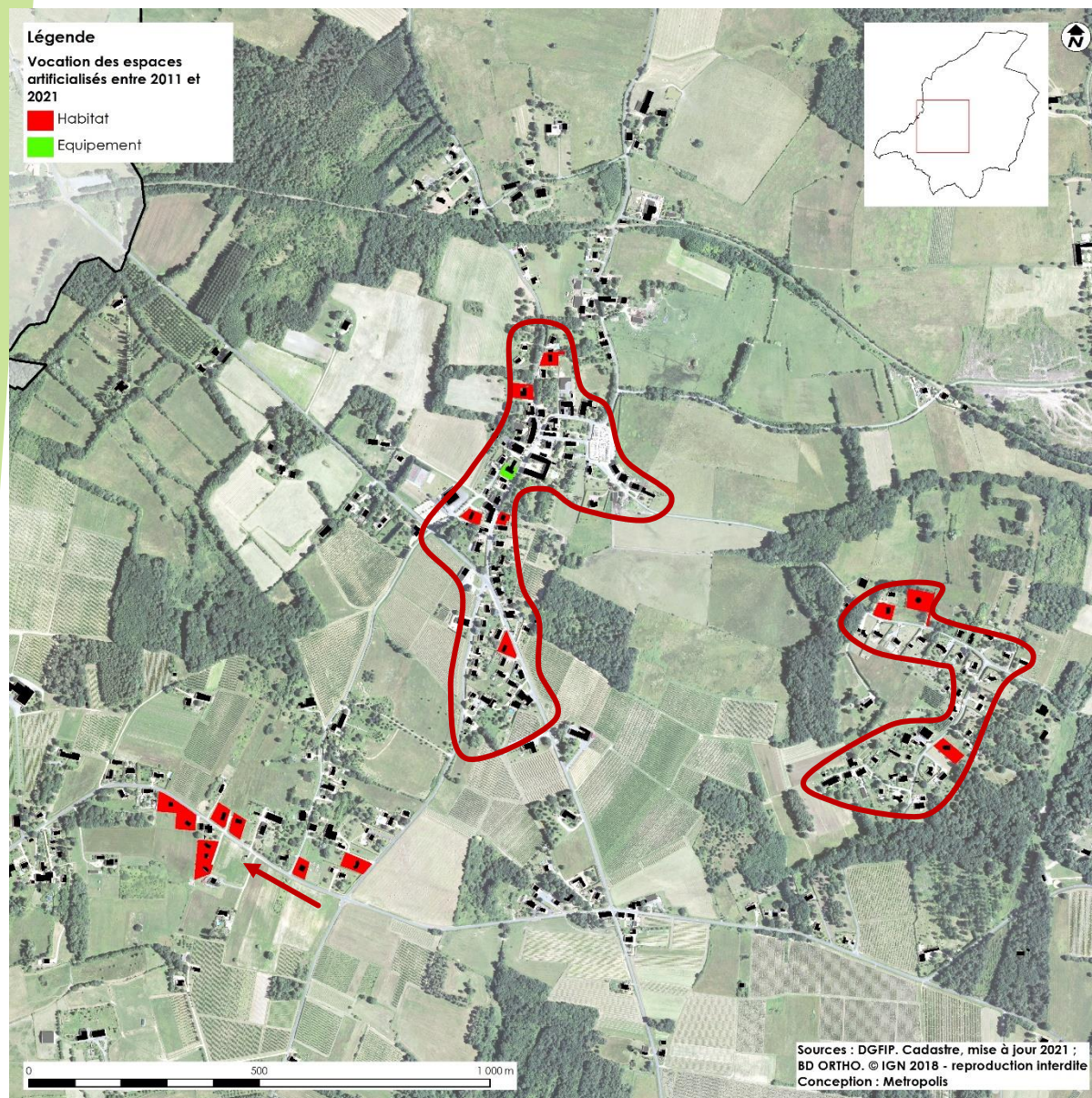
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



Des constructions nouvelles qui ont pu aussi bien contribuer à conforter le centre-bourg...

... que poursuivre un étalement ou un développement linéaire de l'urbanisation.

La Maison de Santé en centre-bourg constitue le seul équipement public consommateur d'espace ces dix dernières années.

TYPE DE SOL ARTIFICIALISÉ ENTRE 2011 ET 2021

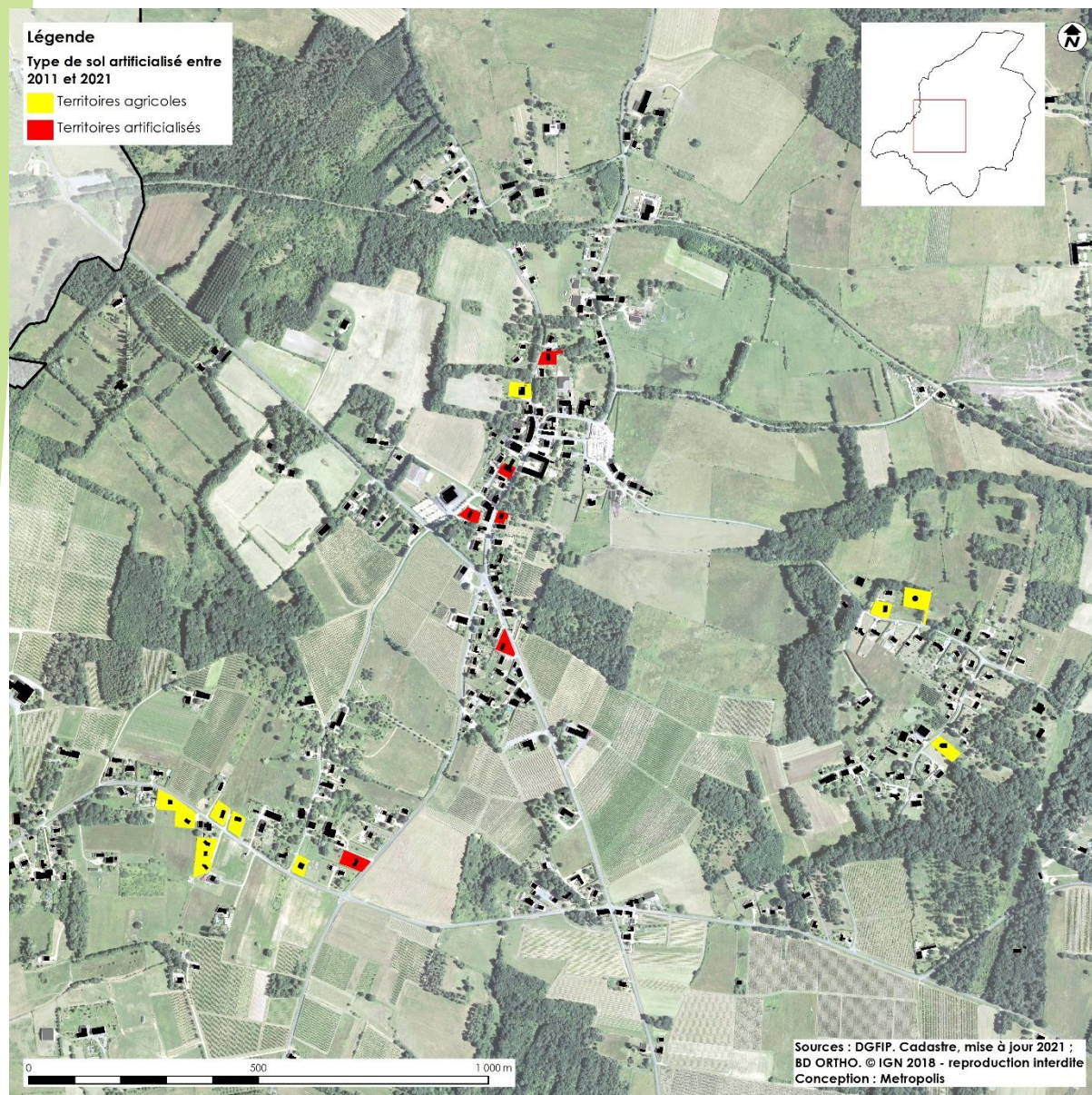
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

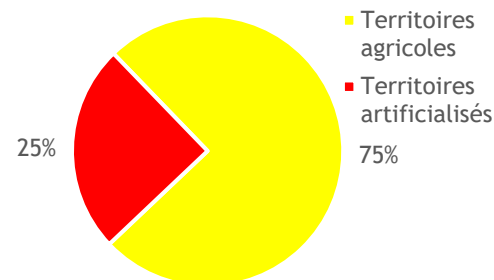
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE




Cartographie importante qui met en avant une part non négligeable d'espaces consommés sur des sites déjà artificialisés... anciens jardins divisés.

Ce bilan est important pour la définition des objectifs de modération de la consommation des espaces à intégrer.

Type de sol artificialisé entre 2011 et 2021 à vocation d'habitat



TYPE DE SOL ARTIFICIALISÉ ENTRE 2011 ET 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le 
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Le cadre

Loi Climat et Résilience : S'inscrire dans une trajectoire allant vers le Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050 avec une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tous les 10 ans

Objectif SRADDET : diminuer de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Objectif qui doit être territorialisé.

SCoT : Quelle traduction dans le SCoT du Grand Libournais ?

Le contexte communal

Étiquettes de lignes	Surface en ha		
	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	1,75	0,58	2,33
Équipements de superstructures ou d'infrastructures		0,08	0,08
Total général	1,75	0,66	2,41

2,41 ha consommés sur 10 ans, dont 1,75 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers

S'inscrire dans un objectif de maîtrise n'entraînant au maximum :

- qu'une consommation maximal aux alentours de 0,85 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- et la mobilisation éventuelle d'espaces artificialisés

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

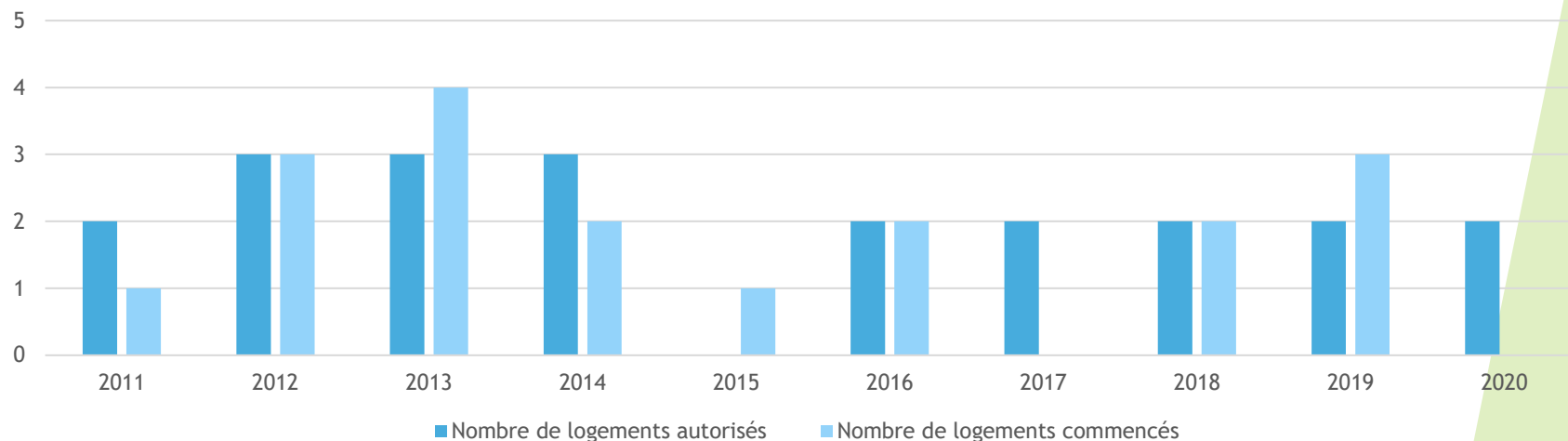
SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Entre 2011 et 2020, soit 10 années pleines :

- 21 logements ont été autorisés,
- 18 logements ont effectivement été commencés.

Nombre de logements individuels purs autorisés ou commencés



Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

Les séries en date réelle des autorisations et des mises en chantier sont nettes des annulations.

LE PARC DE LOGEMENTS

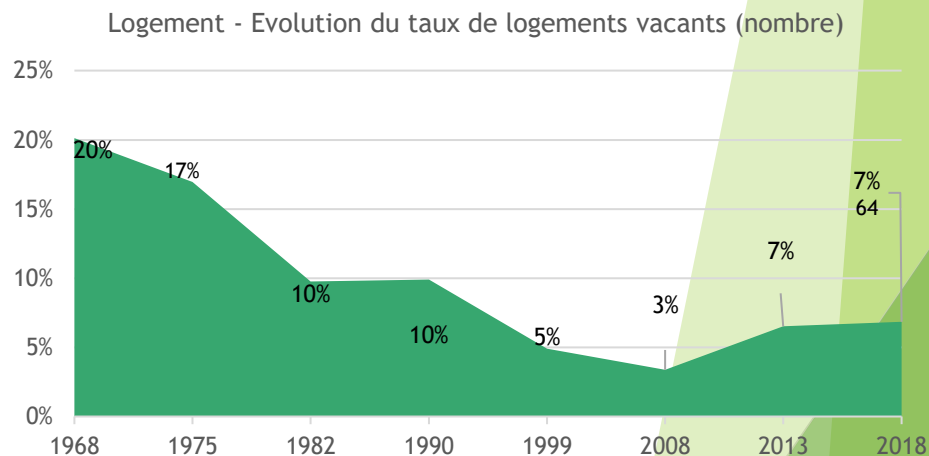
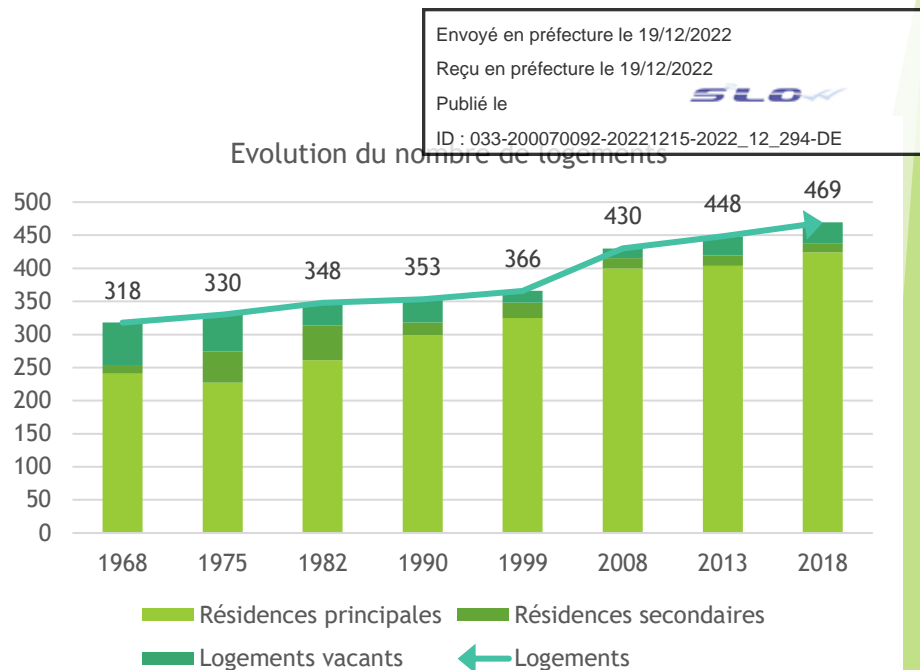
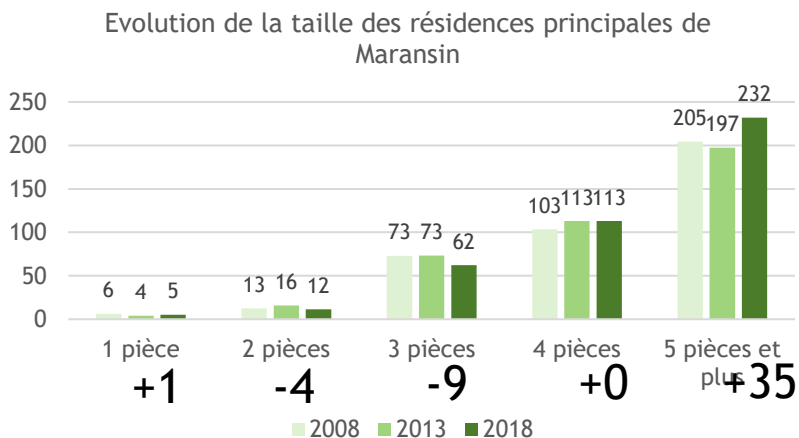
En 2018, Maransin compte 469 logements :

- 424 résidences principales (90,4%),
- 13 résidences secondaires (2,8%),
- 32 logements vacants (6,8%).

100% des logements sont des maisons.

Un parc de logement qui continue à croître alors que la population diminue.

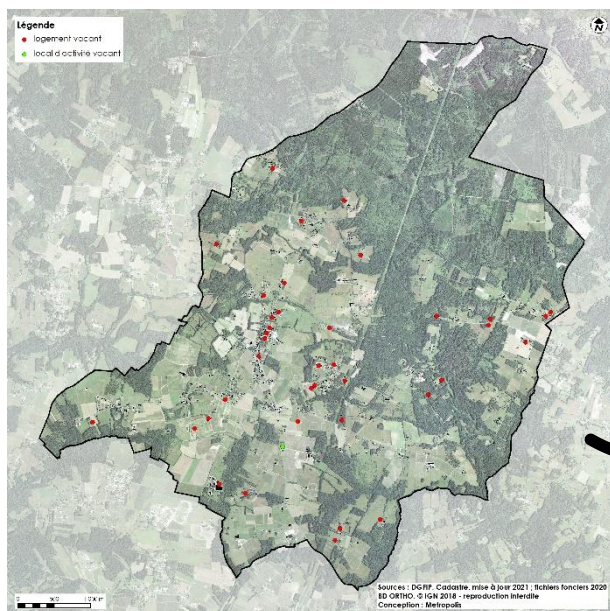
Une taille des logements qui continue à croître alors que la taille des ménages diminue et vieillie.



LA VACANCE DE LOGEMENTS

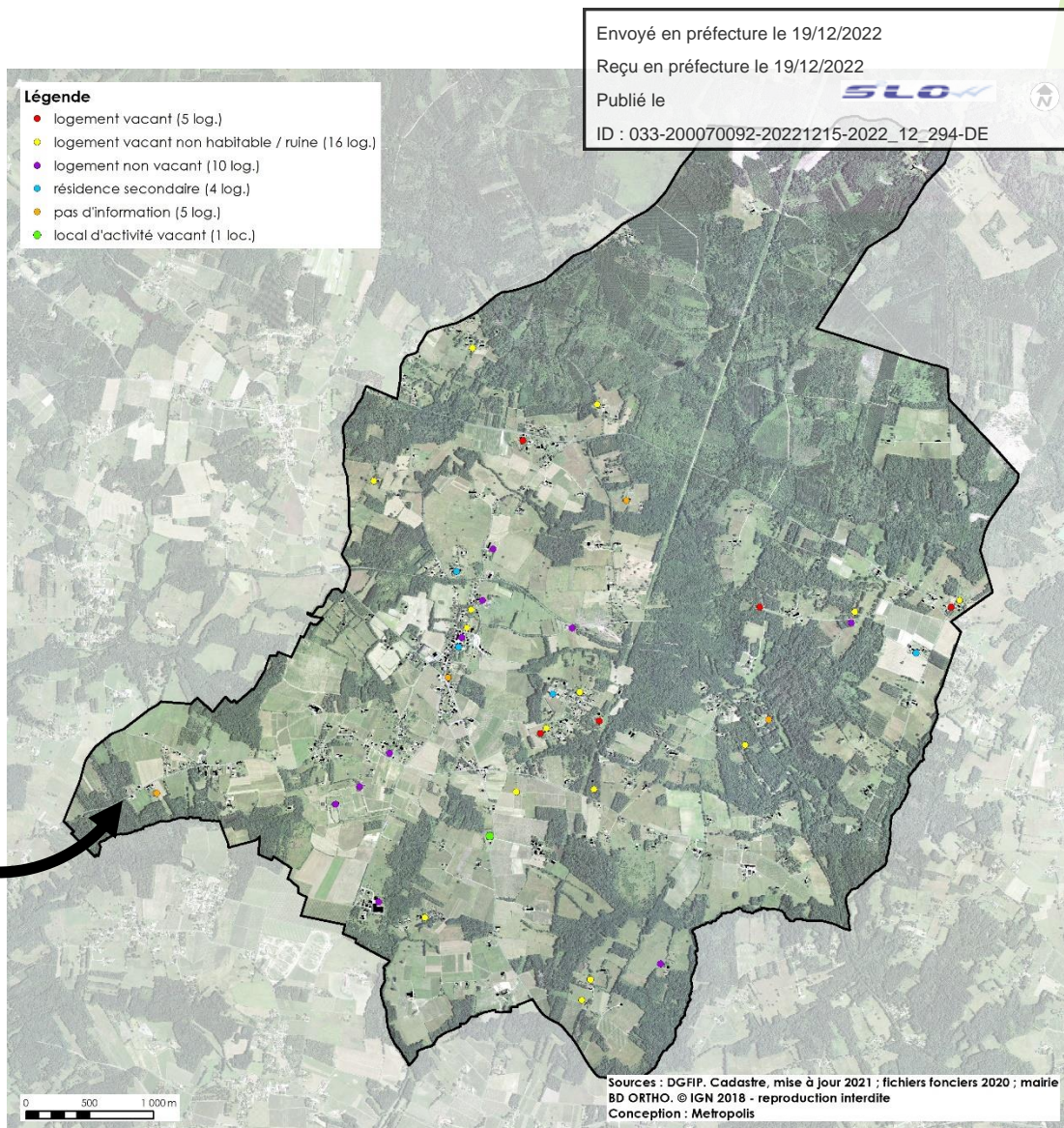
En 2018, Maransin compte 469 logements :

- 424 résidences principales (90,4%),
- 13 résidences secondaires (2,8%),
- 32 logements vacants (6,8%).



Après vérification, Maransin compte :

- 10 logements vacants,
- 16 logements comptabilisés vacants mais non habitables.



2

LES PARAMÈTRES À INTÉGRER DANS LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

QUELLES ORIENTATIONS DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS ?

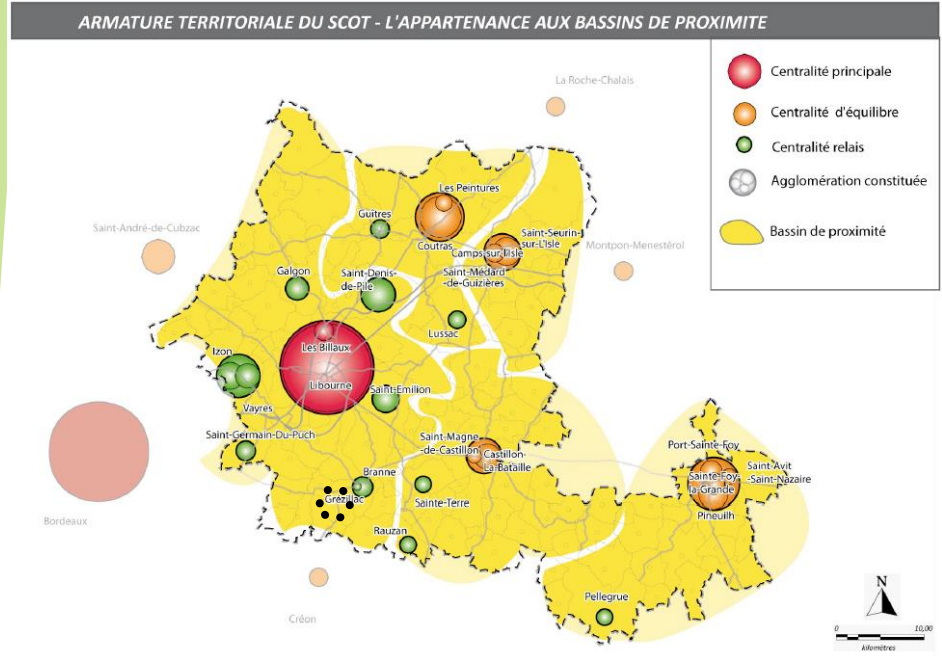
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

5LOW

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



« Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins »

Le DOO du SCOT fixe un plafond maximum possible en terme d'accueil de population d'ici à 20 ans selon les 5 bassins de proximité définis. Maransin, intégrée au bassin de vie du Grand Libourne, dispose d'un **taux de croissance annuel moyen égal à 0,92%**.

« Economiser et rationaliser l'usage de l'espace »

- Le développement urbain n'est autorisé qu'en accroche :
 - Des villes, bourgs et villages existants
 - Des hameaux existants avec densité minimale de 7 logements par hectare
- Seuil minimum de 50% du potentiel constructible qui doit être dans un processus de « réinvestissement » (dents creuses, logements vacants avec un minimum de 3% de la production totale, processus de densification).

Les taux de croissance annuels moyens

Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités
Castillonnais	0,68%	0,38%
Coutras-Nord Liboumais	1,07%	0,69%
Grand Libourne	1,23%	0,92%
Pays Foyen	0,45%	0,45%
Saint-Médard Saint-Seurin	0,74%	0,53%

Ces taux de croissance s'entendent sur une temporalité de 20 ans. Les collectivités sont libres de l'adapter selon leur stratégie d'accueil, définie dans le document d'urbanisme. Ainsi dans le cadre d'un phasage, le taux de croissance annuel moyen ne pourra pas être inférieur à 0,5 (pour toutes les centralités) et supérieur à 1,5 % (pour les communes hors centralité) par phase.

DÉFINIR UN PÉRIMÈTRE BÂTI AGGLOMÉRÉ EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ?

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

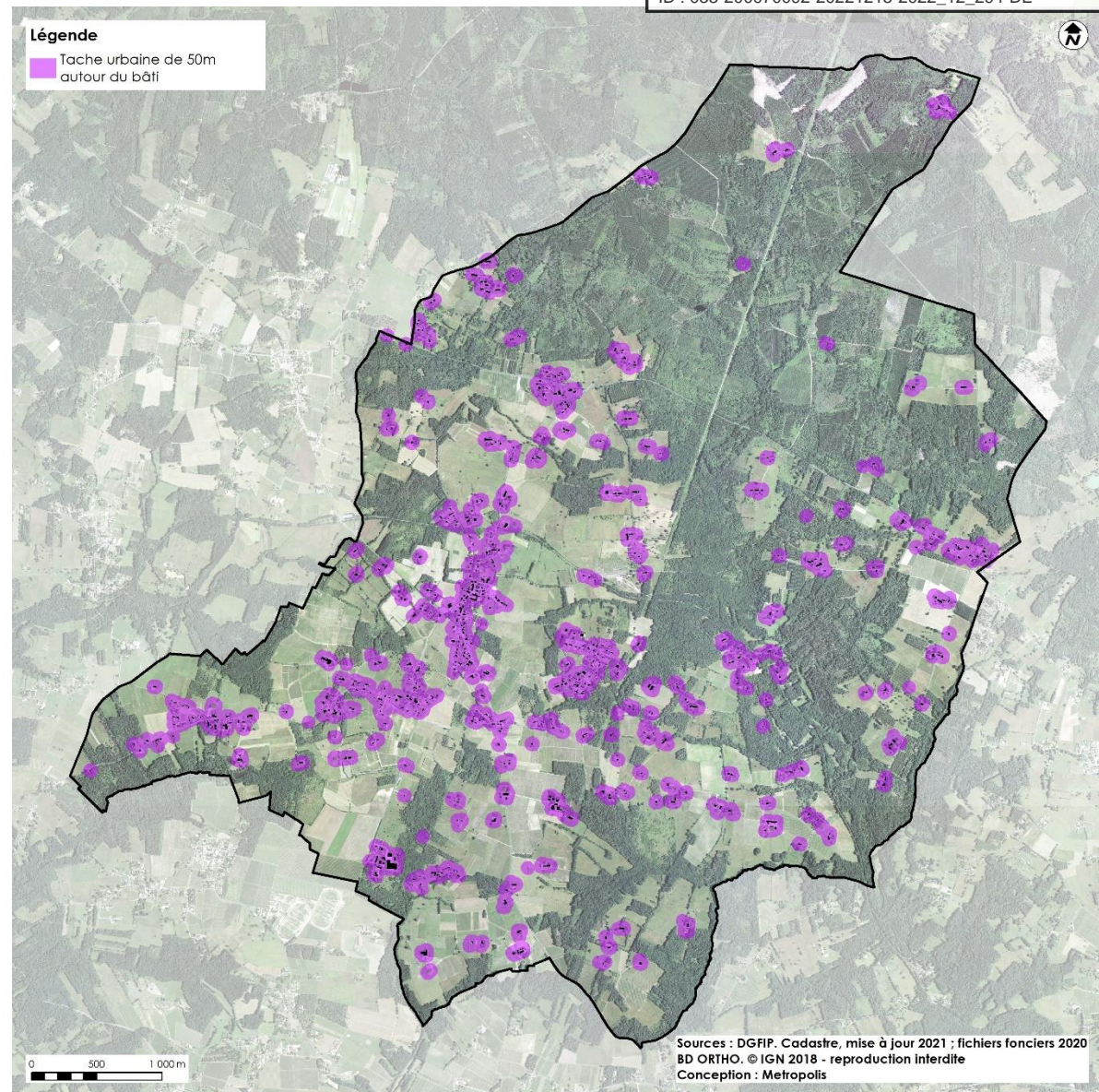
Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

- Le périmètre bâti aggloméré repose sur :

- La continuité : distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions existantes
 - La compacité : ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités hors dents creuses
 - La densité : supérieure à 7 logements par hectare
- Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie.



DÉFINIR UN PÉRIMÈTRE BÂTI AGGLOMÉRÉ EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ?

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

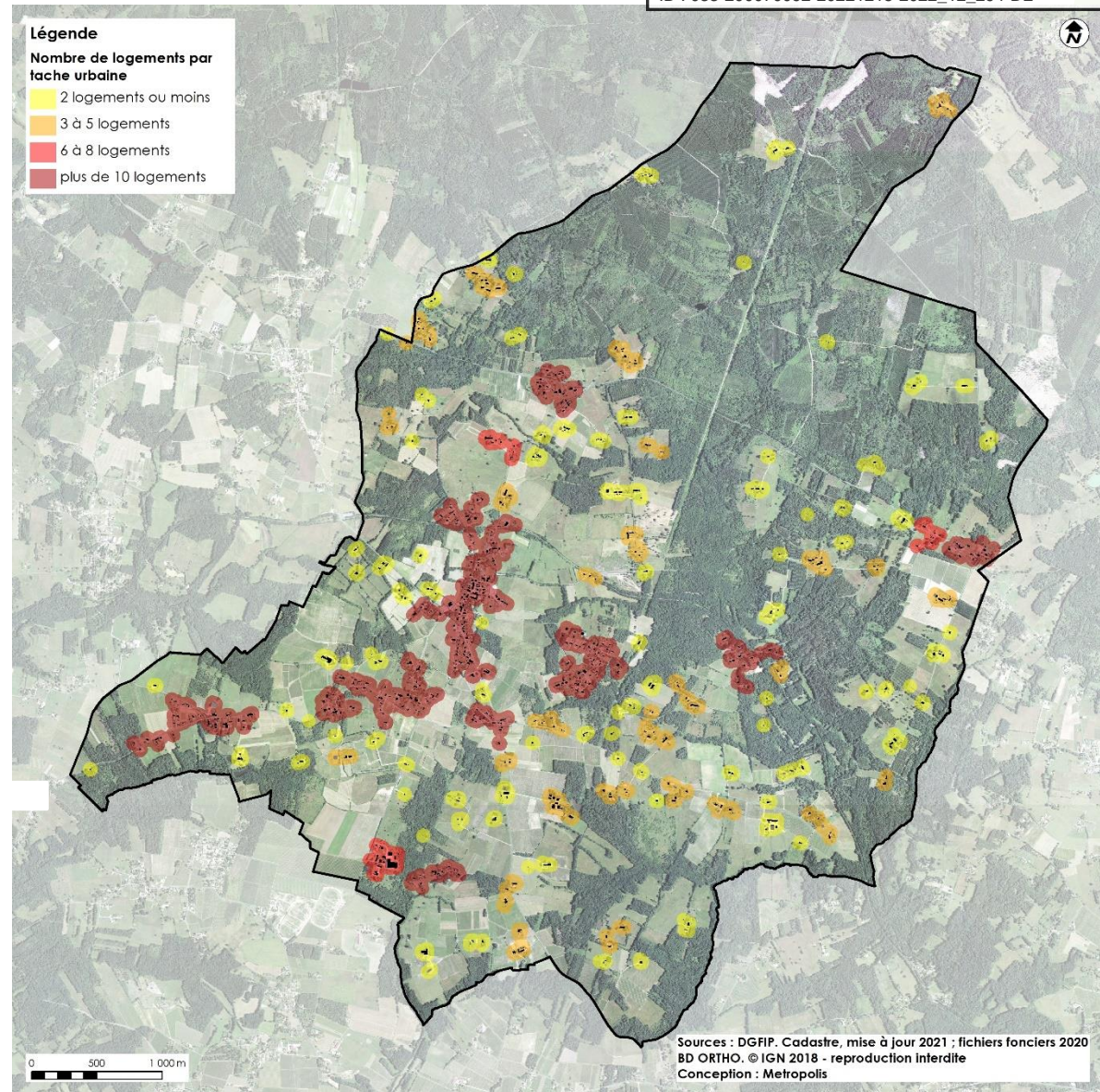
Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

- Le périmètre bâti aggloméré repose sur :

- La continuité : **distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions existantes**
- La compacité : **ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités hors dents creuses**
- La densité : **supérieure à 7 logements par hectare**
- Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie.



DÉFINIR UN PÉRIMÈTRE BÂTI AGGLOMÉRÉ EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ?

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

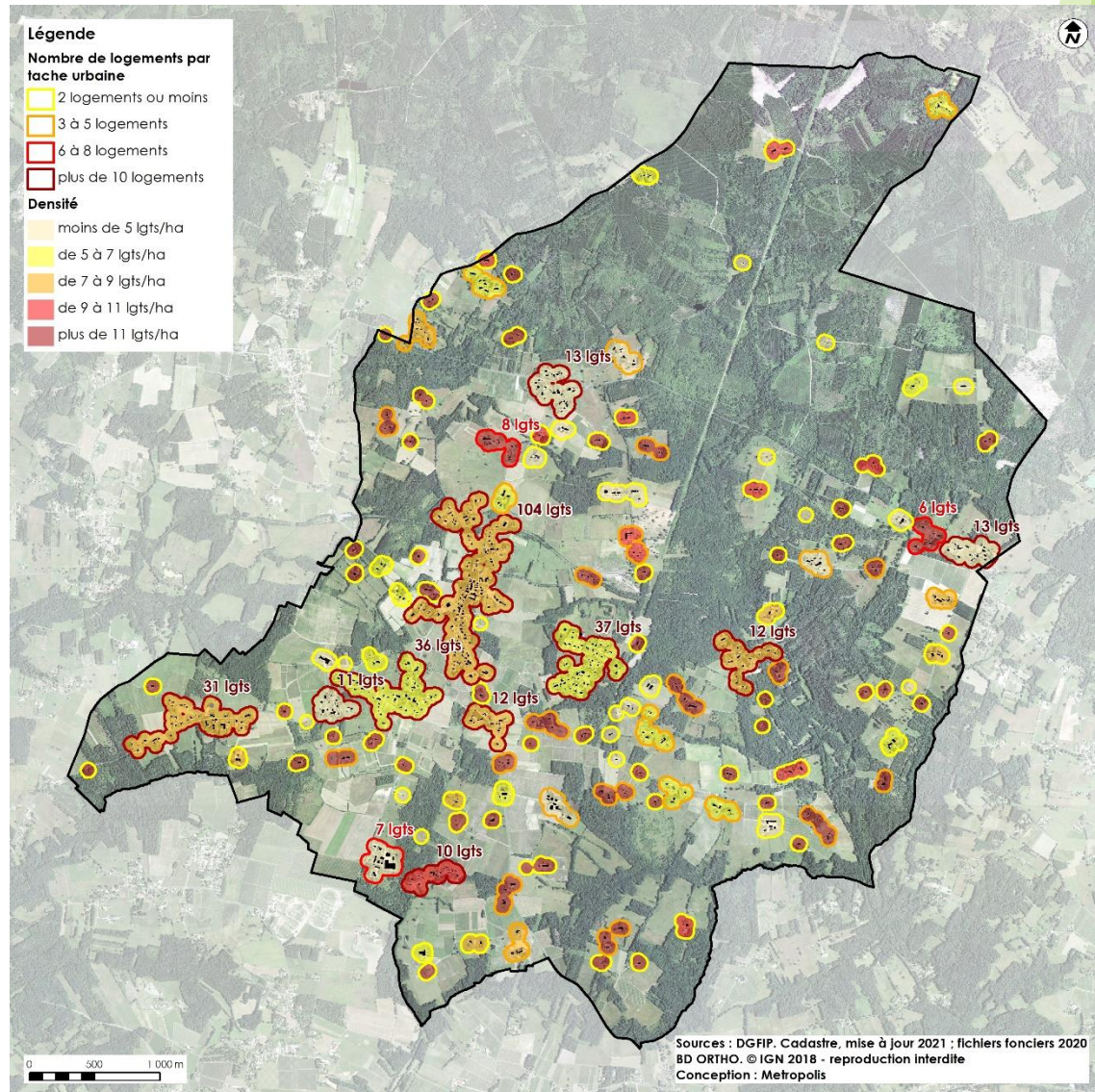
Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

- A partir du périmètre aggloméré précédemment défini, le SCoT impose que les extensions de l'urbanisation soient positionnées de façon à garantir la continuité et la compacité du tissu urbain actuel et futur :

- Les extensions de l'urbanisation devront être positionnées en continuité du périmètre aggloméré existant, de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en contact avec les zones urbaines (U) existantes ou les zones à urbaniser (AU) déjà ouvertes
- L'extension de l'urbanisation visant l'épaississement des hameaux ou écarts, détachés de la centralité urbaine ou du bourg principal, ne pourra pas permettre de réaliser plus de 10 % du nombre de logements déjà implantés dans la zone à urbaniser définie à cet effet



LES PERSPECTIVES DE MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VUES PAR LE PLH

Au-delà de la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais, il existe un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de la CALi :

- Mettre en moyenne 4 logements neufs sur le marché par an,
- Pas d'objectifs de reconquête de logements vacants.

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

PLH La Cali 2018 - 2023 - Programme d'actions d'habitat

Perspectives communales

Données urbanisme

Document d'urbanisme en vigueur	Carte communale
Date d'approbation	2009
État	Carte Communale opposable
Contraintes d'urbanisation spécifiques	0

Données foncier

Potentiel foncier repéré (en hectare)	7.00
Projets identifiés - consommation foncière (en hectare)	0.00
Projets identifiés - nombre de logements	0

Intentions de projets et besoins recensés lors des entretiens

Terrain communal de 2 ha sur lequel une opération d'aménagement serait nécessaire pour construire des logements
La commune est aussi propriétaire d'un grand bâtiment à rénover pour faire du logement mais n'a pas les capacités d'investissement suffisantes pour le moment (étude faite avec le PACT)

Objectifs PLH 2018 - 2023

NB : Les objectifs de la sphère n'incluent pas les objectifs de la/des commune(s) pôle(s).

OBJECTIFS ANNUELS	Maransin	Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	34	684
en production neuve	4	32	577
via la remise sur le marché de logements vacants	cf. sphère	2	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
en production neuve	pas d'objectif	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	pas d'objectif	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	pas d'objectif	pas d'objectif	67

dont logements locatifs sociaux le cas échéant

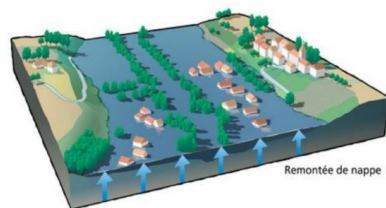
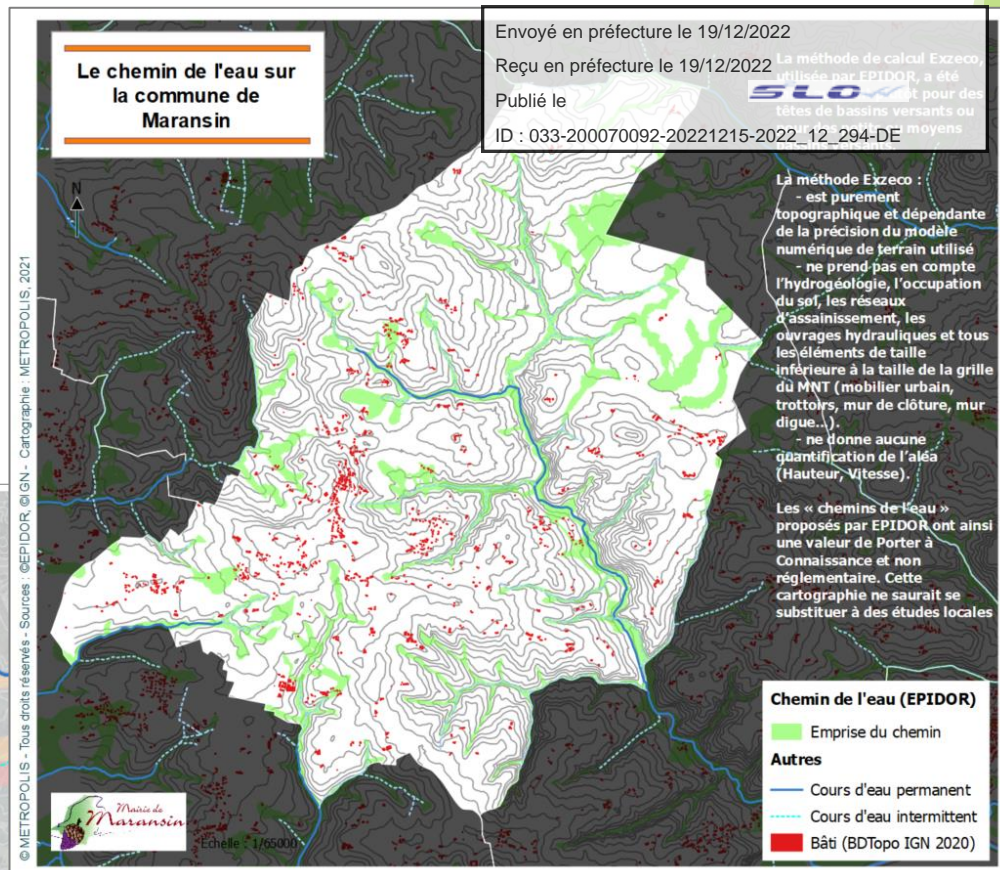
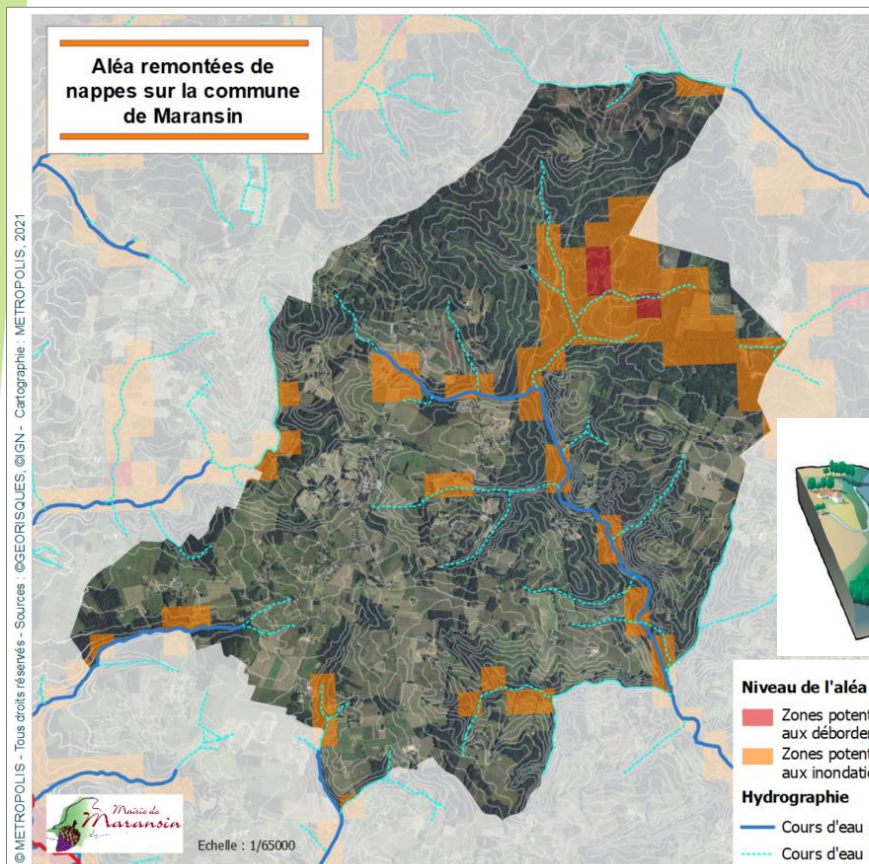
OBJECTIFS 2018-2023	Maransin	Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	204	4 104
en production neuve	24	192	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	cf. sphère	12	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
en production neuve	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	pas d'objectif	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	pas d'objectif	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

NUISANCES ET RISQUES

1/ RISQUES NATURELS LIÉS AUX INONDATIONS

Par débordement de cours d'eau
Pas de PPRi ou d'Atlas des Zones Inondables (AZI) recensé sur Maransin



Par remontées de nappes souterraines

➤ La commune est **partiellement concernée** par les **phénomènes de remontées de nappes souterraines** (attention : limite d'interprétation fixée par le BRGM : 1/100000^{ème})

NUISANCES ET RISQUES

2/ RISQUES NATURELS LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT

- Analyse de la **cartographie d'aléa** mise à disposition par le **BRGM**

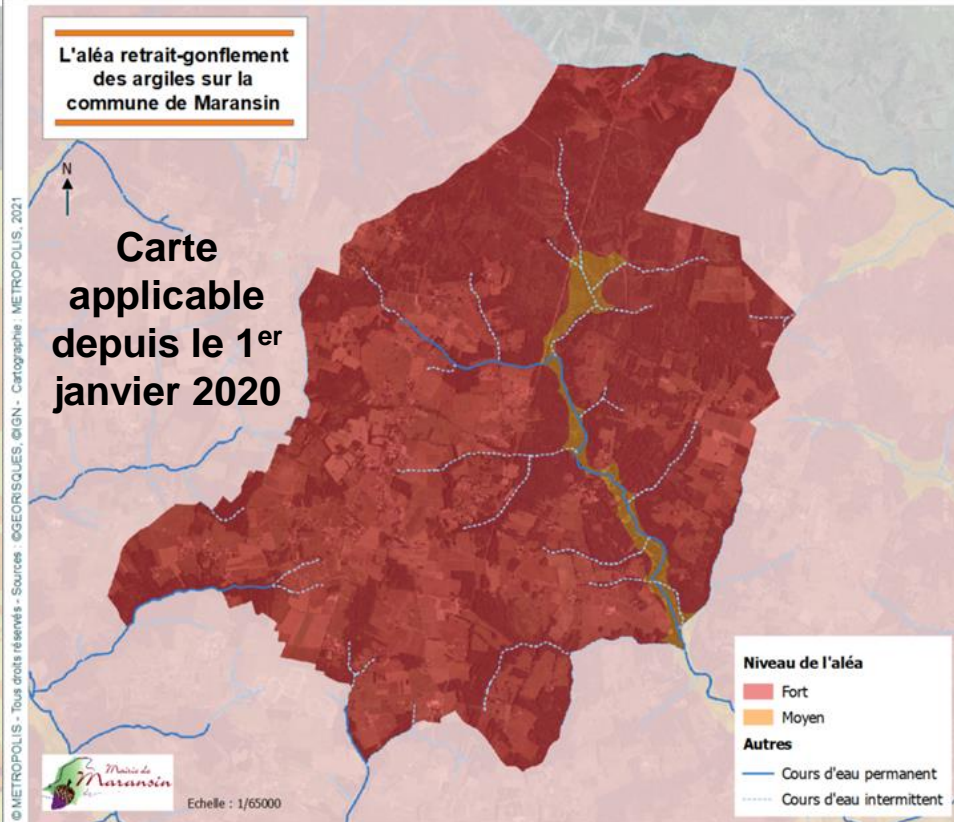
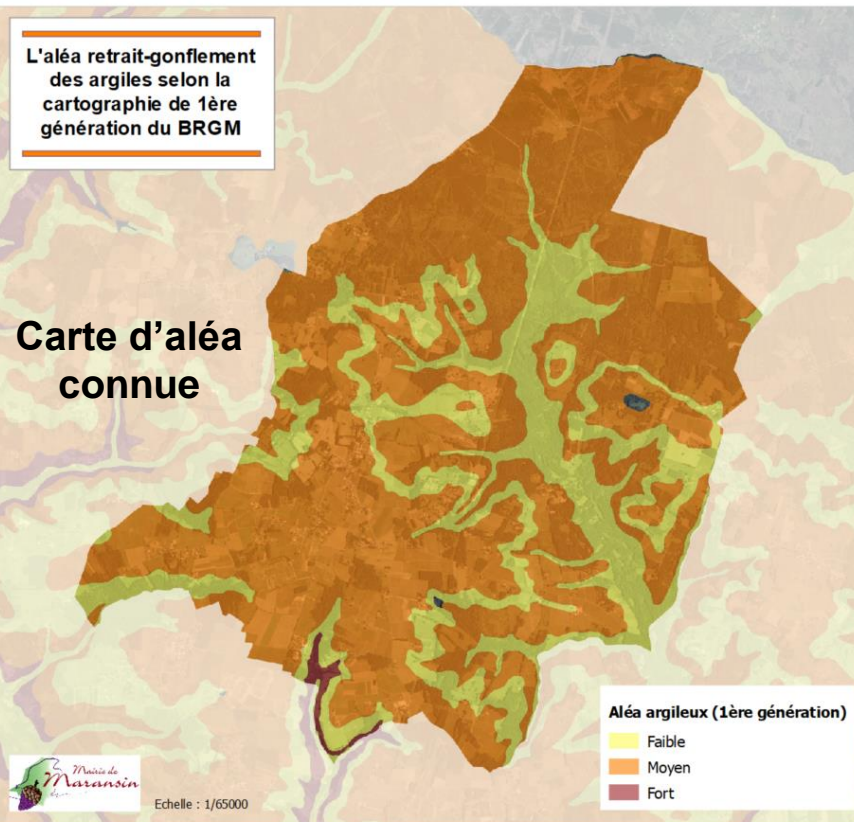
Cartographie accompagnant l'application de **l'article 68 de la Loi ELAN**

Depuis le 1er octobre 2020, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une **étude géotechnique préalable** (étude de sol) doit être fournie par le vendeur si situé en zone d'aléa **MOYEN** ou **FORT**. Cette étude de sol est également obligatoire pour la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction d'une maison.

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

SLO

DES ARGILES



NUISANCES ET RISQUES

3/ RISQUES NATURELS LIÉS AUX FEUX DE FORÊT

Le DDRM de Gironde identifie la commune de Maransin comme exposée au risque feux de forêt.

 **Plus de 12 ha de forêt brûlés** depuis 2012 (données BDIFF)

 **Contexte de réchauffement climatique** qui accroît le risque (inflammabilité plus forte).

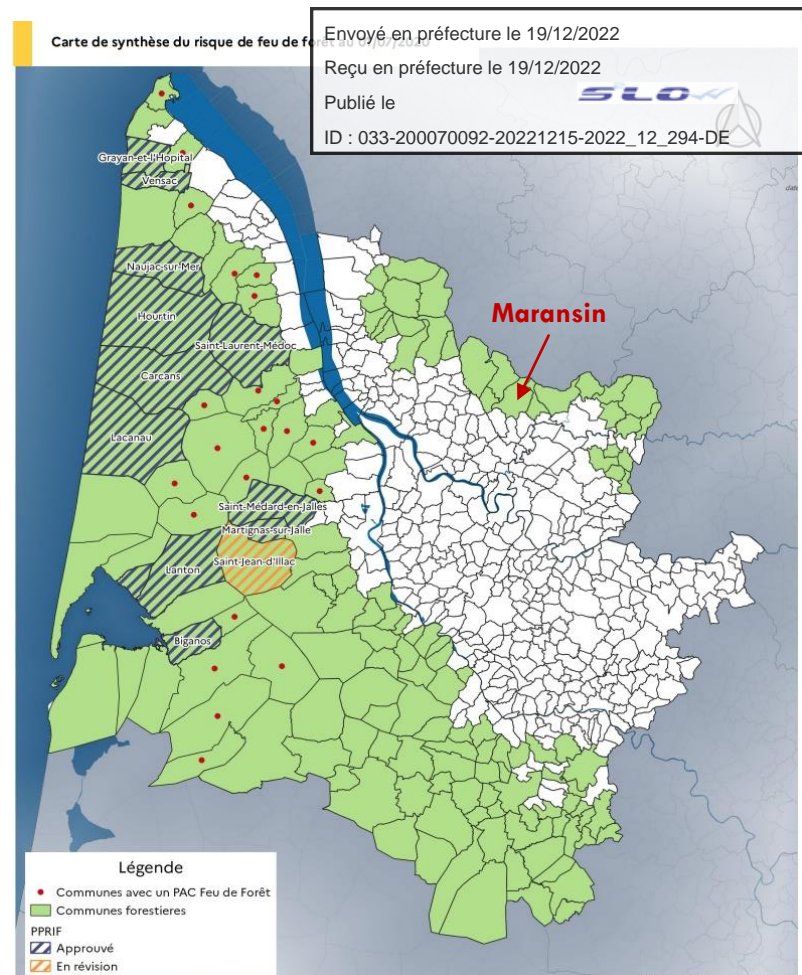
La prise en compte du risque incendie de forêt doit être faite à plusieurs niveaux :

- Le développement urbain **ne doit pas aggraver le risque** et doit intégrer la prévention
 - **Choix d'implantation** des développements urbains
 - **Éviter les zones de contact** entre urbanisation et forêt
- L'organisation de la **défendabilité** : **voies d'accès** normalisées pour les secours et accès à des **dispositifs de défense incendie** afin d'éviter la propagation du feu :
 - Depuis les zones boisées vers les zones urbaines
 - Et de façon réciproque, des zones urbaines vers les boisements

Dernier bilan réalisé par le SDIS 33 (sept. 2021) :

➡ l'ensemble des PEI sont disponibles, **à l'exception** du PEI n°4, situé au niveau du Canton des Nauves.

➡ *En attente de la cartographie localisant les hydrants*



Commune	Date de première alerte	Surface brûlée (m ²)	Surface forêt (m ²)	Autres type de surface
Maransin	01/06/2012	10 000	10 000	0
Maransin	22/03/2013	20 000	20 000	0
Maransin	01/11/2014	100	100	0
Maransin	10/04/2014	60 000	60 000	0
Maransin	10/07/2015	500	500	0
Maransin	09/06/2015	5 000	5 000	0
Maransin	05/06/2015	10 000	10 000	0
Maransin	25/08/2016	20 000	20 000	0

L'EAU EN TANT QUE MILIEU

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

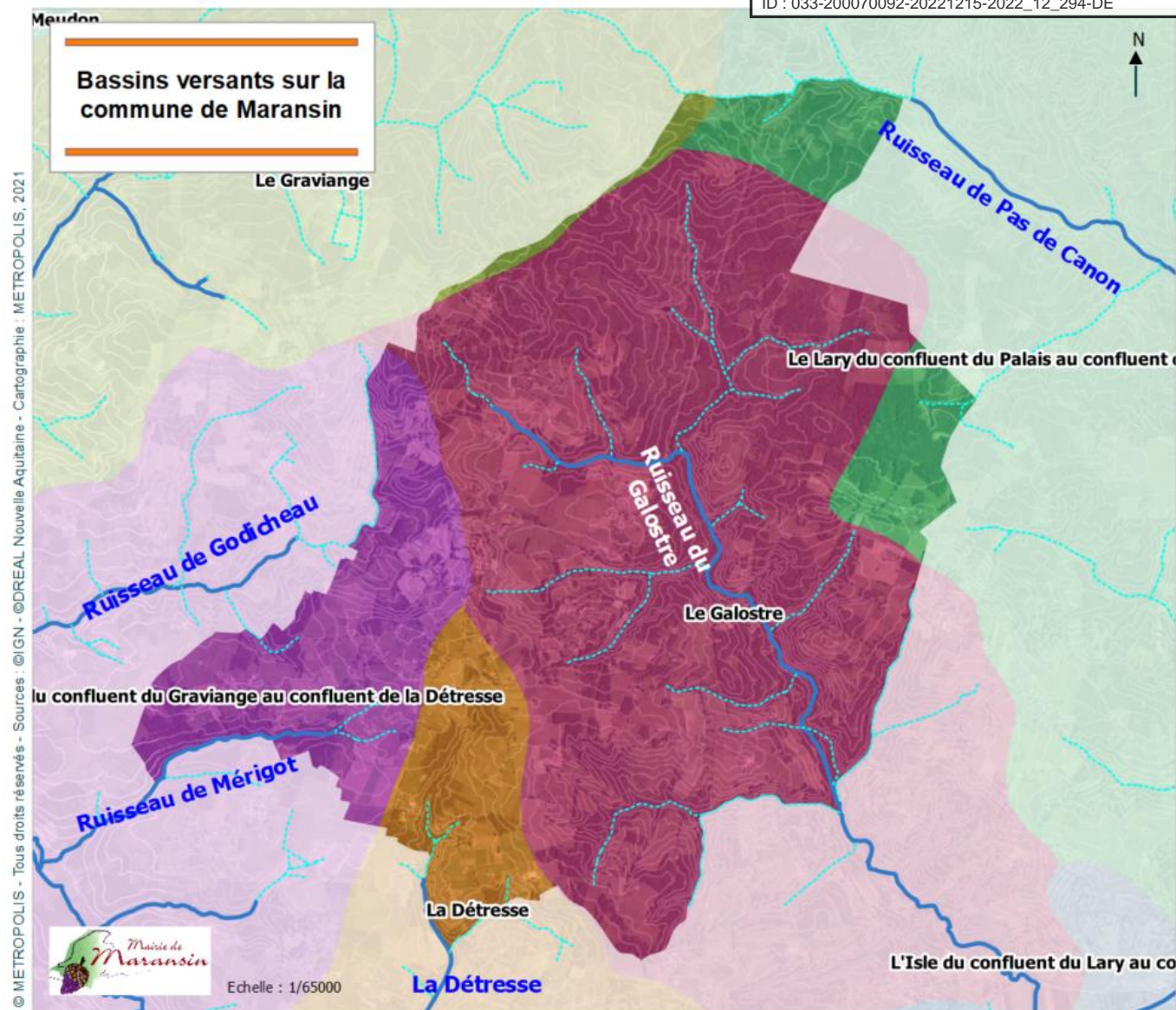
Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Maransin est situé à l'articulation de **plusieurs bassins versants** :

- Sur une large partie du territoire : **le Galostre** ;
- A l'Est : le Lary du confluent du Palais au confluent de l'Isle ;
- A l'Ouest : **la Saye du confluent du Graviange au confluent de la Détresse**
- Au Sud : **la Détresse**
- Au Nord-Ouest : de façon très marginale, le Graviange.



LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Bilan des pressions exercées sur la ressource AEP en 2019 (source : ARS 2019)

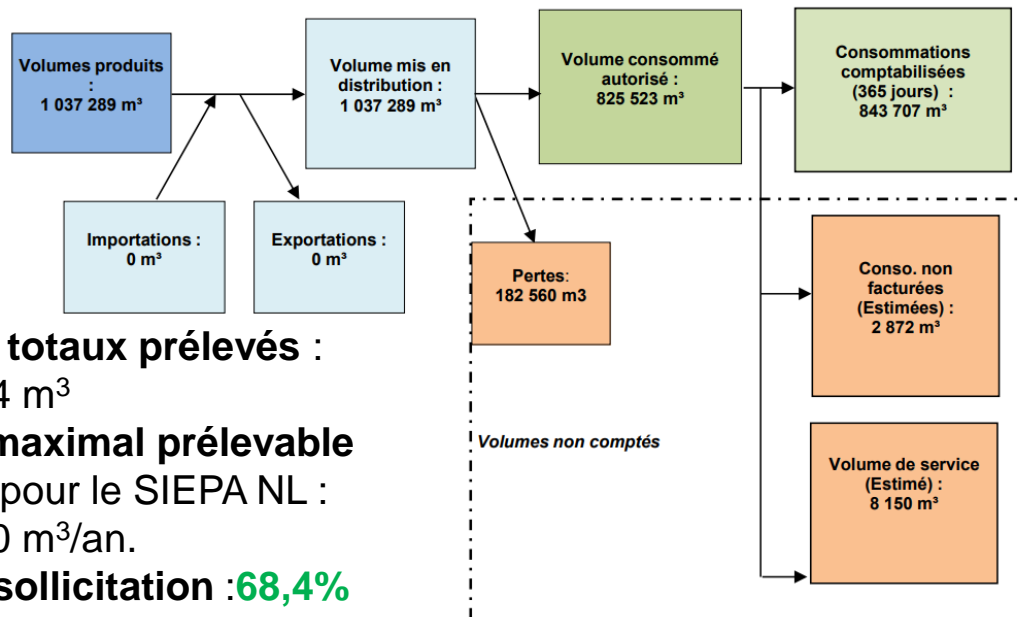
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

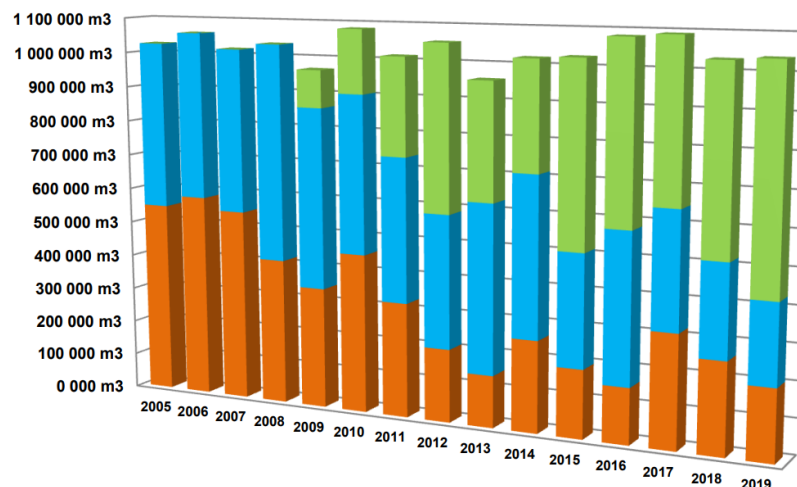


- Volumes totaux prélevés : 1 094 914 m³
- Volume maximal prélevable autorisé pour le SIEPA NL : 1 600 000 m³/an.
- Taux de sollicitation : **68,4%**
 - Facteur non limitant



Evolution des volumes prélevés depuis 2005 :

- Le rendement des réseaux est de 82,4% et **en hausse** depuis 2017)
- En 2019, 182 560 m³ d'eau potable furent perdus sur les réseaux, soit 20 307 m³ de moins qu'en 2018... et un **volume économisé permettant d'alimenter environ 370 habitants pendant 1 an.**
- En 2019, l'eau potable distribuée **répond** aux normes bactériologiques et physico-chimiques (bilan ARS 2019 pour le syndicat).



Forage n°3 - Le Palais

Forage n°1 - Lagrave - Grand Pallu

Forage de Millas

ASSAINISSEMENT

Bilan sur l'assainissement non collectif en 2019 (source : RPQS 2019)

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

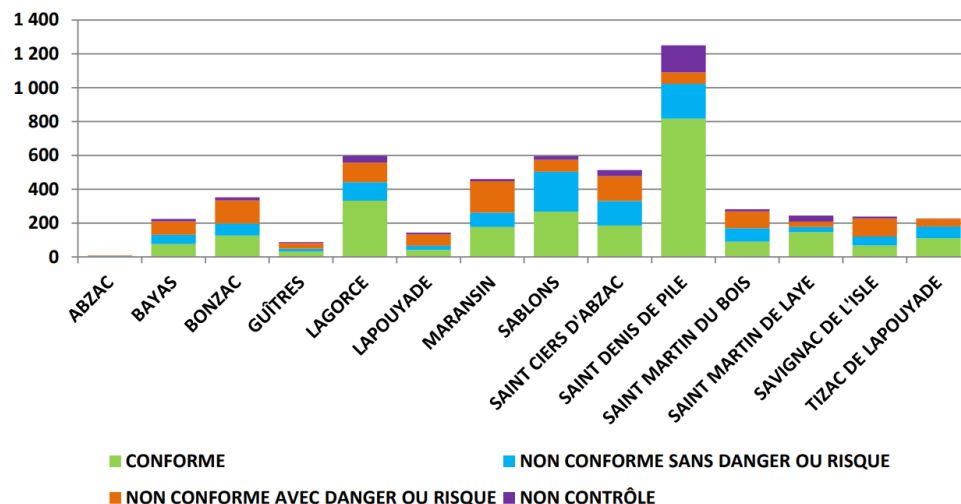
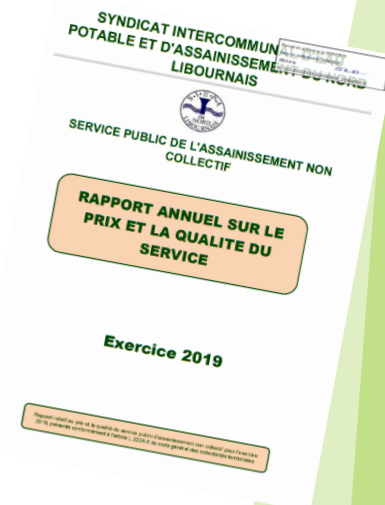
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Le **S.I.E.P.A. du NORD LIBOURNAIS** assure la compétence relative :

- au contrôle de conception- réalisation pour les nouvelles installations ANC
- au contrôle de fonctionnement des installations ANC existantes

Données 2019 :

- Nombre d'installations : 5 146, dont 458 sur Maransin
- Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service : 11 503 dont 959 à Maransin
- **Taux de conformité à l'échelle du Syndicat : 76,6%**
- **Taux de conformité sur Maransin uniquement : 58,7%**



Chiffres pour Maransin

- Nombre d'installations contrôlées jugées **conformes** ou ayant fait l'objet d'une **mise en conformité** : **176**
- Nombre d'installations contrôlées ne présentant **pas de dangers** pour la santé des personnes **ou des risques avérés** de pollution de l'environnement : **85**
- Nombre d'installations **contrôlées non conformes** présentant un **danger** pour les personnes ou des **risques avérés** de pollution sur l'environnement : **186**

 **Schéma directeur d'assainissement ancien (mars 1997) : projet de révision ?**

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

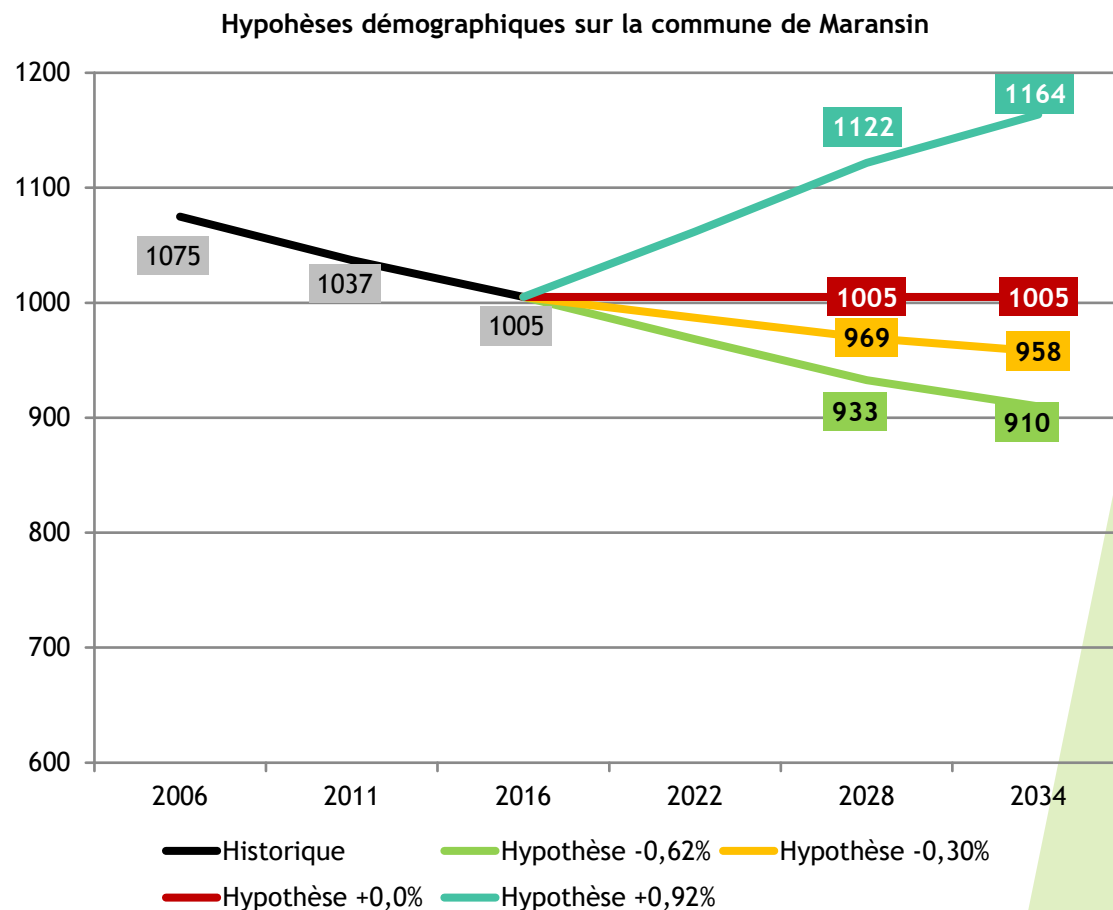
Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Si l'ambition communale ne fait pas du facteur démographique une priorité, plusieurs hypothèses sont toutefois à envisager...



Même si le SCoT ouvre la possibilité à s'inscrire dans une démarche de regain démographique, il ne pourra pas être éludé les derniers résultats des recensements.

LES PERSPECTIVES DE MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS... ... AU REGARD DES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES COMMUNALES

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

SLO

Selon les orientations de développement souhaitées pour la commune, l'éventail de logements à mettre sur le marché peut être très large...

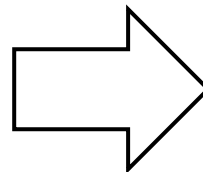
... néanmoins, au regard des évolutions récentes de Maransin, plus l'objectif d'accueil de population sera ambitieux plus l'argumentation devra être consolidée.

		Logements pour l'accueil de nouveaux habitants			
		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Maintien de population	Hypothèse SCoT
		-0,62%	-0,30%	0,00%	0,92%
Date recense	2018				
	2019				
Hors PLUI	2020				
	2021				
Approbation	2022	0	0	0	0
N+1	2023	-3	-1	0	4
N+2	2024	-5	-3	0	9
N+3	2025	-8	-4	0	13
N+4	2026	-11	-5	0	17
N+5	2027	-13	-7	0	22
N+6	2028	-16	-8	0	26
N+7	2029	-19	-9	0	31
N+8	2030	-16	-11	0	36
N+9	2031	-24	-12	0	41
N+10	2032	-27	-13	0	46
N+11	2033	-30	-15	0	51
N+12	2034	-32	-16	0	55
Logements supp		-27	-13	0	46
Nécessaires au point mort					
		21	21	21	21
Total à mettre sur le marché					
		-6	8	21	67

PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

18 logements neufs produits lors
des 10 dernières années



Entre 21 et 67 logements
potentiels à produire sur les 12
ans à venir (+0 à +159 habitants) -
cf. atelier précédent



1,75 hectares d'espaces NAF
consommés (+ 0,66 ha d'espaces
artificialisés)



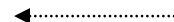
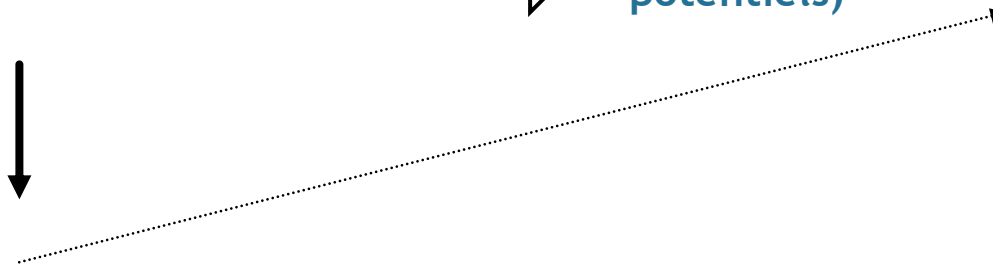
0,90 hectares à mobiliser sur des
espaces NAF (9 à 18 logements
potentiels)



14,69 ha encore mobilisables sur
les espaces NAF + 2,75 ha
mobilisable en espaces déjà
artificialisés



2 à 49 logements à produire sur
des espaces déjà artificialisés,
soit 0,2 à 4 ha à mobiliser



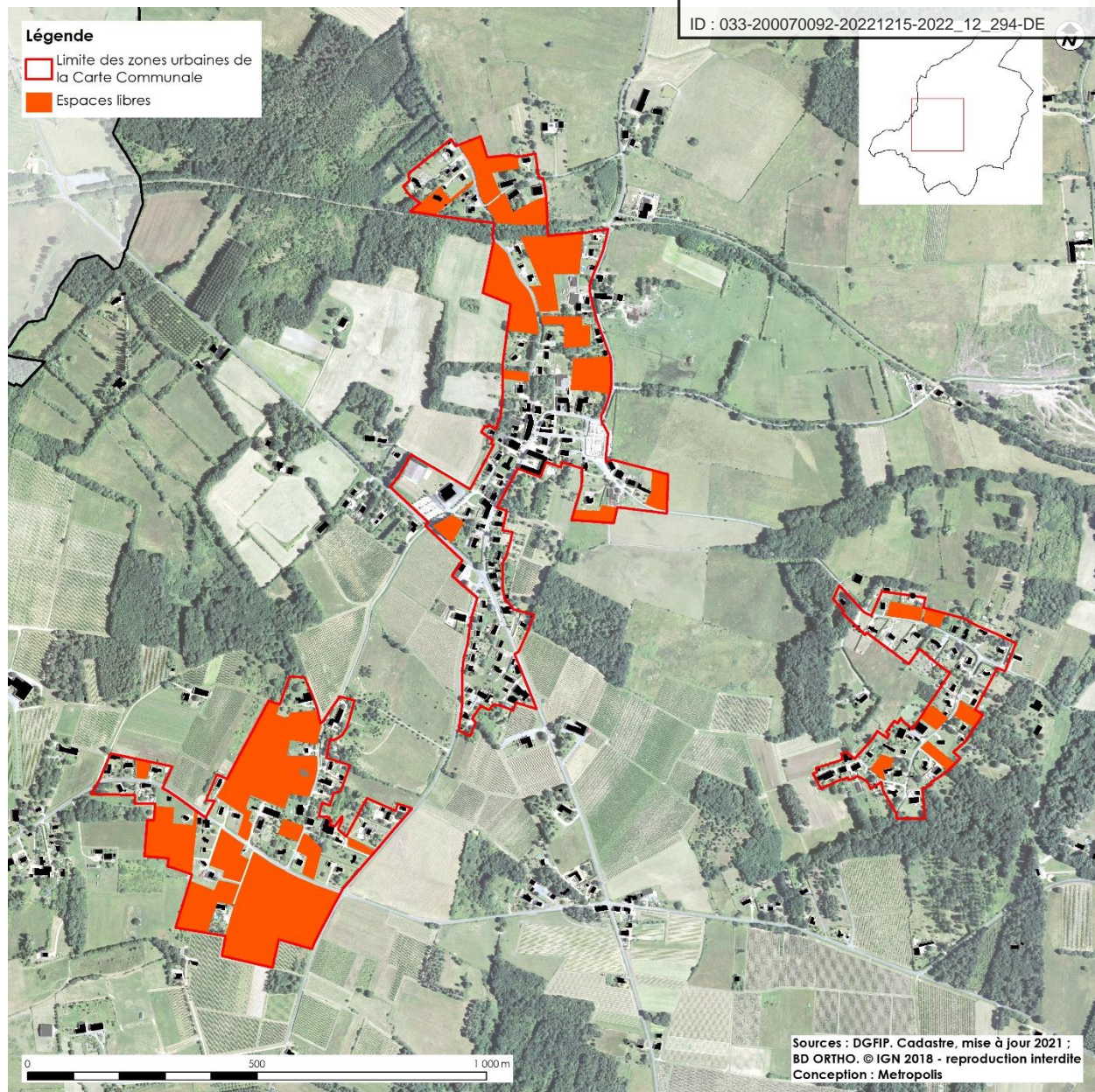
ESPACES LIBRES DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

17,43 hectares de la carte communale actuelle sont encore mobilisables, c'est-à-dire urbanisables, pour l'accueil de nouveaux logements.

Au regard des dynamiques passées, cela représente un potentiel d'environ 125 logements.

L'essentiel du potentiel se situe au nord du bourg et sur le secteur de Beaucaillat.

Quelques dents creuses subsistent dans le hameau de Grugier.



ESPACES LIBRES DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

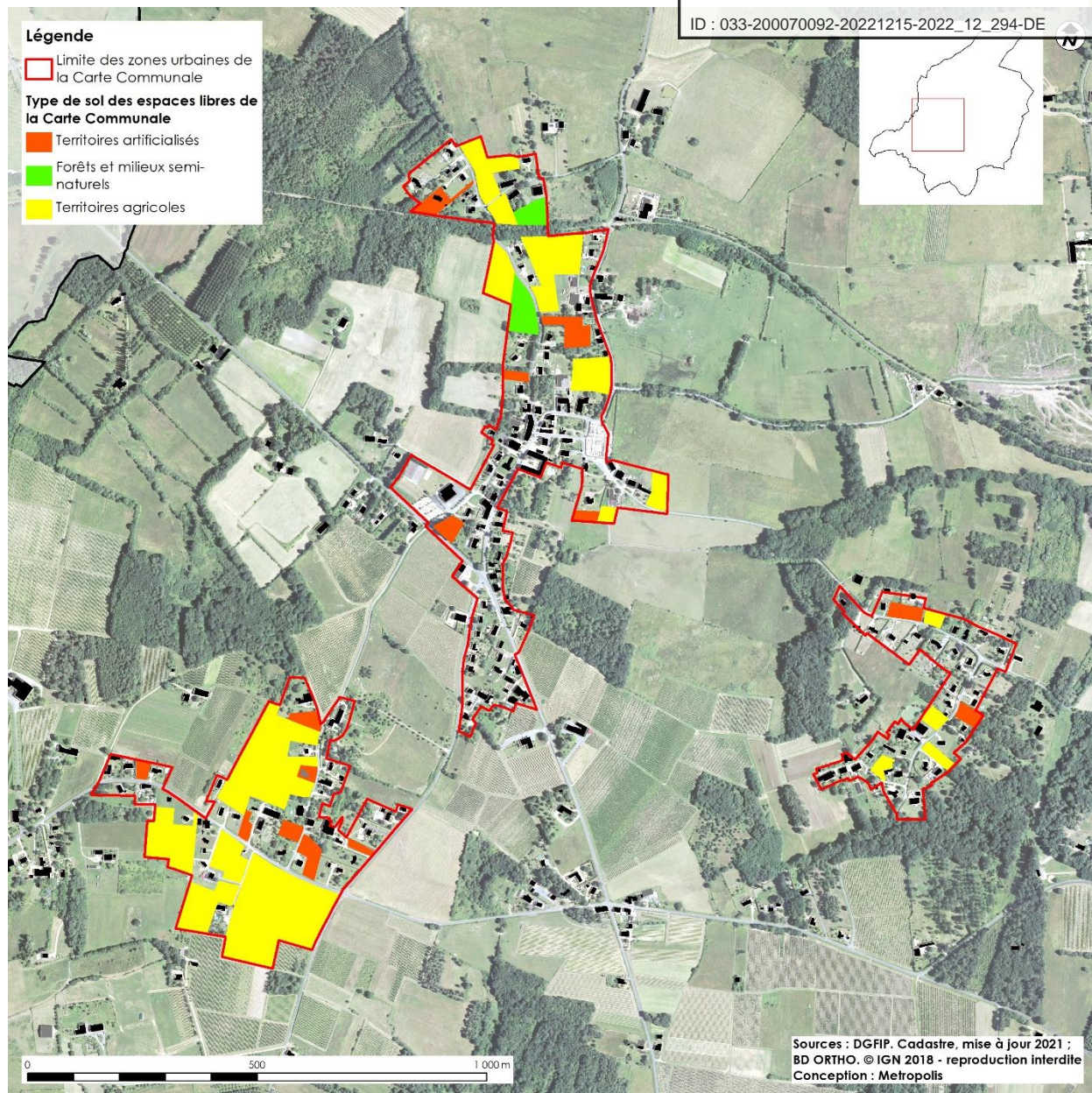
SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

La majorité des espaces libres (79%) correspond à des espaces agricole, soit 13,78 hectares.

0,91 hectares d'espaces libres correspond à des espaces naturels (5%).

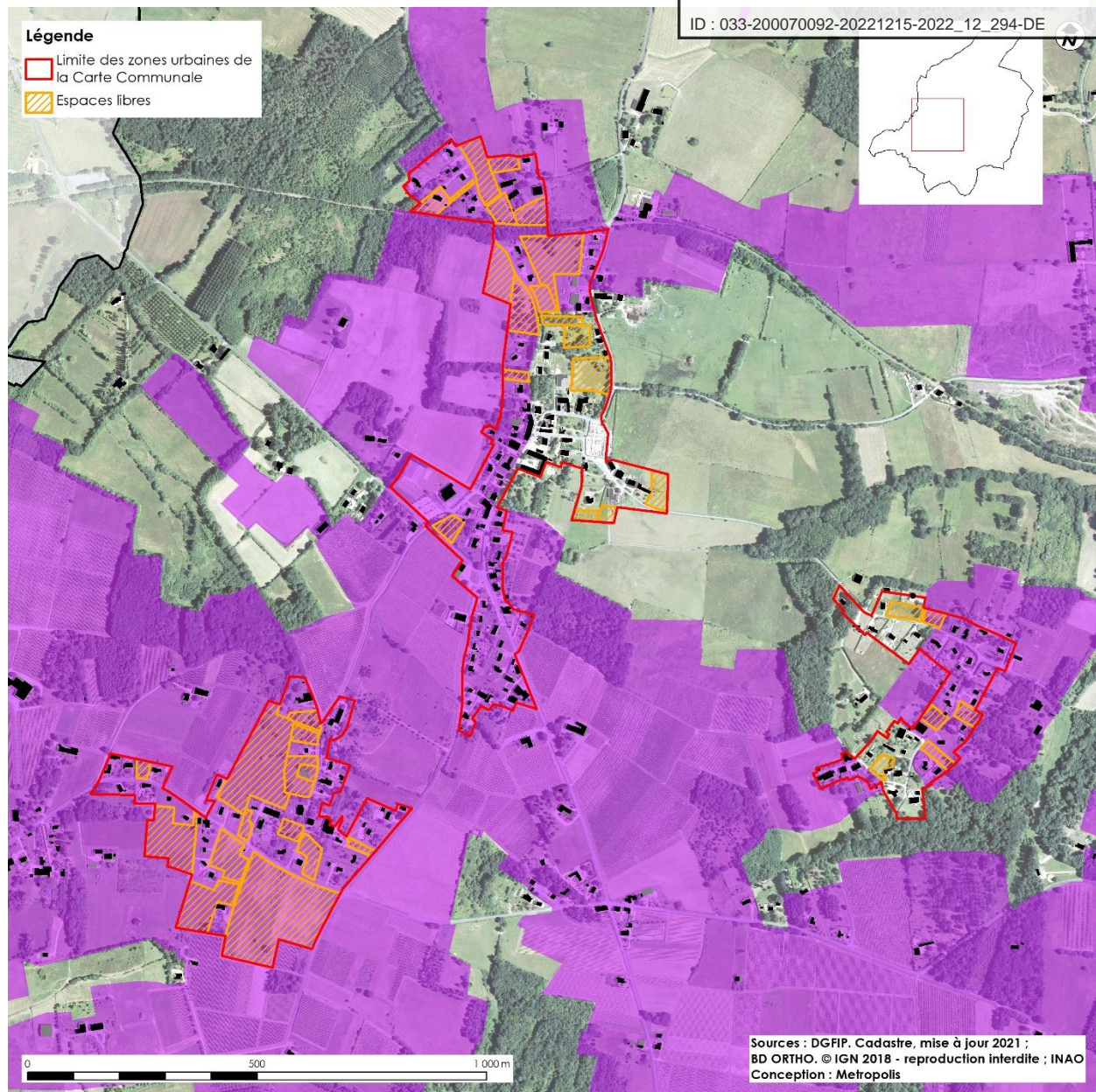
2,75 hectares d'espaces libres correspondent à des espaces dits déjà artificialisés (jardins notamment), soit 16%.



ESPACES LIBRES DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

La très grande majorité des espaces aujourd'hui constructibles se trouvent dans le périmètre AOC (Bordeaux et Crémant) de la commune.

980,58 hectares sont classés en AOC sur la commune.



Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

MARANSIN

Révision de la Carte Communale









Présentation du Projet de Carte Communale révisée

Réunion Publique - 15 septembre 2022

OBJECTIF DE LA RÉVISION : UNE CARTE COMMUNALE REGARD DES NOUVELLES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉES...

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Légende

-  Zone d'aménagement différé
-  Limite des zones urbaines de la Carte Communale de 2006
-  Limite parcellaire
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Cours d'eau, étang, lac
-  Cimetière
-  Piscine



1

QUELQUES ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

En 2018, Maransin compte **1 005 habitants** :

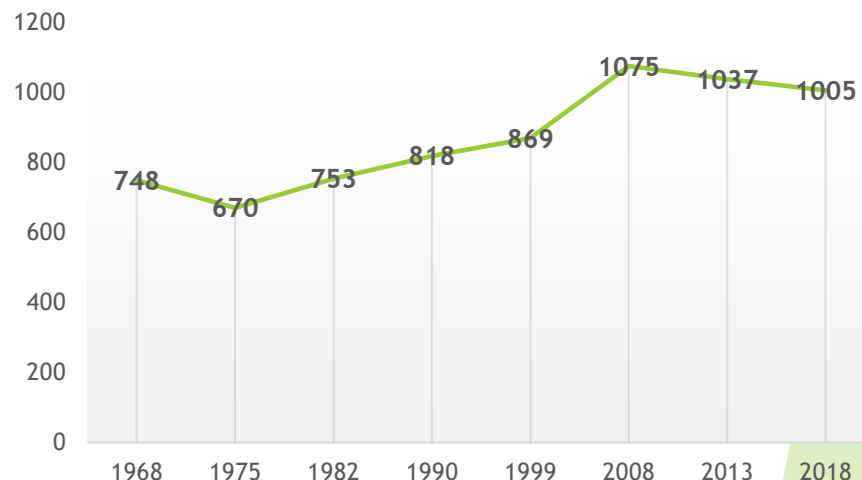
- - 32 habitants en 5 ans,
- - 70 habitants en 10 ans.

Malgré des potentialités de développement de l'urbanisation au travers des zones urbaines de la Carte Communale, la commune peine à être attractive ces dernières années.

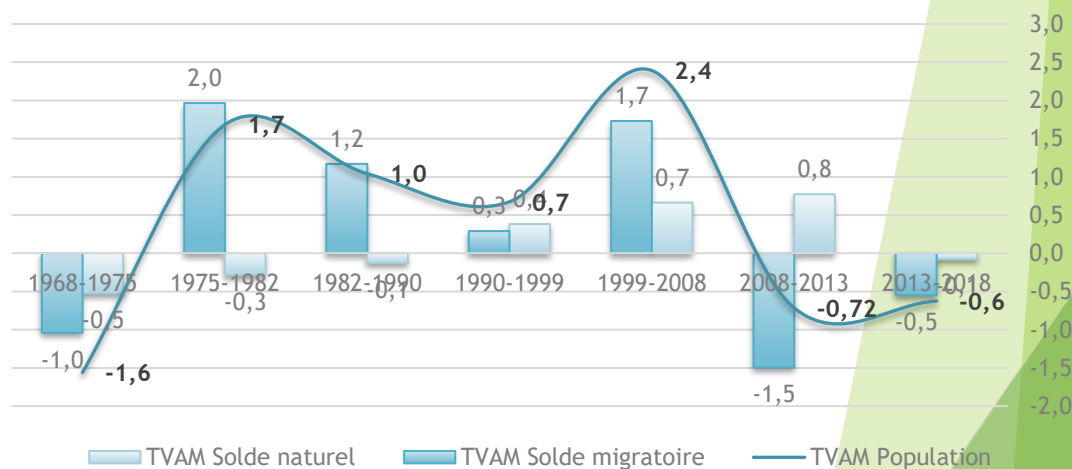
Sur la période récente, il y a conjonction d'un solde naturel et d'un solde migratoire négatif. Les facteurs de déclin démographique sont ainsi de deux ordres.

À noter que la politique d'urbanisme de la commune a certainement pu atténuer un déficit démographique qui aurait pu être plus lourd, sans un solde naturel presque à l'équilibre.

Évolution démographique



Population - Taux de variation annuel moyen du solde migratoire / naturel



PARC DE LOGEMENTS

En 2018, Maransin compte 469 logements :

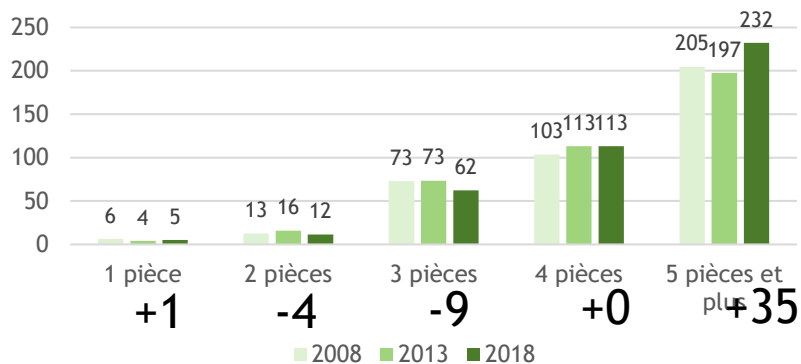
- 424 résidences principales (90,4%),
- 13 résidences secondaires (2,8%),
- 32 logements vacants (6,8%).

100% des logements sont des maisons.

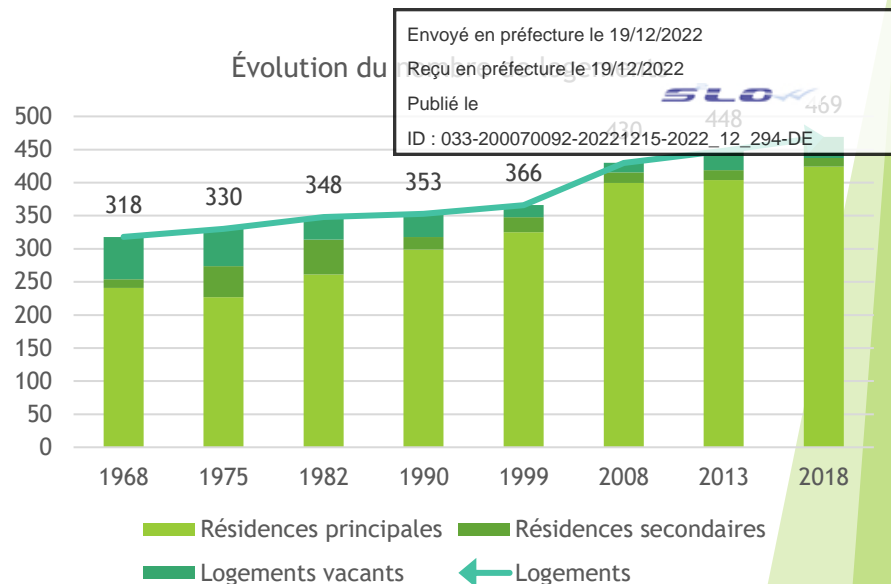
Un parc de logement qui continue à croître alors que la population diminue.

Une taille des logements qui continue à croître alors que la taille des ménages diminue et vieillie.

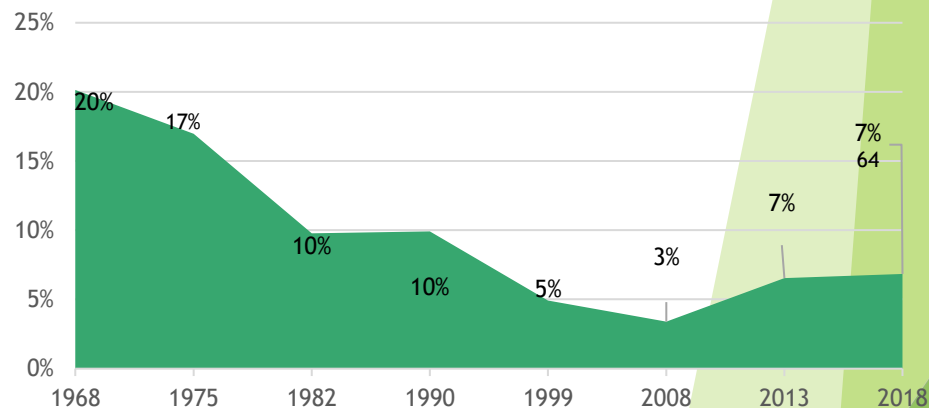
Évolution de la taille des résidences principales de Maransin



Évolution du



Logement - Évolution du taux de logements vacants (nombre)



Après vérification, Maransin compte :

- 10 logements vacants,
- 16 logements comptabilisés vacants mais non habitables.

TRAME VERTE ET BLEUE, DE L'ÉCHELLE RÉGIONALE...

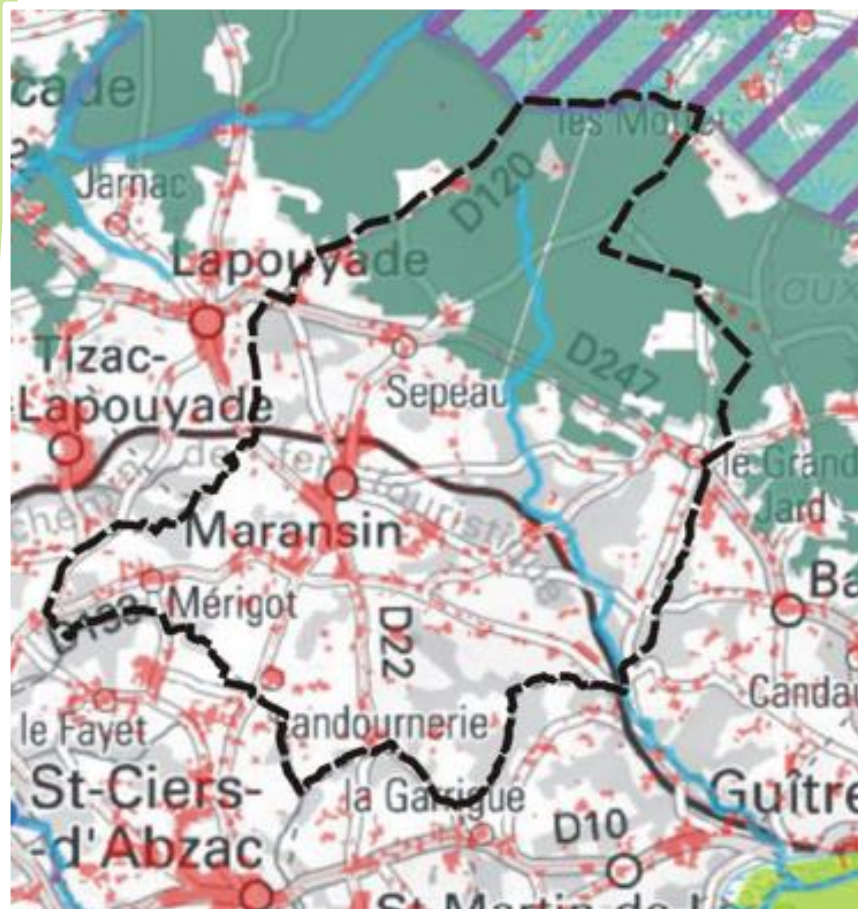
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



Réservoirs de biodiversité - Couches spécifiques

Boisements de conifères et milieux associés (ex-Aquitaine)

Hydrographie

Cours d'eau

Obstacles à écoulement

Territoires artificialisés



Infrastructures de transport

Réseau routier principal

Ligne à Grande Vitesse (LGV)

Voie ferrée électrifiée

Limites administratives

Limite régionale

Limite départementale

Limite communale

Extrait du SRADDET Nouvelle Aquitaine en vigueur

Du SRADDET de Nouvelle Aquitaine, il faut retenir que le secteur de Maransin est concerné :

- ✓ Par **un vaste réservoir de biodiversité** de la sous-trame des **boisements de conifères et milieux associés** (massif de la Double Saintongeaise, qui englobe notamment le site Natura 2000 des Landes de Montendre jouxtant la commune)
- ✓ Le **ruisseau du Galostre** est identifié en réservoir de biodiversité de la Trame bleue

TRAME VERTE ET BLEUE, À L'ÉCHELLE DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS...

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

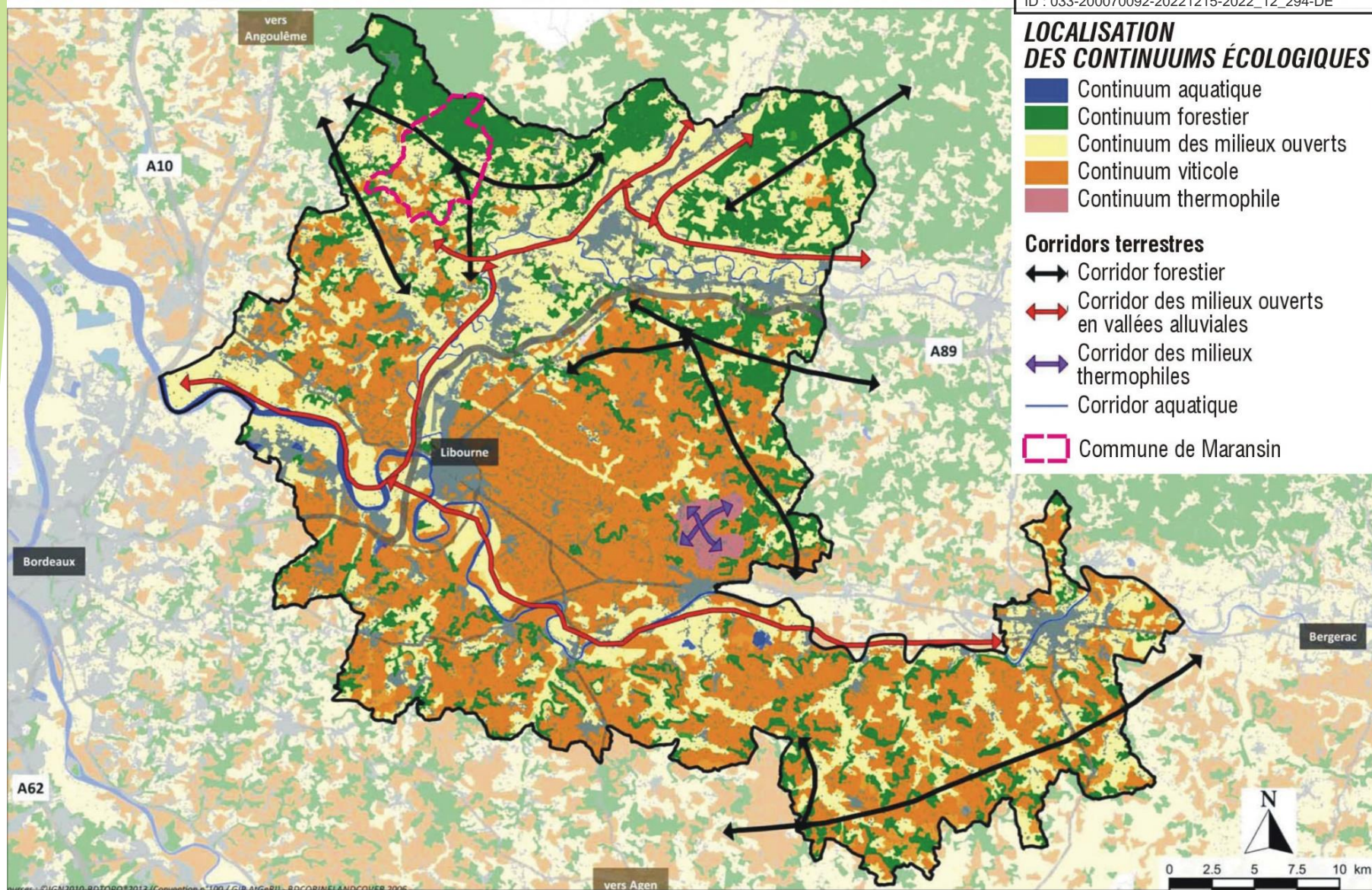
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

LOCALISATION DES CONTINUUMS ÉCOLOGIQUES

- Continuum aquatique
- Continuum forestier
- Continuum des milieux ouverts
- Continuum viticole
- Continuum thermophile

Corridors terrestres

- Corridor forestier
- Corridor des milieux ouverts en vallées alluviales
- Corridor des milieux thermophiles
- Corridor aquatique
- Commune de Maransin



TRAME VERTE ET BLEUE ... À L'ÉCHELLE DE MARANSIN



TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE DE MARANSIN

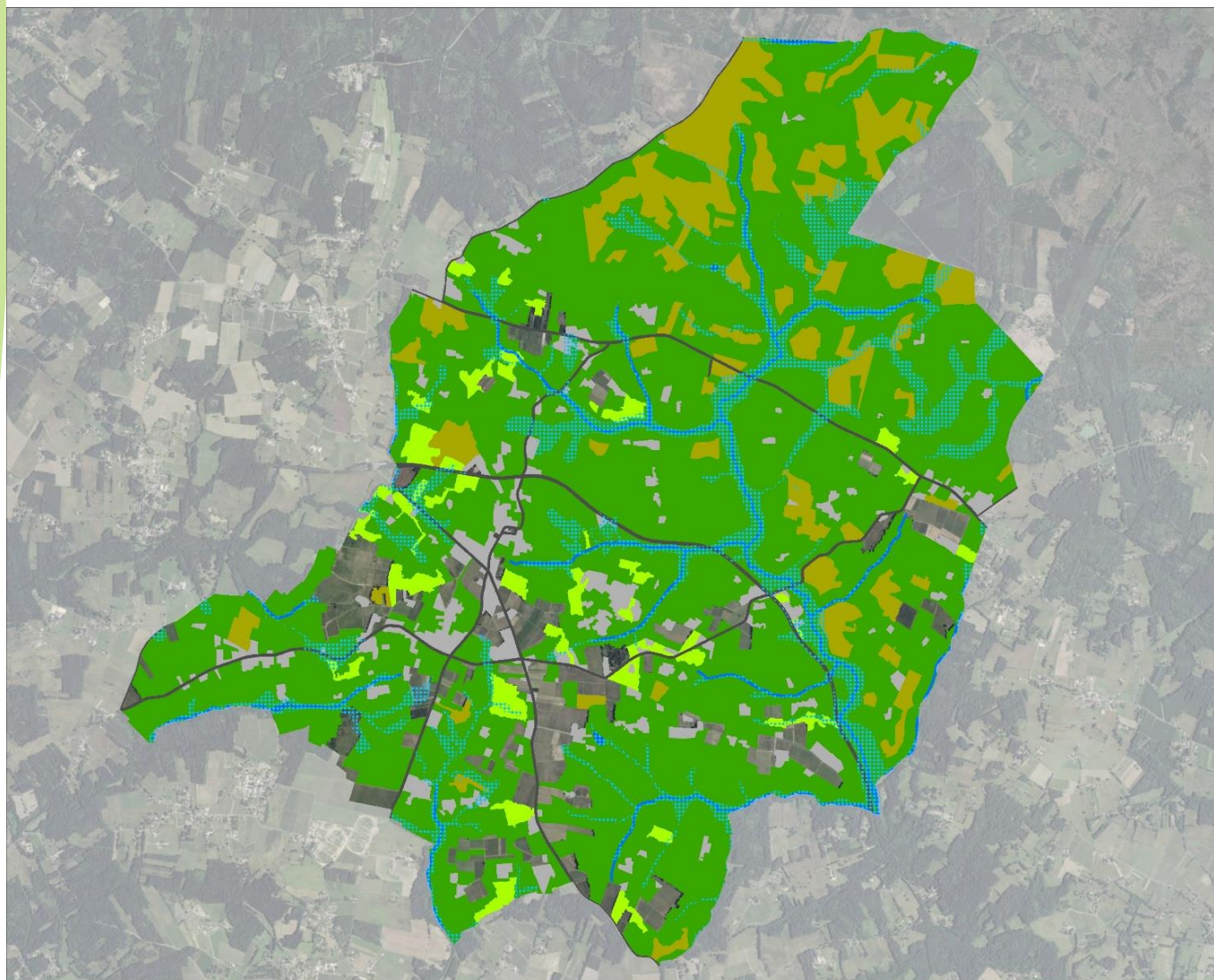
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



N 0 0,25 0,5 1 km

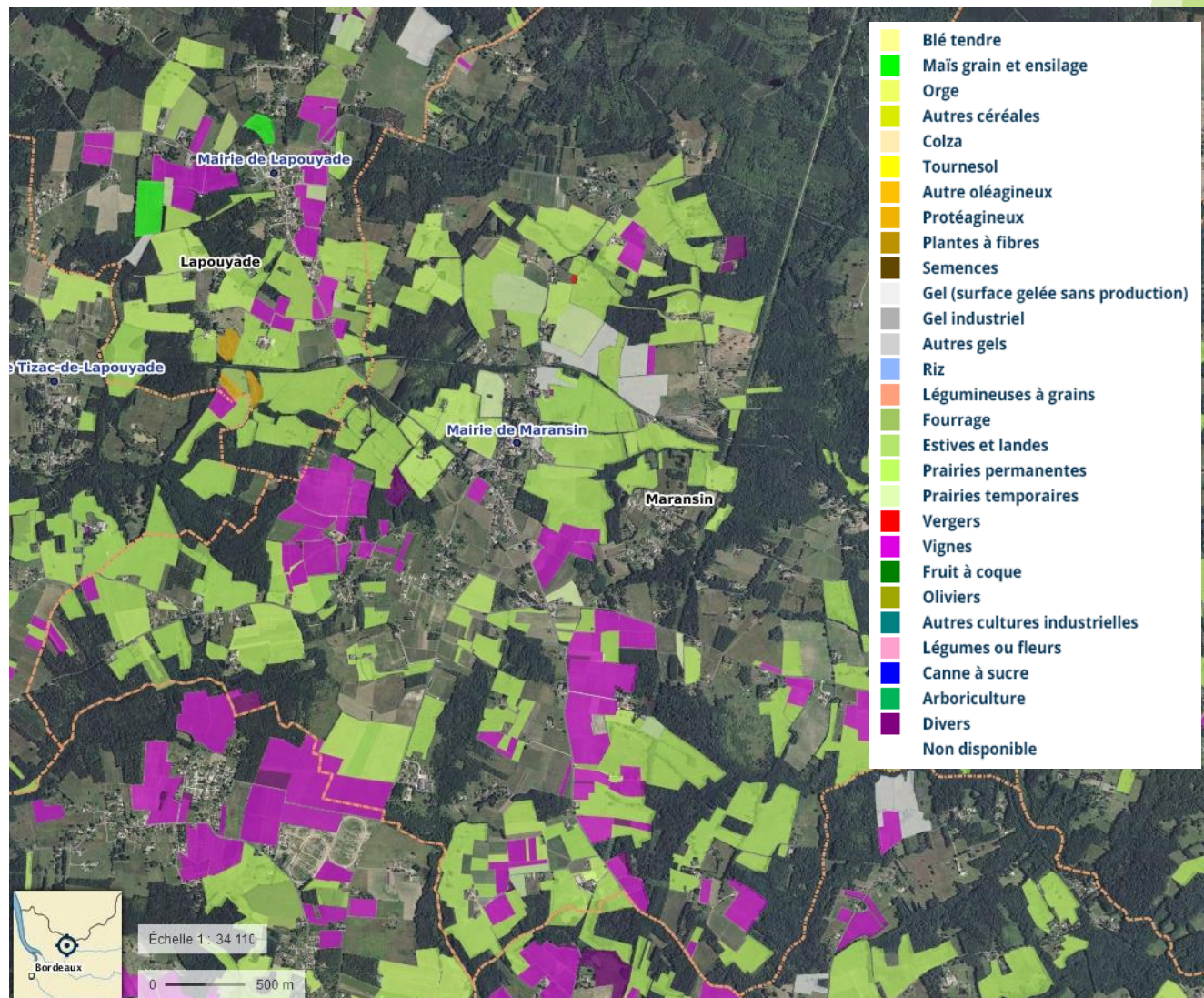
Fond photographique : IGN - Orthophoto / Sources : PIGMA/Référentiel néo-aquitain d'Occupation du Sol, 2020 - BD Haie, Dispositif Suivi de Bocage, 2020
Date d'édition : 18/10/2021



PRÉSERVATION DES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
 Reçu en préfecture le 19/12/2022
 Publié le
 ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

- Appréhender les potentiels conflits entre habitat et agriculture / viticulture.
- Prise en compte des espaces viticoles AOC (Côtes de Bordeaux, Crémant de Bordeaux).
- Enjeu de préservation des vignobles, pour leurs qualités paysagères, patrimoniales et économiques.
- Code rural et de la pêche : Pas d'atteinte substantielle aux zones de production AOC (pas plus de 2%, le classement AOC couvrant toute la commune).



Source : RPG 2019, SIRENE2021, IGN, INAO, OSM
 Réalisation : Géoportail, 2021

TYPE DE SOL ARTIFICIALISÉ ENTRE 2011 ET 2021

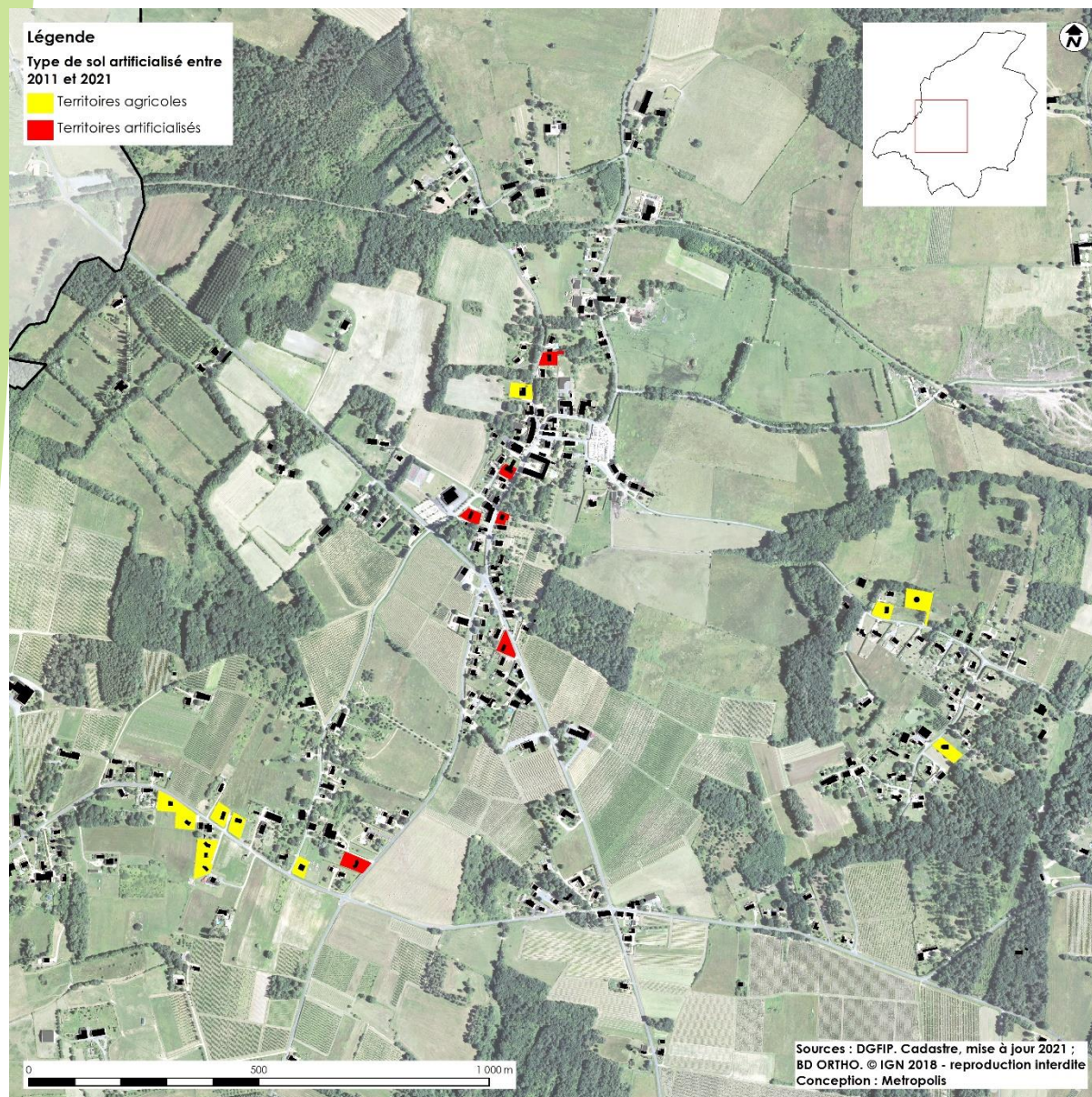
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

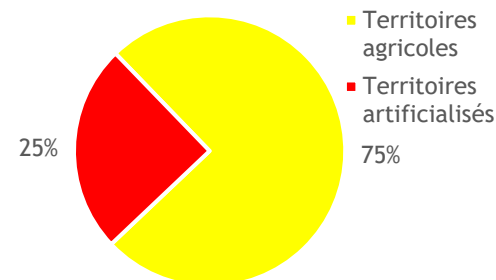
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



Cartographie importante qui met en avant une part non négligeable d'espaces consommés sur des sites déjà artificialisés... anciens jardins divisés.

Ce bilan est important pour la définition des objectifs de modération de la consommation des espaces à intégrer.

Type de sol artificialisé entre 2011 et 2021 à vocation d'habitat



VOCATION DONNÉE AUX ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2011 ET 2021

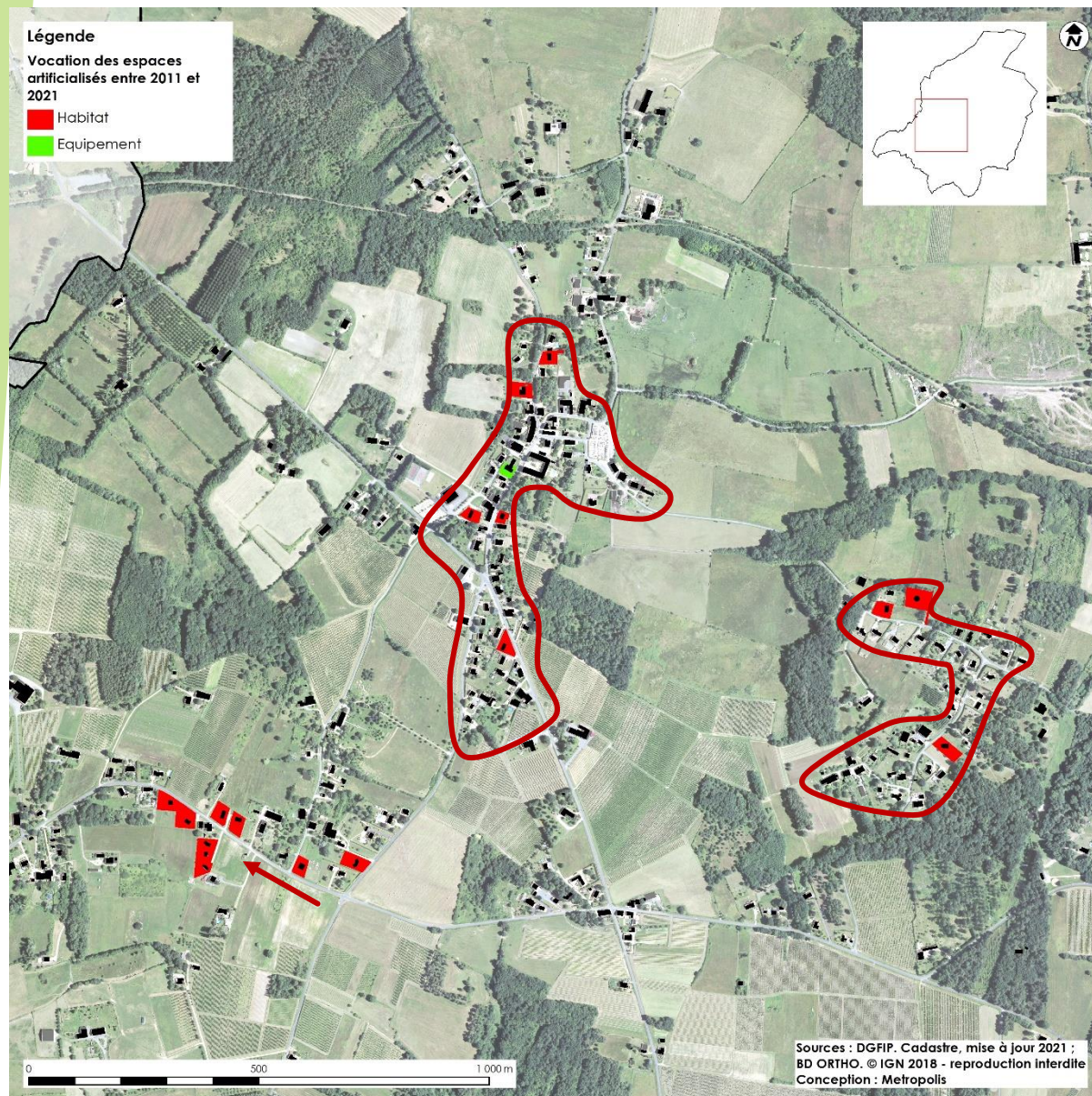
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



Des constructions nouvelles qui ont pu aussi bien contribuer à conforter le centre-bourg...

... que poursuivre un étalement ou un développement linéaire de l'urbanisation.

La Maison de Santé en centre-bourg constitue le seul équipement public consommateur d'espace ces dix dernières années.

PERSPECTIVES D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUES ET DE MISES EN LOGEMENTS À MAÎTRISER

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Le cadre

Loi Climat et Résilience : S'inscrire dans une trajectoire allant vers le Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050 avec une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tous les 10 ans

Objectif SRADET : diminuer de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Objectif qui doit être territorialisé.

SCoT : Quelle traduction dans le SCoT du Grand Libournais ?

Le contexte communal

Étiquettes de lignes	Surface en ha		
	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	1,75	0,58	2,33
Équipements de superstructures ou d'infrastructures		0,08	0,08
Total général	1,75	0,66	2,41

2,41 ha consommés sur 10 ans, dont 1,75 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers

S'inscrire dans un objectif de maîtrise n'entraînant au maximum :

- qu'une consommation maximal aux alentours de 0,85 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- et la mobilisation éventuelle d'espaces artificialisés

2

LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE CARTE COMMUNALE

QUELLES ORIENTATIONS DU SCoT DU GRAND LIBOURNAIS ?

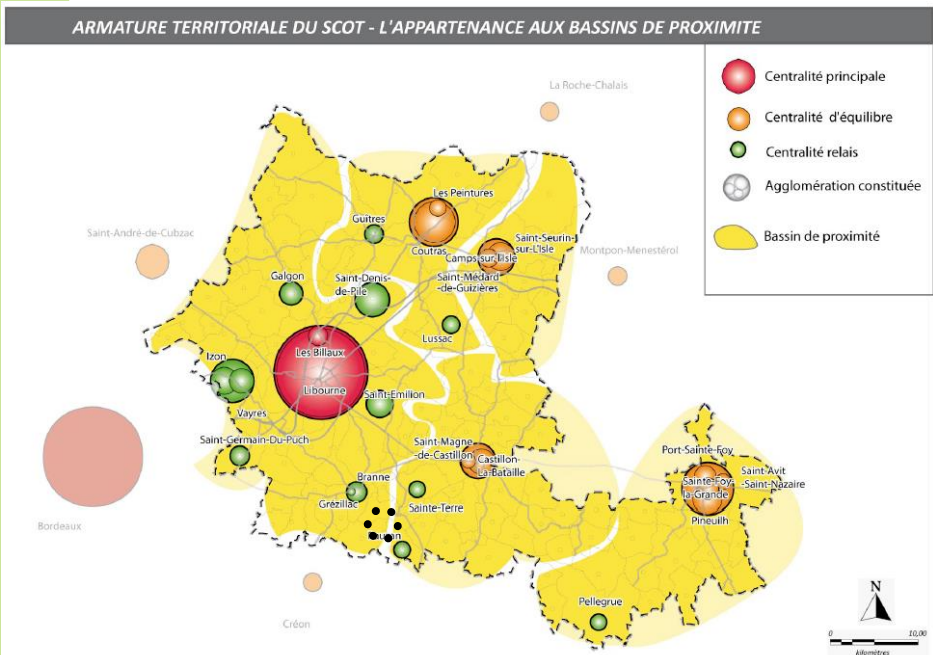
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



« Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins »

Le DOO du SCoT fixe un plafond maximum possible en terme d'accueil de population d'ici à 20 ans selon les 5 bassins de proximité définis. Maransin, intégrée au bassin de vie du Grand Libourne, dispose d'un taux de croissance annuel moyen égal à 0,92%.

« Economiser et rationaliser l'usage de l'espace »

- Le développement urbain n'est autorisé qu'en accroche :
 - Des villes, bourgs et villages existants
 - Des hameaux existants avec densité minimale de 7 logements par hectare
- Seuil minimum de 50% du potentiel constructible qui doit être dans un processus de « réinvestissement » (dents creuses, logements vacants avec un minimum de 3% de la production totale, processus de densification).

Les taux de croissance annuels moyens		
Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités
Castillonnais	0,68%	0,38%
Coutras-Nord Liboumais	1,07%	0,69%
Grand Libourne	1,23%	0,92%
Pays Foyen	0,45%	0,45%
Saint-Médard Saint-Seurin	0,74%	0,53%

Ces taux de croissance s'entendent sur une temporalité de 20 ans. Les collectivités sont libres de l'adapter selon leur stratégie d'accueil, définie dans le document d'urbanisme. Ainsi dans le cadre d'un phasage, le taux de croissance annuel moyen ne pourra pas être inférieur à 0,5 (pour toutes les centralités) et supérieur à 1,5 % (pour les communes hors centralité) par phase.

La Carte Communale doit également être compatible avec le PLH de la CALi, qui fixe un objectif moyen de 4 nouveaux logements par an à mettre sur le marché.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Taux de variation annuels moyens (TVAM)	2008-2013	2013-2018
Maransin	-0,72%	-0,62%
CALi	0,91%	0,63%
PETR Grand Libournais	0,73%	0,42%

Malgré des potentialités de développement de l'urbanisation au travers des zones urbaines de la Carte communale, on observe une **baisse d'attractivité démographique sur les dernières périodes**, en particulier pour les populations actives jeunes ou les jeunes ménages avec enfants.

Au vu de ces évolutions et de l'appartenance de la commune au bassin de proximité du Grand Libourne, les perspectives théoriques d'évolution démographique se basent sur **4 hypothèses** :

- Une **hypothèse basse de -0,62% par an**, marquant la nette diminution de l'attractivité locale sur la dernière période,
- Une **hypothèse médiane de -0,30% par an**,
- Une **hypothèse de maintien de population à 0% par an**, basée sur une dynamique de reprise démographique sur Maransin,
- Une **hypothèse SCoT de 0,92% par an**, correspondant au taux de croissance maximum de la commune au sein de l'armature du SCoT.

Selon ces hypothèses, à l'horizon 2034, Maransin pourrait perdre entre 35 et 70 habitants, maintenir sa population à 1005 habitants, ou accueillir jusqu'à 114 nouveaux habitants

LES PERSPECTIVES DE MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS... ... AU REGARD DES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES COMMUNALES

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

A l'horizon 2034

Selon les orientations de développement souhaitées pour la commune, l'éventail de logements à retirer ou mettre sur le marché peut être très large...

... Néanmoins, au regard des évolutions récentes de Maransin, plus l'objectif d'accueil de population sera ambitieux, plus l'argumentation devra être consolidée.

	Hypothèse basse -0,62%	Hypothèse médiane -0,30%	Maintien de population 0,00%	Hypothèse SCOT 0,92%
Habitants supplémentaires	-70	-35	0	114
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	-27	-13	0	53
Logements pour le maintien de la population déjà résidente (point mort)	-3	-3	-3	-3
Total de logements à mettre sur le marché	-30	-16	-3	50

Selon ces hypothèses, entre 3 et 30 logements seraient à retirer du marché. En application du SCoT, le nombre de logements potentiels serait de l'ordre de 50 habitations supplémentaires

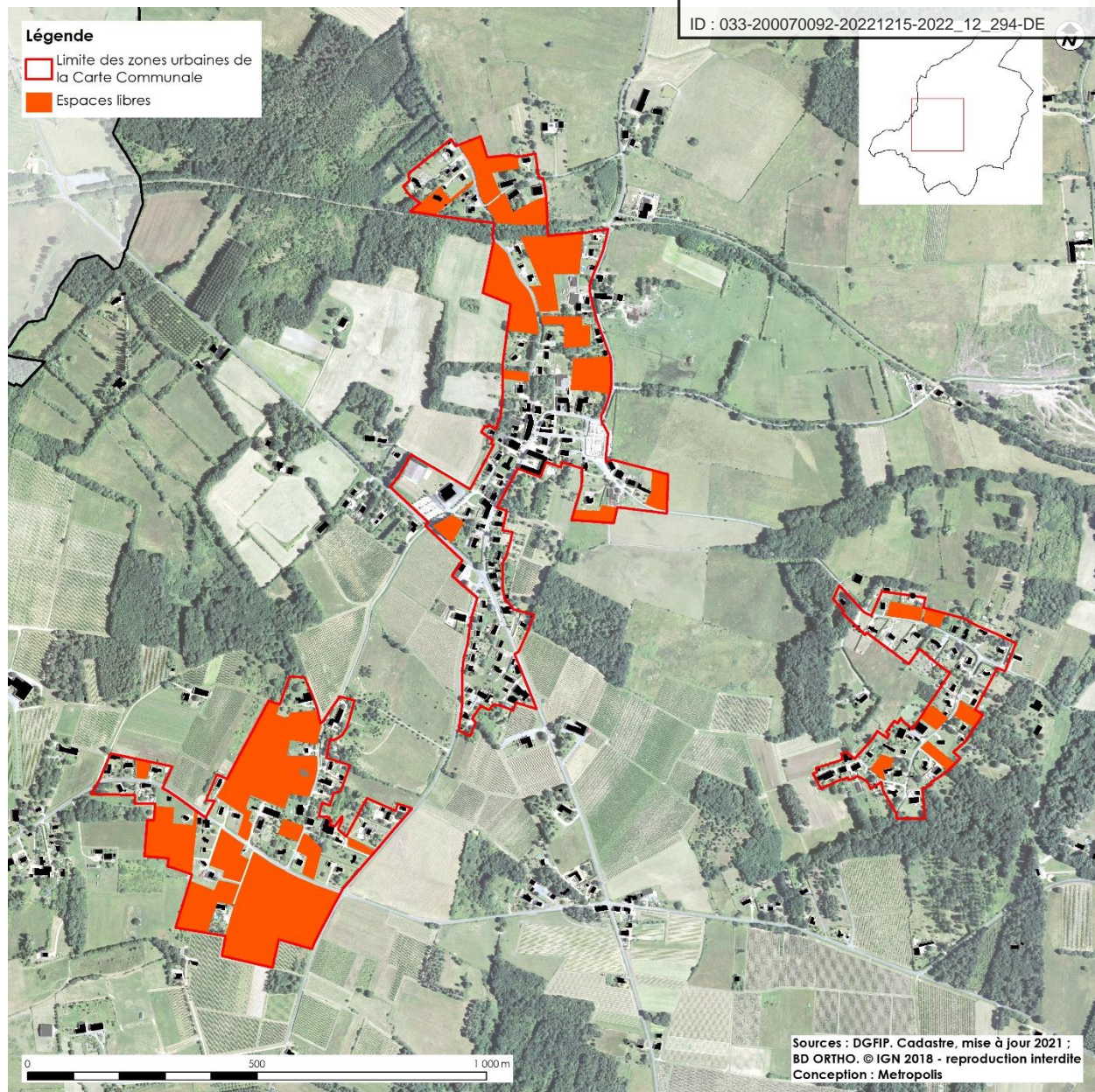
ESPACES LIBRES DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

17,43 hectares de la carte communale actuelle sont encore mobilisables, c'est-à-dire urbanisables, pour l'accueil de nouveaux logements.

Au regard des dynamiques passées, cela représente un potentiel d'environ 125 logements.

L'essentiel du potentiel se situe au nord du bourg et sur le secteur de Beaucaillat.

Quelques dents creuses subsistent dans le hameau de Grugier.



ESPACES LIBRES DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

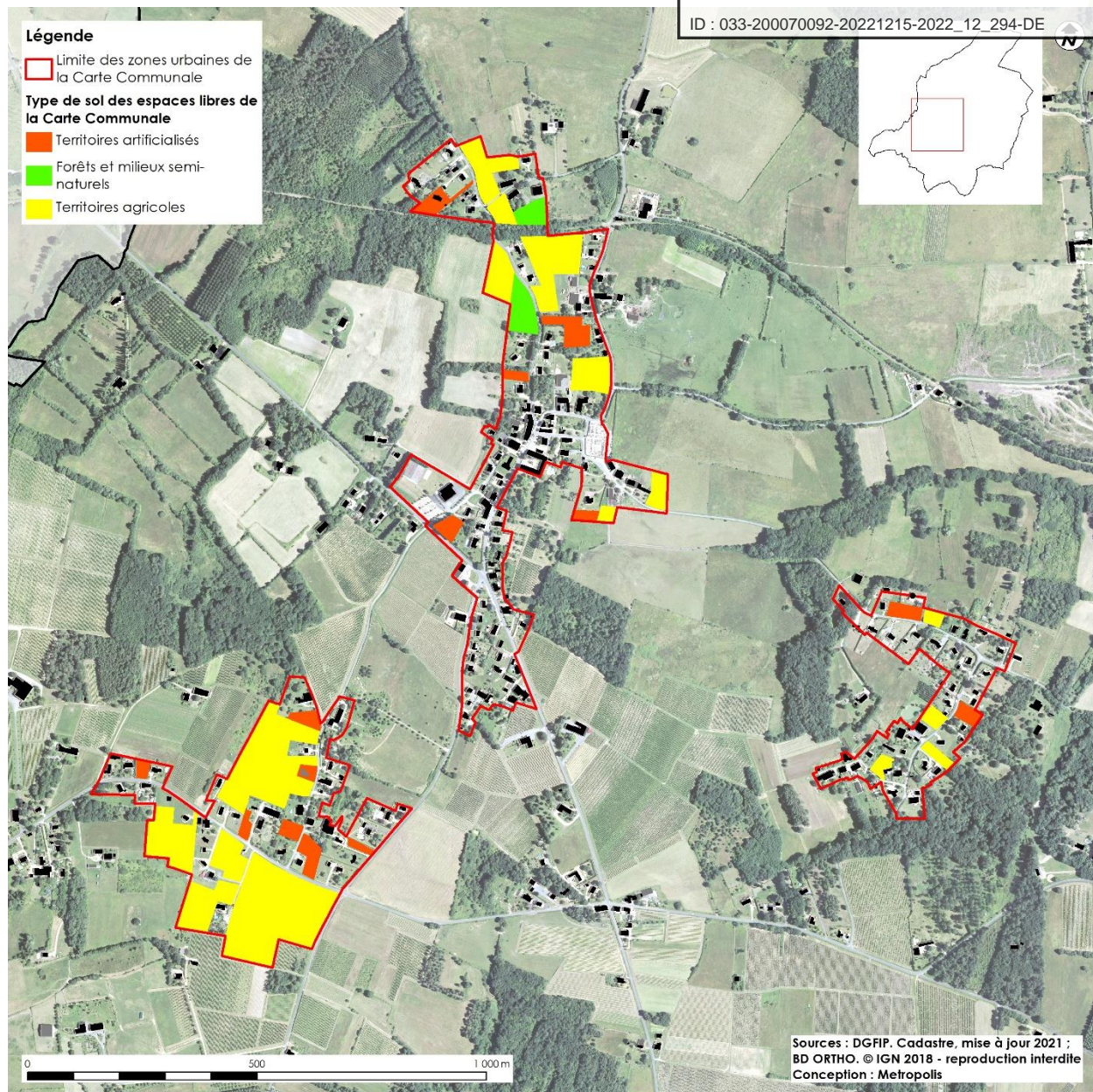
SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

La majorité des espaces libres (79%) correspond à des espaces agricole, soit 13,78 hectares.

0,91 hectares d'espaces libres correspond à des espaces naturels (5%).

2,75 hectares d'espaces libres correspondent à des espaces dits déjà artificialisés (jardins notamment), soit 16%.



ESPACES LIBRES DE LA CARTE COMMUNALE ACTUELLE

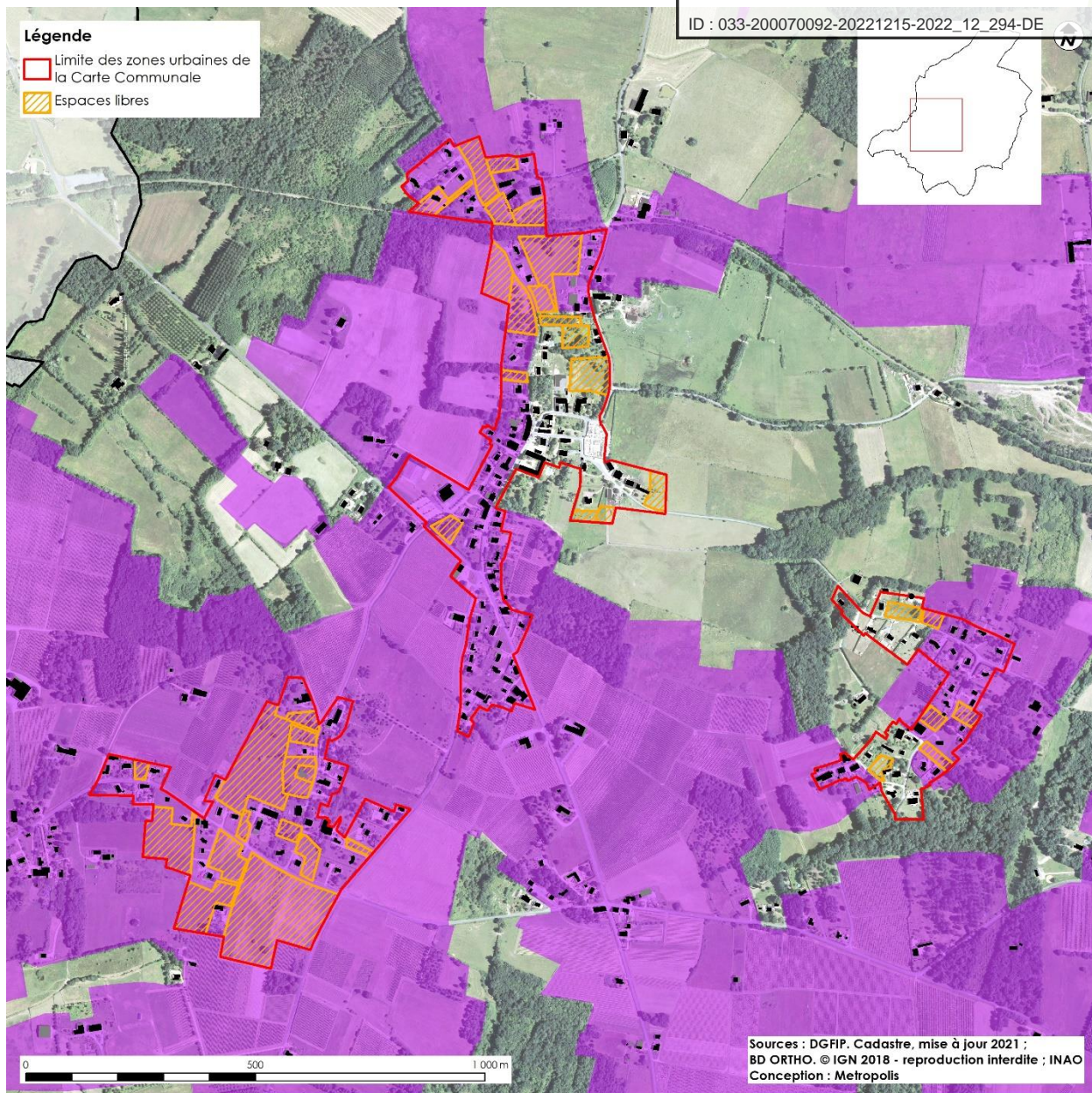
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE



La très grande majorité des espaces aujourd'hui constructibles se trouve dans le périmètre AOC (Bordeaux et Crémant) de la commune.

980,58 hectares sont classés en AOC sur la commune.

ÉLÉMENTS DE CADRAGE POUR REDESSINER LA CARTE COMMUNALE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

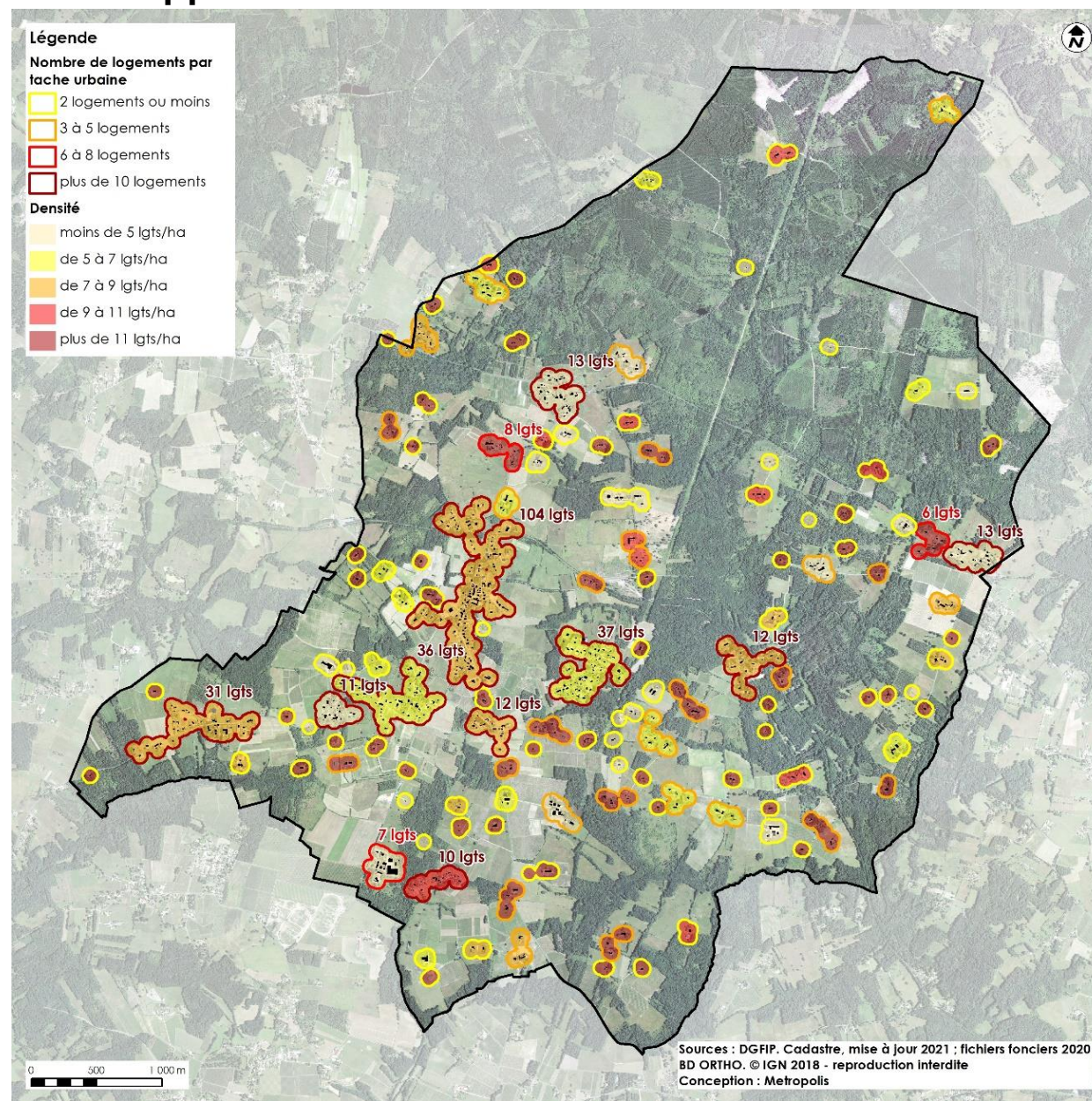
Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

■ Identification des enveloppes urbaines

- Le périmètre bâti aggloméré repose sur :
 - La continuité : distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions existantes
 - La compacité : ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités hors dents creuses
 - La densité : supérieure à 7 logements par hectare



3

LA CARTE COMMUNALE RÉVISÉE

DÉFINITION DU PROJET COMMUNAL À REPORTER DANS LA CARTE COMMUNALE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

▪ Considérant :

- les problématiques liées à la difficulté de sécuriser les routes départementales ;
- La difficulté de s'appuyer sur le foncier communal de Beaucaillat pour établir un projet de développement profitable à la vitalité du centre-bourg ;
- La difficulté de poursuivre le développement du village de Grugier au regard des faibles disponibilités foncières restantes, d'emprises publiques devenant limitées au regard de l'augmentation des usages, de la coupure (provisoire) de la voie communale en lien avec le bourg ;

▪ Considérant :

- La volonté communale de favoriser une dynamique de centre-bourg s'appuyant sur un renforcement de certaines fonctions tournées vers les domaines de la santé.
- La volonté communale de s'inscrire dans une logique de complémentarité intercommunale en matière de services publics

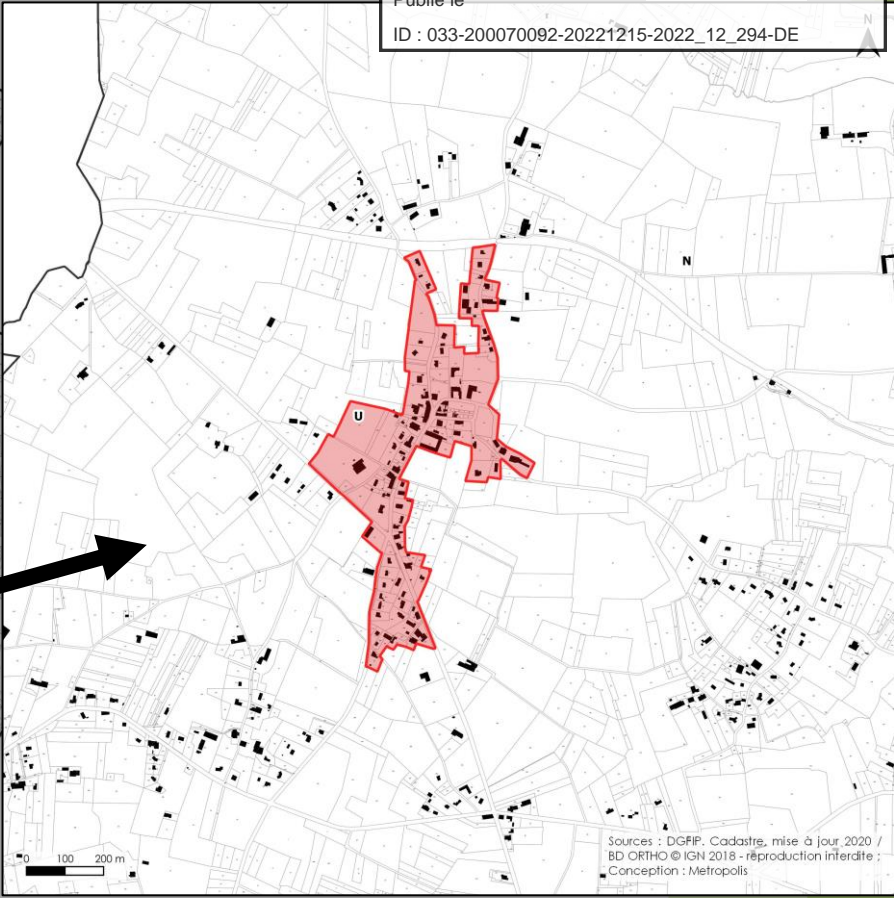
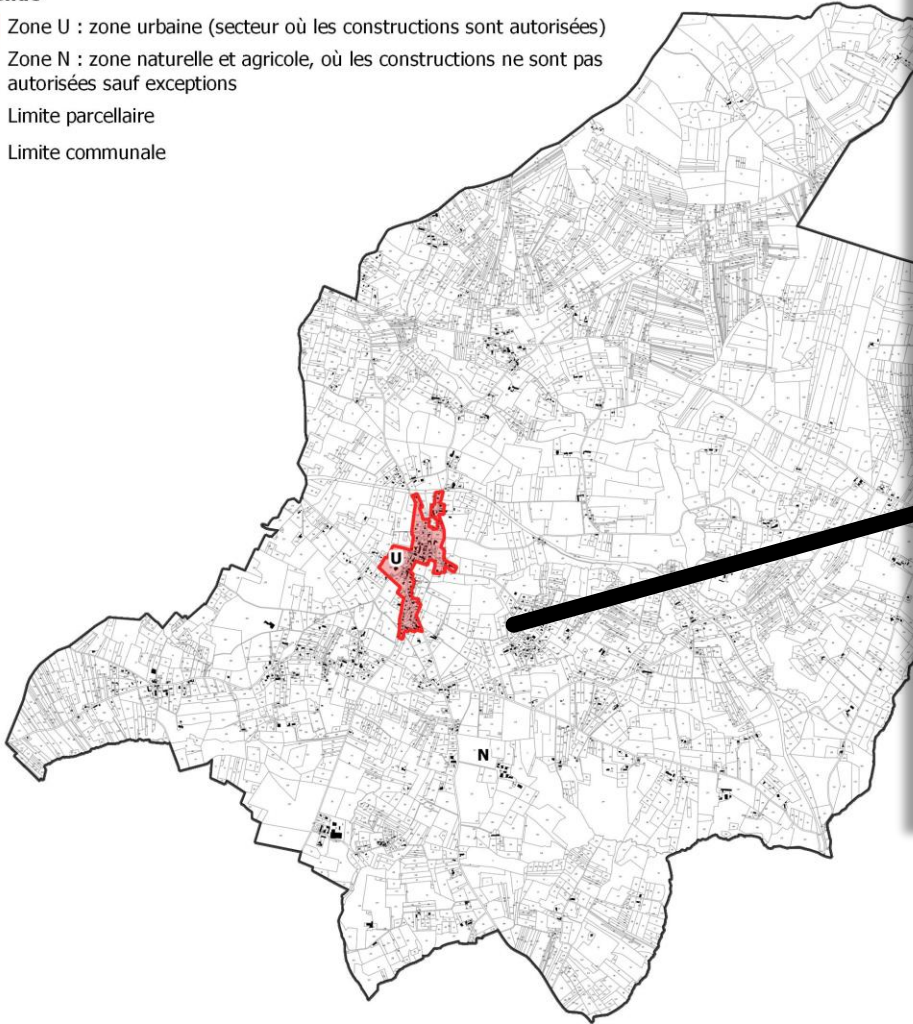
▪ En conséquence :

- la révision de la Carte Communale doit consister à recentrer les capacités d'urbanisation dans le seul secteur du Bourg

PROJET DE CARTE COMMUNALE RÉVISÉE

Légende

- Zone U : zone urbaine (secteur où les constructions sont autorisées)
- Zone N : zone naturelle et agricole, où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions
- Limite parcellaire
- Limite communale



Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le **SLO**
ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

0 500 1 000 m

	U	N	Total général
Total général	20,13	2963,87 ha	2984 ha

Sources : DGFIP, Cadastre, mise à jour 2020 /
BD ORTHO © IGN 2018 - reproduction interdite ;
Conception : Metropolis

PROJET DE CARTE COMMUNALE RÉVISÉE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

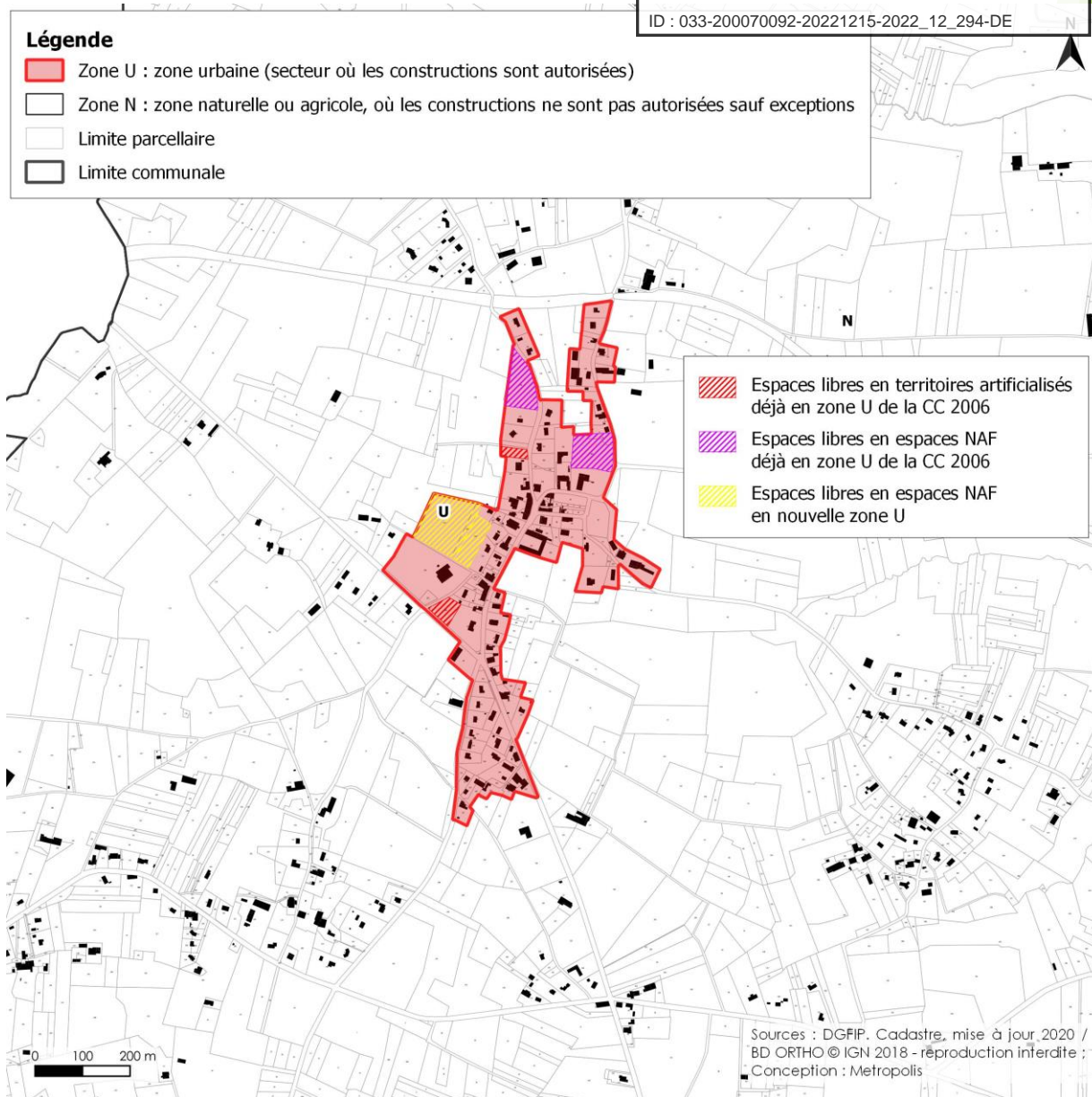
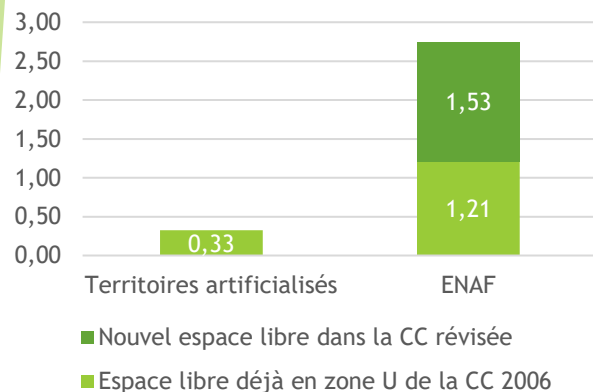
Publié le

SLO

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

Un total de 3,07 ha mobilisés
dont 2,74 ha d'espaces NAF

Espaces libres de la Carte
Communale révisée selon le
type de sol (en hectares)

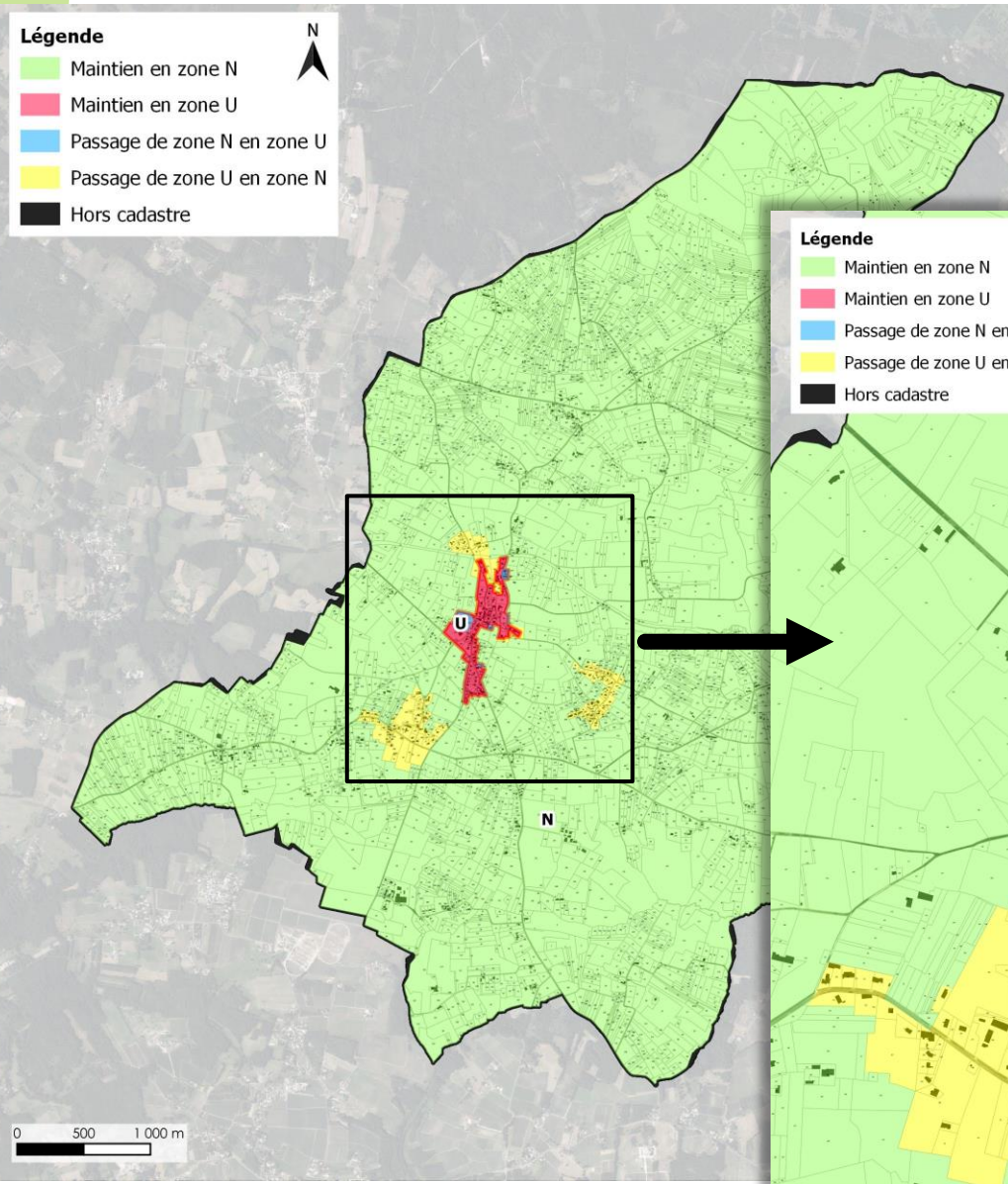


PROJET DE CARTE COMMUNALE RÉVISÉE

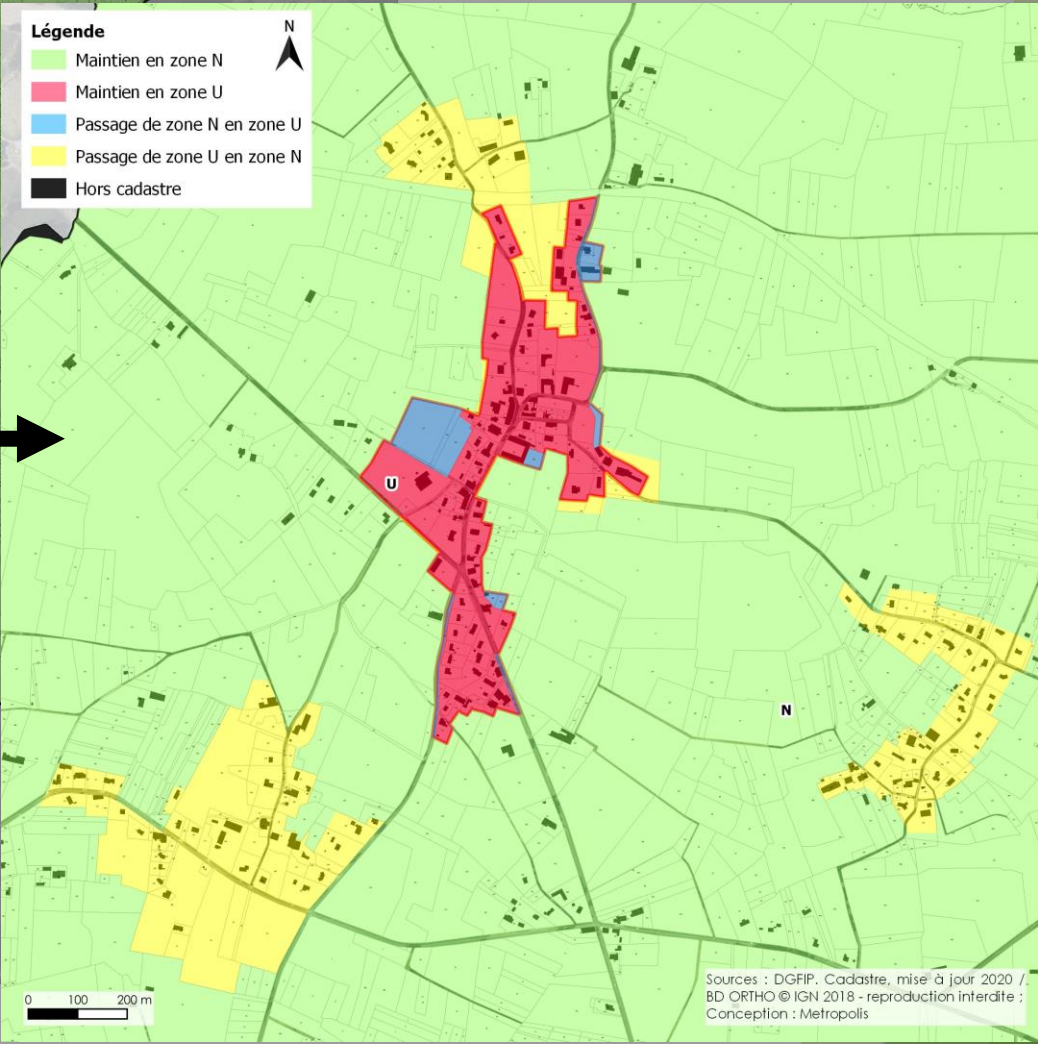
Légende

- Maintien en zone N
- Maintien en zone U
- Passage de zone N en zone U
- Passage de zone U en zone N
- Hors cadastre

N



Surface en zone	Envoyé en préfecture le 19/12/2022	%
Maintien en zone U	Reçu en préfecture le 19/12/2022	
Maintien en zone N	Publié le 17,28	58
	ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE	
Passage de zone U en zone N	35,02	1,18
Passage de zone N en zone U	3,83	0,13
Total général	2969,92	100,00



Sources : DGFIP, Cadastre, mise à jour 2020 /
BD ORTHO © IGN 2018 - reproduction interdite :
Conception : Metropolis

ÉVOLUTION ENTRE LA CARTE COMMUNALE APPROUVÉE ET CELLE PROJETÉE

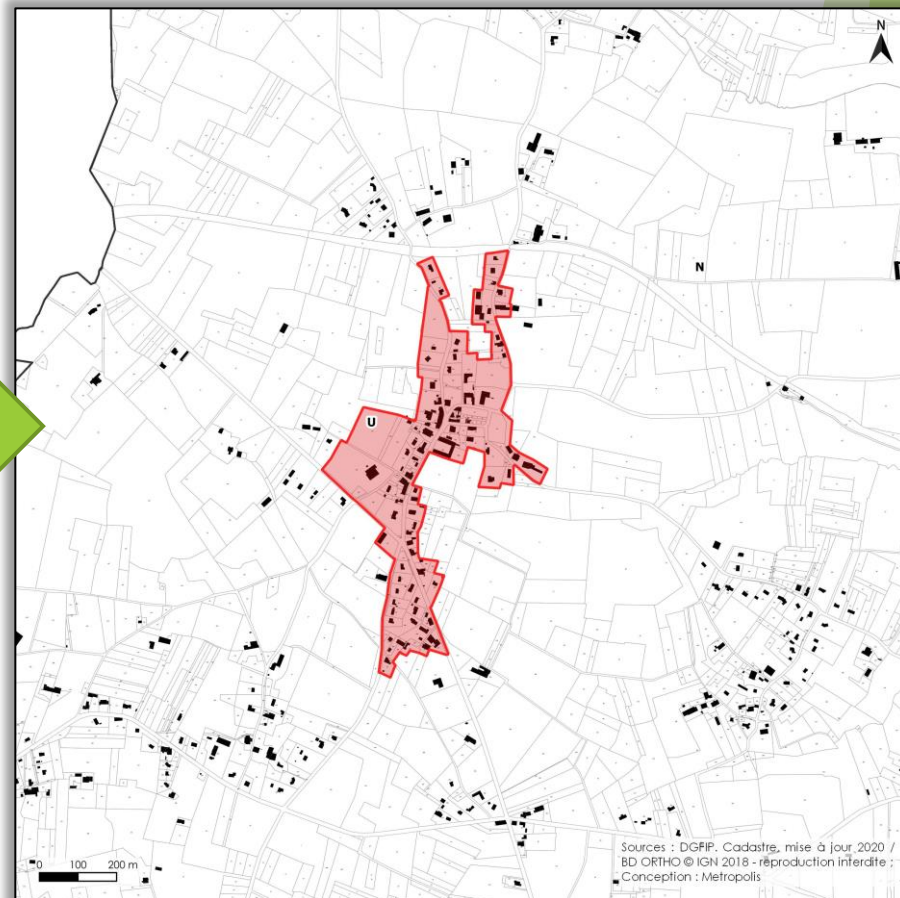
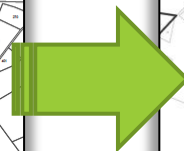
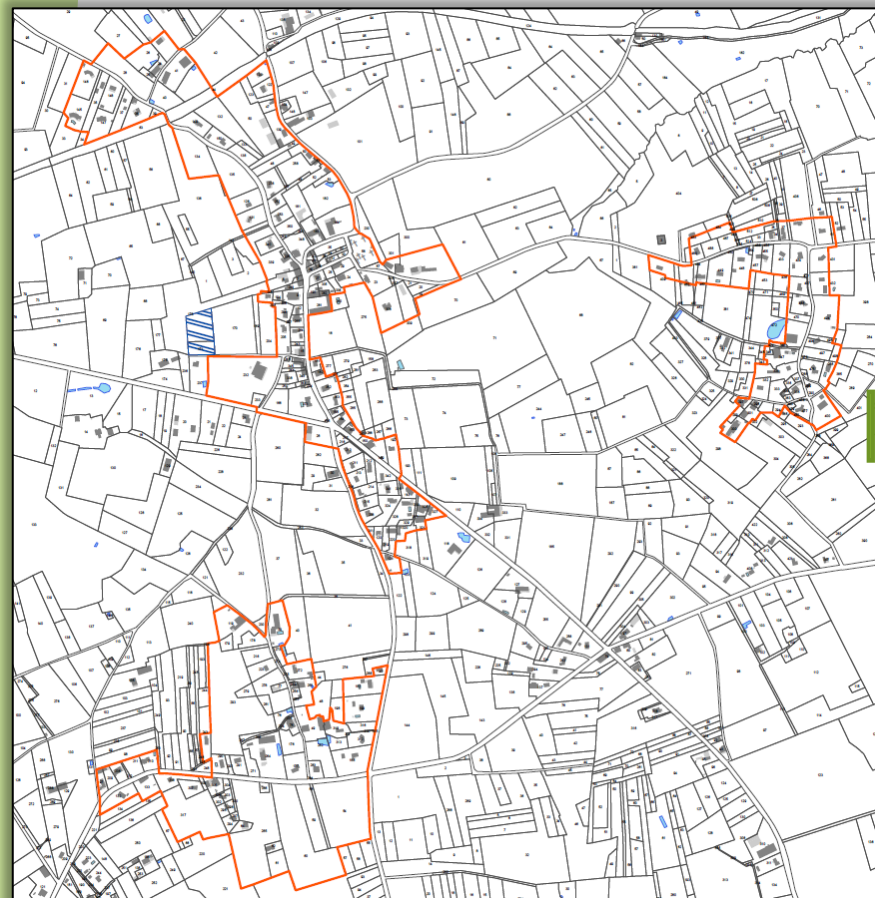
Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

SLO



ADAPTATIONS AU PROJET DE ZONAGE : DES ENJEUX RELATIFS

Site du Gail Est



ZONES HUMIDES - SITE DU GAIL EST



Zones humides : Les inventaires ont mis en évidence la présence de zones humides pédologiques dans la partie sud du site.

3 des 6 sondages réalisés sont caractéristiques des zones humides. Ce sont des sols hétérogènes, passant des sols planosoliques (sols affectés par des engorgements temporaires liés à une percolation ralentie de l'eau dans les horizons profonds argileux), à des sols calcaires filtrants, voire des colluvions en bas de pente. Les sols sableux et sablo-argileux en haut de pente sont affectés par des engorgements temporaires. Sur les pentes et au point bas, les sols sont calcaires et filtrants et donc moins sujets aux engorgements. Au point bas, un sur-épaississement du sol indique un fort colluvionnement et ce matériel sableux permet un bon drainage du secteur. Finalement, ce sont les sols planosoliques du haut de versant au sud qui définissent une zone humide réglementaire.

Les relevés floristiques réalisés dans les habitats potentiellement humides et dont les cortèges floristiques sont interprétables n'ont pas mis en évidence de zones humides botaniques au sens de la réglementation. Malgré la présence d'espèces hygrophiles dans certains habitats, les taux de recouvrement toutes strates confondues des espèces de zones humides ne conduisent pas à définir ces habitats comme humides au sens de la réglementation.

➡ Enjeu zone humide : oui

ADAPTATIONS AU PROJET DE ZONAGE : DES ENJEUX RELATIFS

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

AUX ZONES HUMIDES

Site du Bourg

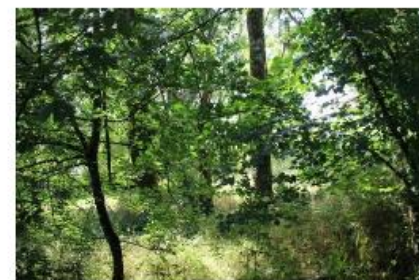


ZONES HUMIDES - SITE DU BOURG



L'aménagement du site va réduire les habitats disponibles pour l'alimentation et la reproduction d'espèces d'insectes, de reptiles, de petits mammifères et d'oiseaux, pour la plupart communes et plus ou moins commensales de l'homme.

Les espaces arborés de la frange sud-est et de la partie centrale sont à préserver et à intégrer à l'aménagement global du site pour conserver l'intérêt faunistique du site.



Zones humides : Les inventaires ont mis en évidence la présence de zones humides pédologiques dans la partie sud du site.

Une grande partie du site étant inaccessible, seuls 4 sondages ont été réalisés. Parmi ces 4 sondages, 2 sont caractéristiques des zones humides sur le versant. Il s'agit encore ici de sols avec un plancher argileux qui engendrent des engorgements temporaires jusqu'en surface. Les sondages non caractéristiques des zones humides présentent des signes d'anthropisations (remblais divers, calcaires) et un engorgement moins superficiel. Ils permettent d'exclure les zones de jardins des zones humides réglementaires.

Les relevés floristiques réalisés dans les habitats potentiellement humides et dont les cortèges floristiques sont interprétables n'ont pas mis en évidence de zones humides botaniques au sens de la réglementation. Malgré la présence d'espèces hygrophiles dans certains habitats, les taux de recouvrement toutes strates confondues des espèces de zones humides ne conduisent pas à définir ces habitats comme humides au sens de la réglementation.

➡ Enjeu zone humide : oui

ADAPTATIONS AU PROJET DE ZONAGE : DES ENJEUX RELATIFS

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 033-200070092-20221215-2022_12_294-DE

AUX ZONES HUMIDES

Site Beaucaillat



ZONES HUMIDES - SITE BEAUCAILLAT



Zones humides : Les inventaires ont mis en évidence la présence de zones humides pédologiques sur une grande partie du site.

3 des 4 sondages réalisés sont caractéristiques des zones humides. Il s'agit de sol sableux à argilo-sableux avec un fonctionnement dit planosolique. Ces planosols sont affectés par des engorgements temporaires liés à une percolation ralentie de l'eau dans les horizons profonds argileux. Ainsi, seule la partie haute du site au nord-ouest est hors zone humide car les engorgements ne remontent pas au-delà de 25 cm de profondeur. C'est donc la microtopographie du site qui définit la répartition des zones humides.

Un habitat, caractérisé par le Saule cendré, est défini comme zone humide par la réglementation. Les relevés floristiques réalisés dans les habitats potentiellement humides et dont les cortèges floristiques sont interprétables n'ont pas mis en évidence de zones humides botaniques au sens de la réglementation.

➡ Enjeu zone humide : oui

3

LA SUITE DE LA PROCÉDURE

1. Validation du projet de révision de la Carte Communale en Conseil Municipal
2. Validation du projet de révision de la Carte Communale en Conseil Communautaire CALi
3. Notification officielle du projet de révision de Carte Communale aux Personnes Publiques Associées :
 - Délai d'instruction de 3 mois en intégrant notamment l'avis de l'Autorité Environnementale (document soumis à une évaluation environnementale)
 - Modifications éventuelles avant Enquête Publique
4. Enquête Publique :
 - 1 mois d'Enquête Publique
 - 1 mois de remise du rapport final
5. Approbation :
 - Modifications éventuelles
 - Approbation par le Conseil Municipal
 - Approbation par le Conseil Communautaire CALi
 - Approbation par la Préfecture