

MARANSIN

CARTE COMMUNALE

1.3 Résumé non technique

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

Projet de Carte Communale notifié par D.C.M du 20/12/2022

Dossier soumis à Enquête Publique du 04/06/2024 au 05/07/2024

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



SOMMAIRE

Le rapport de présentation de la Carte Communale de Maransin est organisé en 4 tomes.

- Tome 1.1 : Rapport de Présentation ;
- Tome 1.2 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 1.3 : Résumé non technique ;
- Tome 1.4 : Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique

Le présent document formalise le Tome 1.3.

TOME 1.3 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

CONTEXTE DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE 5

1. Préalable.....7

2. Limites et difficultés rencontrées8

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 9

1. Diagnostic : Les points essentiels à retenir 11

2. État Initial de l'Environnement : Les points essentiels à retenir..... 20

PROJET DE CARTE COMMUNALE DE MARANSIN 23

1. Projet communal..... 25

2. Déclinaison réglementaire..... 27

3. Articulation de la Carte communale avec les documents de portée supérieure..... 43

4. Incidences, mesures, indicateurs de suivi de la Carte Communale..... 43

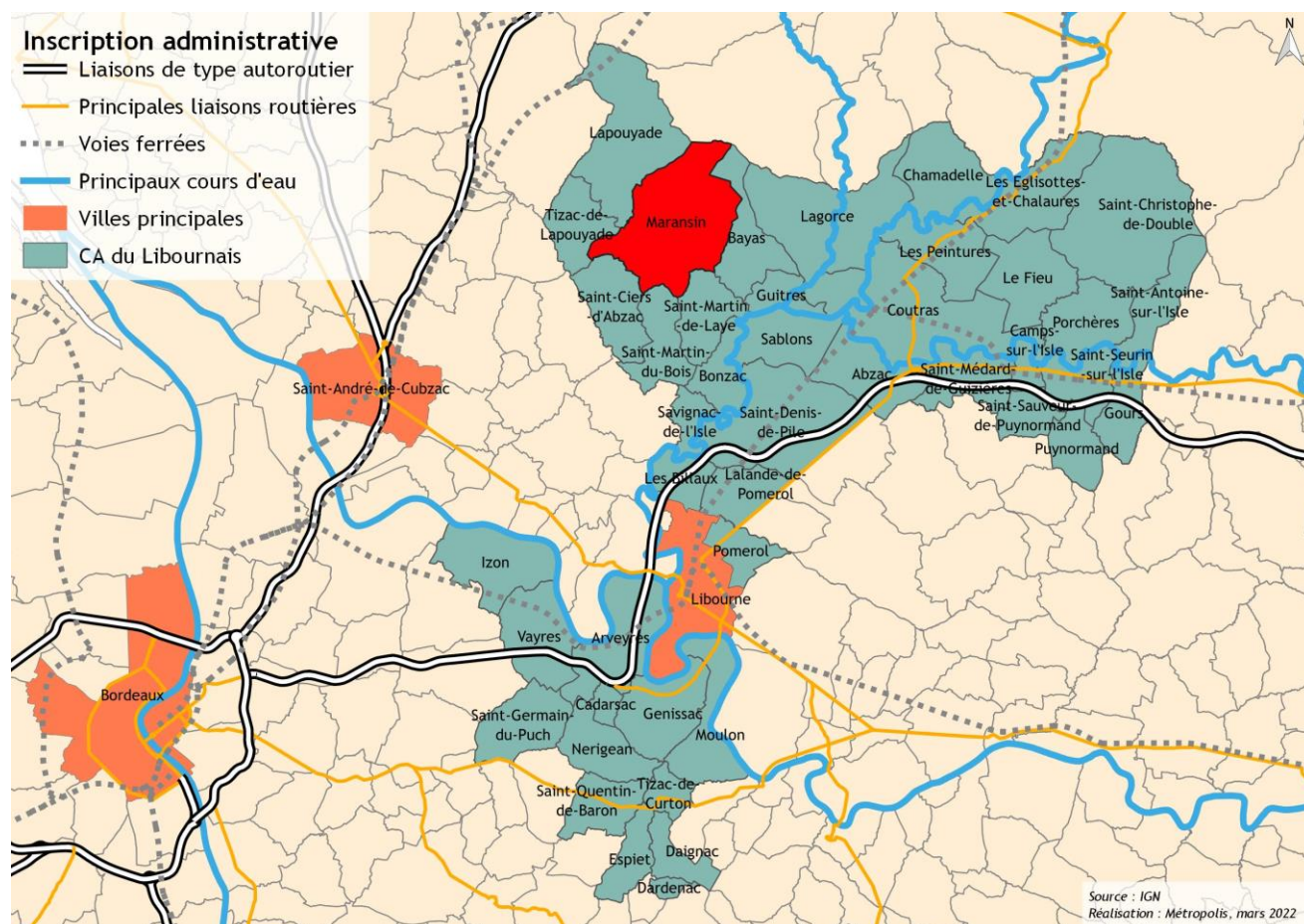
CONTEXTE DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

1. PRÉALABLE

Le présent dossier concerne le **projet de révision de la Carte Communale de Maransin**, située dans le département de la Gironde (33), au Nord-Ouest de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi).

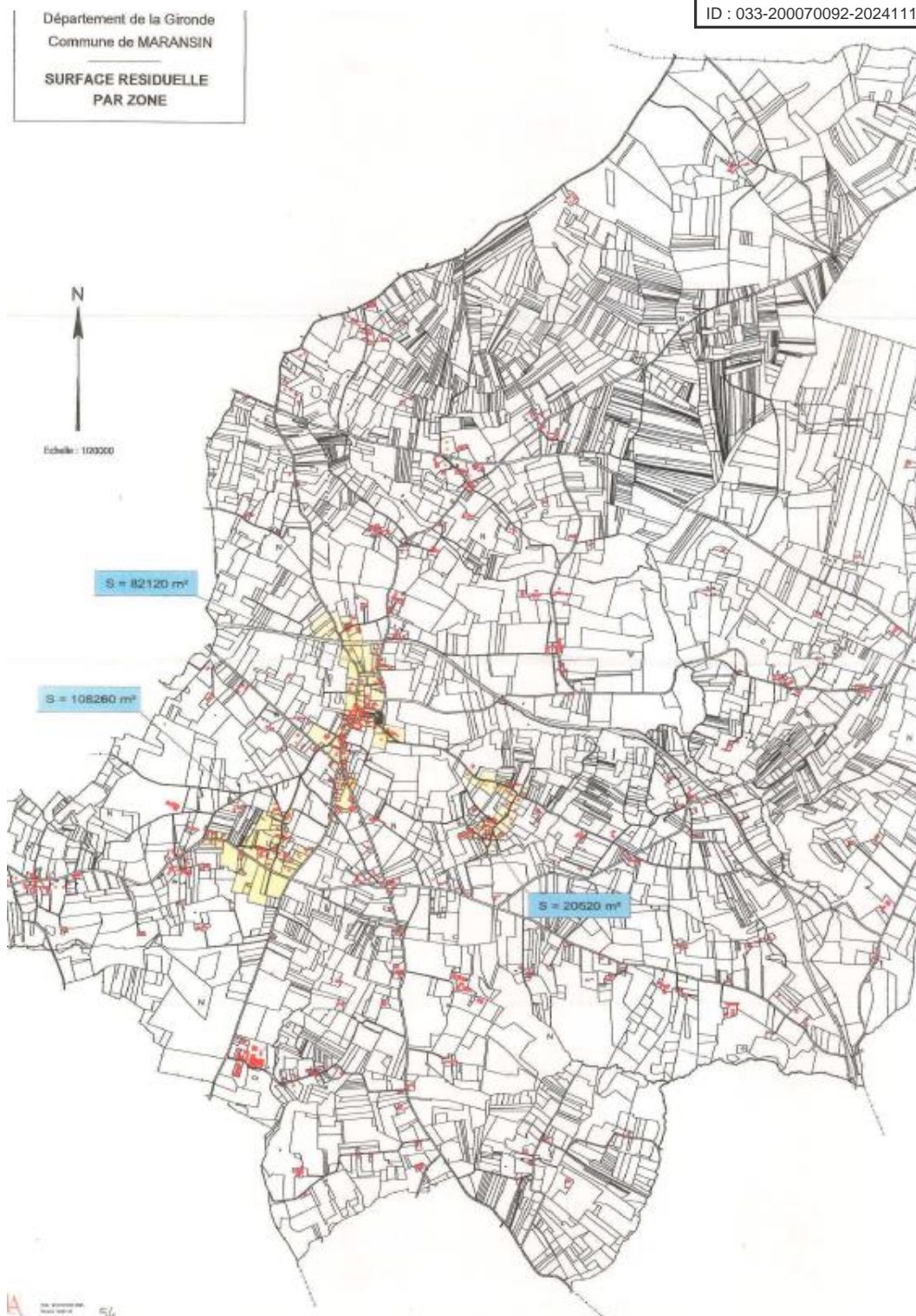
Maransin se trouve en périphérie de la métropole bordelaise (à 47 kilomètres de Bordeaux) et à 20 kilomètres de Libourne. Elle bénéficie d'un positionnement relativement excentré par rapport aux infrastructures de transport, mais se situe entre la N10, qui relie la métropole bordelaise à l'agglomération d'Angoulême en passant par Saint-André-de-Cubzac, et l'A89, qui traverse l'intercommunalité d'Ouest en Est.

La commune compte **1005 habitants en 2018**, soit 1,10% de la population de la CALi.



Situation géographique et administrative de la commune de Maransin

La commune est actuellement couverte par une **Carte Communale, approuvée par délibération le 20 juin 2006**, dont le règlement graphique (zonage) en vigueur est présenté ci-après.



Zonage actuellement en vigueur sur la commune de Maransin

2. LIMITES ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

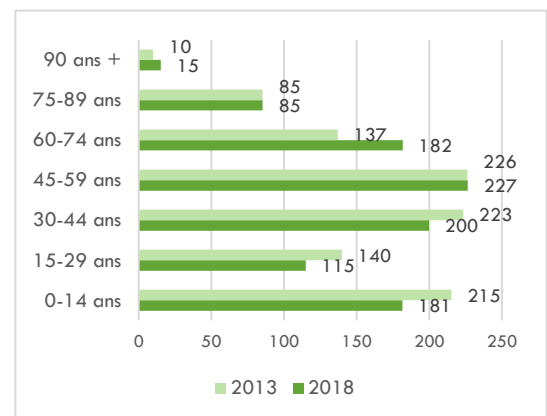
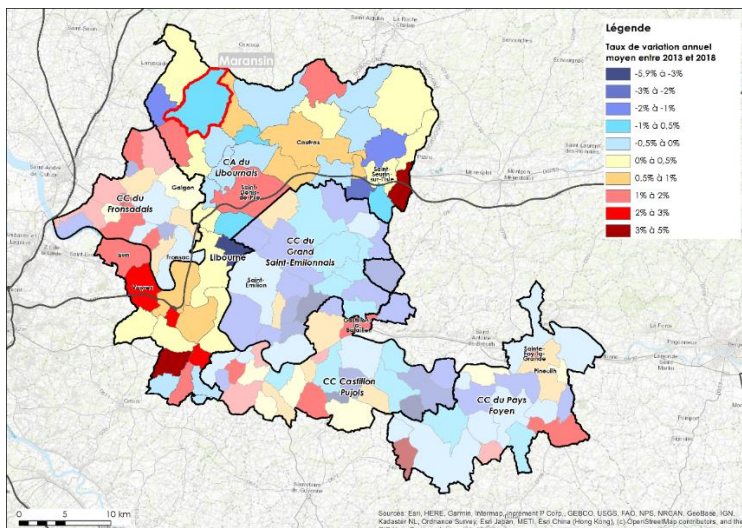
La révision de la Carte Communale n'a pas connu de difficultés particulières lors de la procédure, hormis l'impossibilité d'investiguer l'un des secteurs identifiés par le bureau d'étude écologue THEMA Environnement. Le bureau d'étude n'a en effet pas pu réaliser les sondages pédologiques sur une grande partie du site, l'accès aux parcelles privées leur étant refusé.

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS À RETENIR

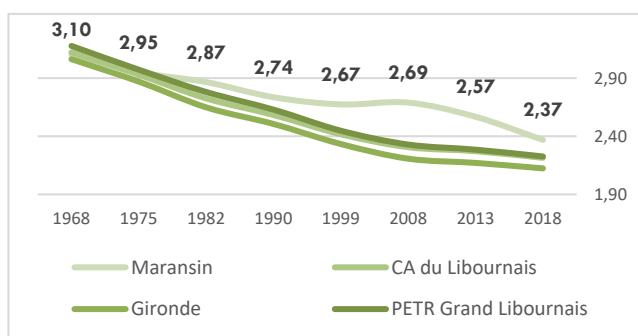
a) ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

- **1005 habitants en 2018**
- **- 70 habitants en 10 ans**, soit un taux de variation annuel moyen de **- 6,5%** contre **+ 8%** à l'échelle intercommunale
- Une **population vieillissante** par rapport à l'intercommunalité (avec un indice de jeunesse de 0,90, illustrant une population plus âgée, contre 1,21 sur la CALi)
- Une **commune qui attire des familles**, avec une taille des ménages sensiblement plus haute qu'à l'échelle intercommunale (2,34 contre 2,21 sur la CALi)
- Un **niveau de revenu moins important que sur la CALi** : une commune susceptible d'attirer de nouveaux ménages face à la forte pression foncière et immobilière de la métropole bordelaise et de l'agglomération libournaise
- Des **perspectives démographiques** basées sur les dynamiques connues précédemment estimant une **perte de 35 à 70 habitants jusqu'à l'accueil de 114 nouveaux habitants** (objectif porté par le SCoT) à l'horizon 2034

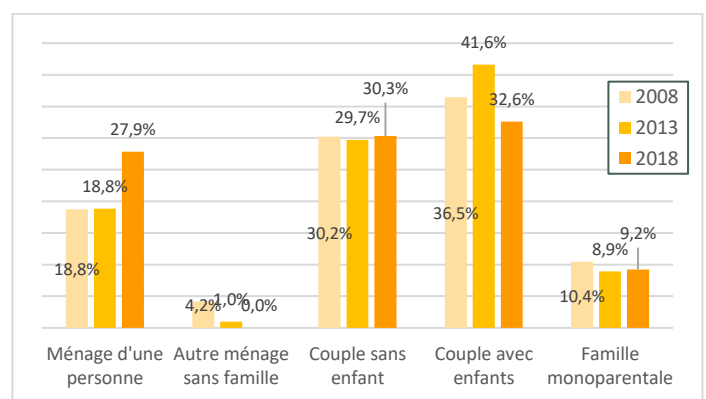


Évolution de la structure par âge de la population

Évolution démographique (TVAM)



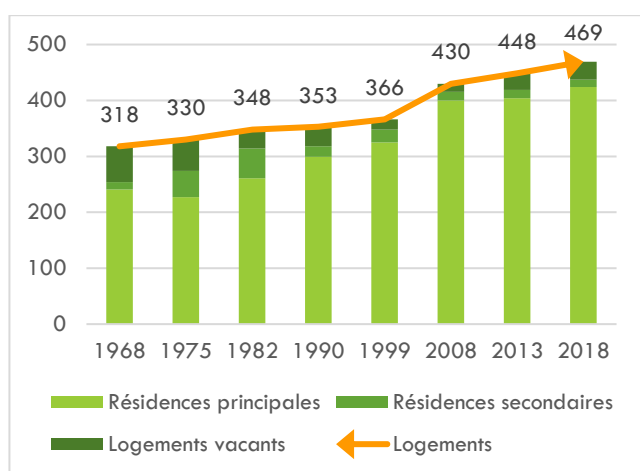
Évolution de la taille moyenne des ménages



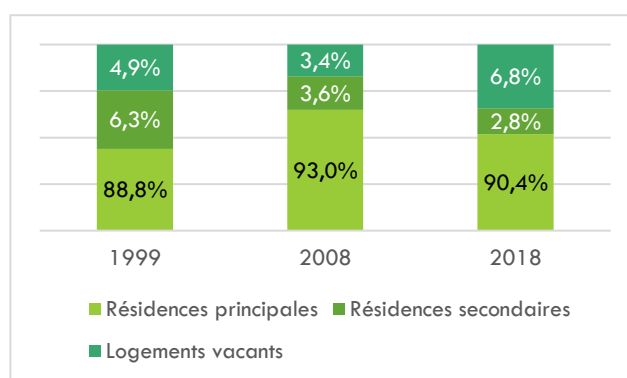
Évolution de la composition des ménages

b) HABITAT ET LOGEMENT

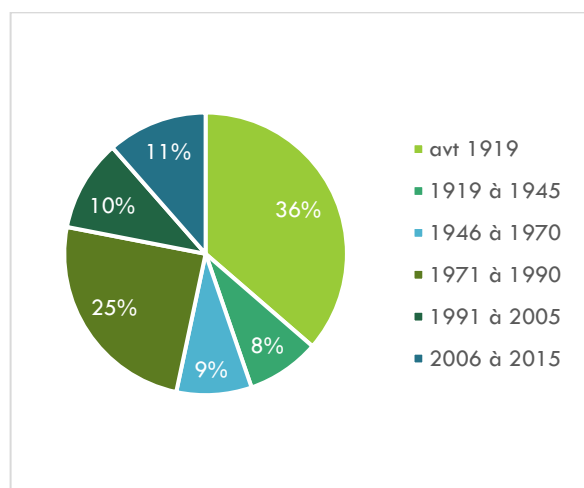
- Un **parc de logements typique d'une commune rurale** : plus de la moitié des logements comportent au minimum 5 pièces ; près de 80% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, tendances renforcées ces dernières années
- Un **parc de logements qui continue à croître malgré une population qui diminue et qui vieillit**, posant la nécessité de répondre à de nouvelles demandes (séparation, décohabitation des ménages...)
- **2 logements commencés par an** en moyenne
- Un **faible taux de résidences secondaires**, et un **taux de logements vacants et médiocres à surveiller** (plus de la moitié du parc de logements est ancien)
- Au regard des perspectives démographiques, **entre 3 et 30 logements à retirer du marché**, et en application du **SCoT, 50 habitations à mettre sur le marché d'ici à 2034** (en application du PLH, 40 logements à produire sur 10 ans, soit 4 logements par an, correspondant à l'hypothèse SCoT)



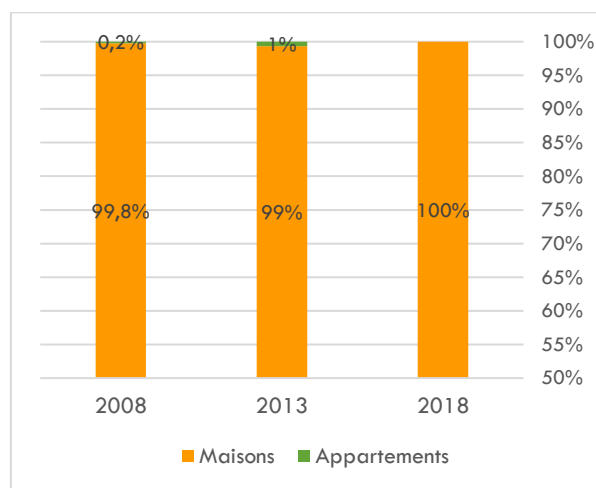
Évolution du nombre et du type de logements



Évolution de la composition du parc de logements



Répartition des résidences principales par date de construction



Évolution du type de logement

Et le « point mort » ?

Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et pour répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

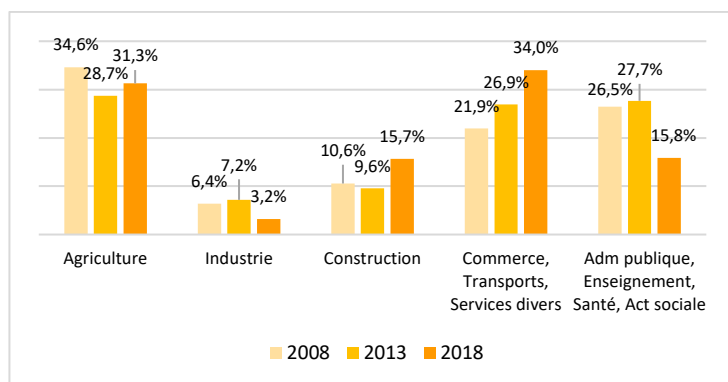
Sur la commune de Maransin, le point mort est de – **3 logements**.

c) DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

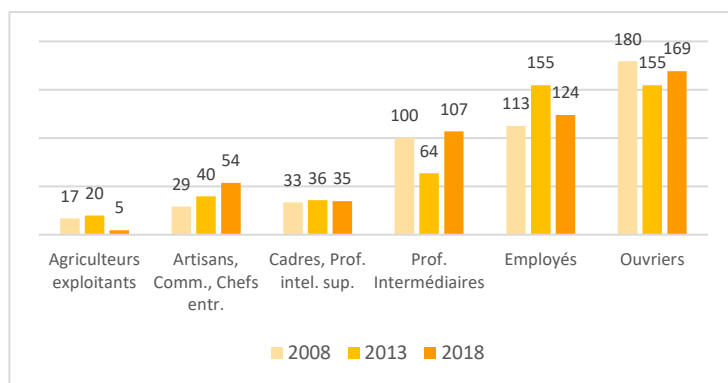
- Un caractère rural et résidentiel marqué par une **population active stable voire croissante**, et une **faible économie présentielle** (seulement 21% des actifs travaillent sur Maransin, proportion en baisse), induisant des **déplacements quotidiens** sur les agglomérations libournaise et bordelaise (voir e) *Transports et mobilités*)
- Une **part de l'activité agricole bien plus importante qu'au niveau intercommunal et départemental**, synonyme de ruralité (part qui tend à être rattrapée par celles du commerce, des transports et des services, et dans une moindre mesure de la construction). Une activité agricole connaissant des difficultés, ayant beaucoup évolué, comme au niveau national : un **nombre d'exploitations** et des **surfaces agricoles qui ont diminué**, mais **des exploitations qui cultivent plus terres qu'autrefois**

Trois enjeux ressortent de ce diagnostic agricole :

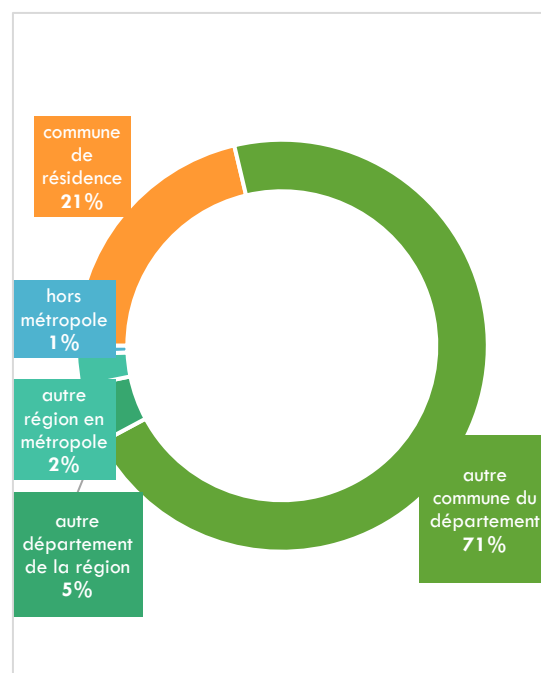
- La **préservation des espaces agricoles** pour pérenniser et renforcer cette activité, voire **favoriser sa diversification**, notamment celle tournée vers le **tourisme**
- la **valorisation de la viticulture**, activité à forte valeur ajoutée
- L'**anticipation des conflits d'usage** et la **favorisation des transitions paysagères**



Évolution de l'offre d'emplois



Évolution de la population active



Lieu de travail des actifs de la commune

d) ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

- Un **niveau d'offre commerciale et de services satisfaisant** au regard de la taille de la commune : des commerces de proximité, voire une offre de gamme « intermédiaire » et « supérieure »
- Une majorité de **commerces et d'équipements** regroupés au sein du **bourg**, autour des routes D120 et D22 ; des **activités artisanales et libérales plus isolées et diluées** sur le territoire communal
- Une **offre médicale relativement étoffée**, avec la présence de praticiens médicaux (2 médecins généralistes, 4 infirmiers, 1 pharmacie et 1 ambulance)
- Une **école primaire située en plein cœur de bourg**, comptabilisant 68 à 77 élèves et faisant partie d'un **RPI** (Regroupement Pédagogique Intercommunal dispersé) associant les écoles de Tizac-de-Lapouyade et Lapouyade, et d'un **PIAL** (Pôle Inclusif d'Accompagnement Localisé) associant le collège de Guîtres
- Une **offre de garde pour les jeunes enfants peu développée**, susceptible de constituer un frein à l'installation de jeunes ménages
- Un **déploiement de la fibre en cours** sur la commune, le déploiement restant étant programmé d'ici **2023**

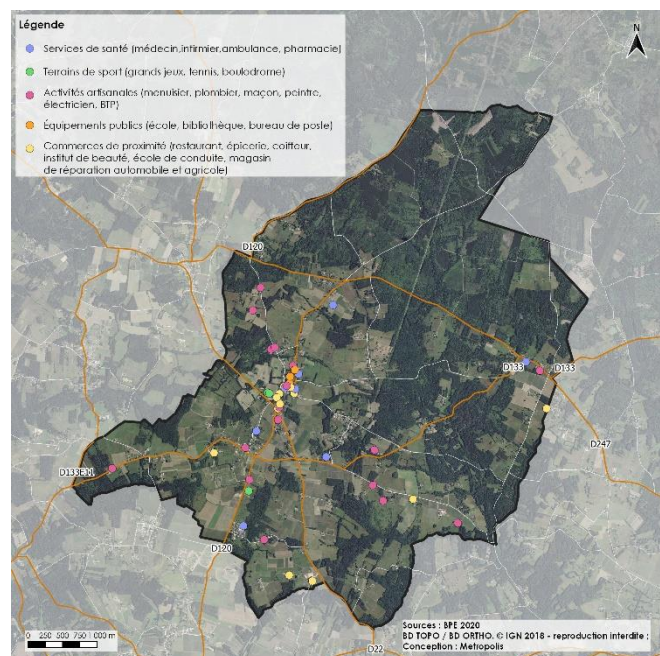
Commerces	Épicerie	Instituts de beauté								
	2	3								
Services	Agence postale	Réparation auto et de matériel agricole	Coiffure	Restaurant - Restauration rapide	École de conduite					
	1	2	2	2	1					
Artisans	Maçon	Plâtrier, peintre	Menuisier, charpentier, serrurier	Plombier, couvreur, chauffagiste	Électricien	Entreprise générale du bâtiment				
	5	2	2	1	5	1				
Action sociale et enseignement	École élémentaire									
	1									
Médical et santé	Médecin généraliste	Infirmier	Pharmacie	Ambulance						
	2	4	1	1						
Sport et loisirs	Boulodrome	Tennis	Terrains de grands jeux	Bibliothèque						
	1	1	1	1						

Gamme de proximité

Gamme intermédiaire

Gamme supérieure

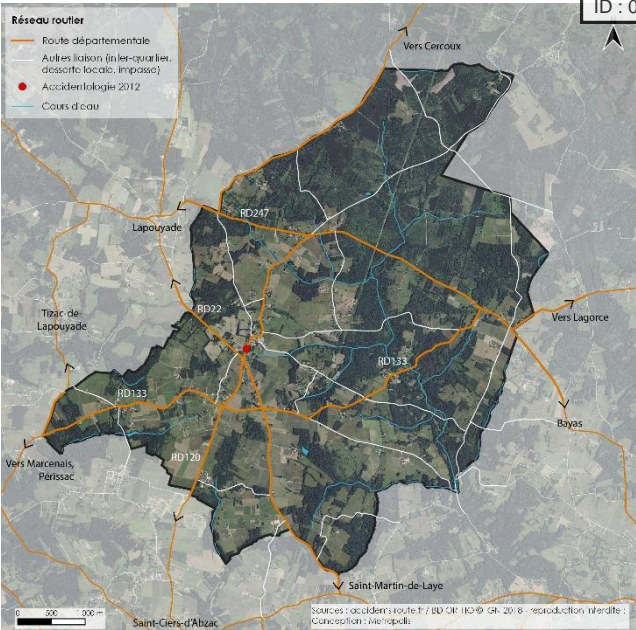
Équipements et services selon le type de gamme



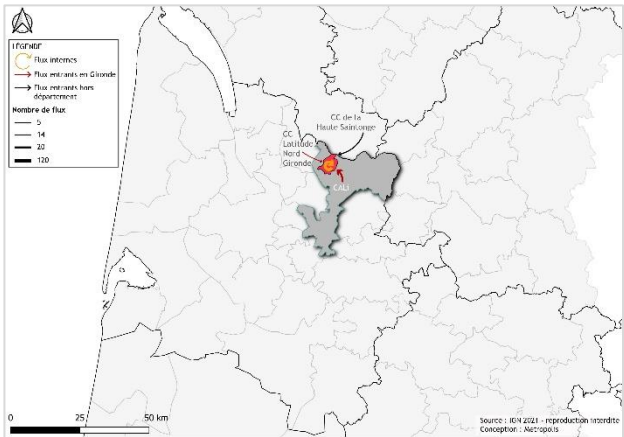
Répartition des équipements et services

e) TRANSPORTS ET MOBILITÉS

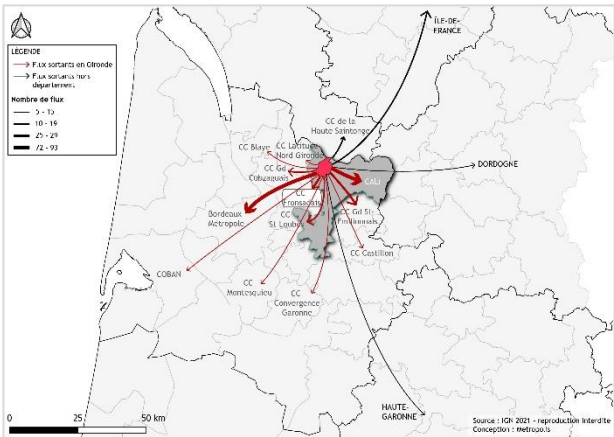
- Une **proximité de l'A10** (échangeur à 13 km) et de **l'A89** (péage à 16 km) ; un **maillage par 4 routes départementales**, dont la **D120** traversant la commune du Nord au Sud en passant par le centre-bourg, et la **D22** traversant la commune d'Ouest en Est au Sud du bourg > des **nuisances et pollutions engendrées** par la présence de ces routes et des flux qu'elles génèrent
- Une **desserte quasi-inexistante en transport en commun régulier** (la gare la plus proche étant située à Cavignac, à 13 km) : seule une **offre à la demande** (Calibus) existe, en correspondance avec Saint-Denis-de-Pile, et dont l'arrêt est situé sur la D120, à l'embranchement de la D22
- Un **fort taux d'équipement automobile** (95% des ménages disposaient d'au moins 1 voiture en 2018)
- Des **flux pendulaires concentrés vers les agglomérations libournaise et bordelaise**, avec une **hausse de l'utilisation quotidienne de la voiture personnelle** par les habitants pour se rendre à leur travail
- Une **borne de recharge pour véhicules hybrides ou électriques** installée en **cœur de bourg**
- **Peu d'aménagements dédiés aux modes doux** permettant de favoriser l'accessibilité dans le bourg, vers l'arrêt de transport en commun...



Réseau routier et accidentologie



Flux domicile-travail internes et entrants



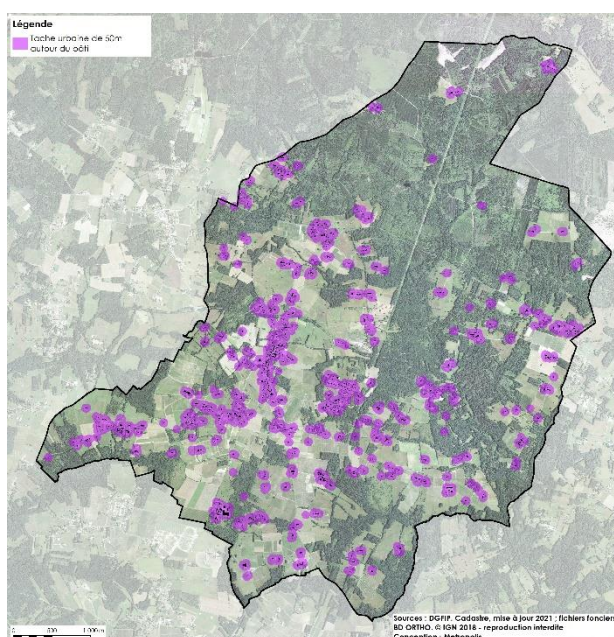
Flux domicile-travail sortants



Usages sur l'emprise et la voie publique

f) URBANISME ET PATRIMOINE

- Une **structure de l'urbanisation traditionnellement éclatée**, s'expliquant par la vocation agricole ancienne des hameaux ; certains de ces hameaux se révèlent d'une importance relativement comparable à celle du bourg à partir du XIXe siècle (Beucaillat, Grugier...)
- Des **hameaux** qui présentent une **fonction désormais résidentielle**, ne s'inscrivant plus en conformité avec leur vocation originelle
- Des **espaces urbanisés structurés par les routes D120, D22, ainsi que D247 et D133**, traversant la commune de part et d'autre
- Une **urbanisation de fait peu développée à proximité du bourg**, mais une **attractivité de centre-bourg** liée à la concentration des principaux équipements et services



Tâche urbaine de 50 mètres autour du bâti



Un bourg caractérisé par une réelle identité de centralité, à laquelle les équipements publics participent fortement



Des demeures disséminées sur le territoire communal



Une urbanisation récente plus simple et plus modeste

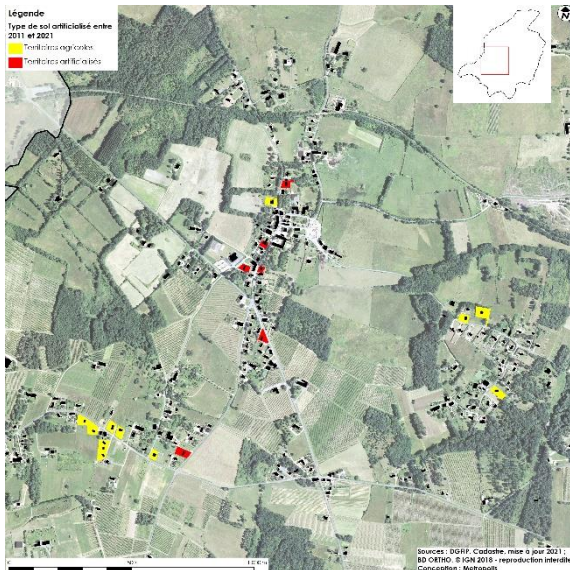


g) CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

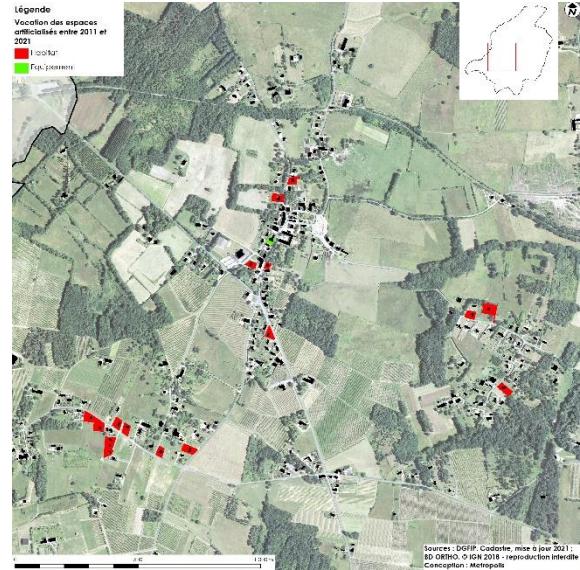
- **2,41 hectares urbanisés** au cours des 10 dernières années, dont **1,75 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : une très grande majorité destinée à de l'**habitat** (en particulier pour la construction de maisons individuelles), puis à de l'équipement (construction de la Maison de Santé)
- Une **surface brute référente par logement** de **1372 m²**, la médiane étant de 1288 m²

	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	1,75	0,58	2,33
Équipements		0,08	0,08
Total général	1,75	0,66	2,41

Consommation d'espaces entre 2011 et 2021, en hectares (surface brute)



Type de sol artificialisé entre 2011 et 2021

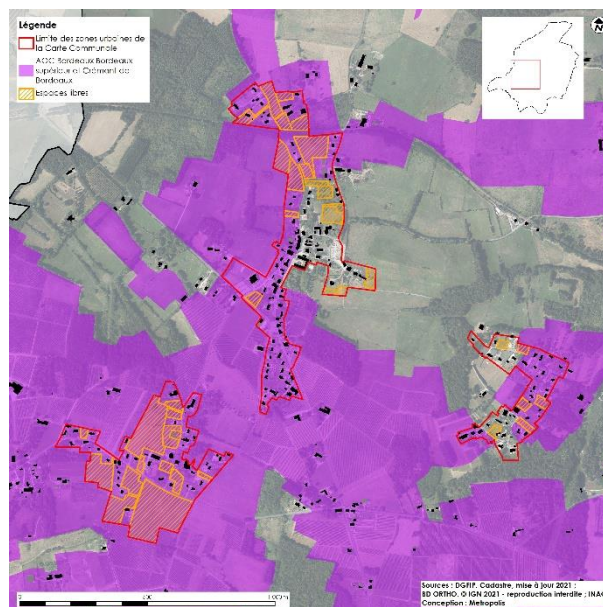


Vocation des espaces artificialisés entre 2011 et 2021

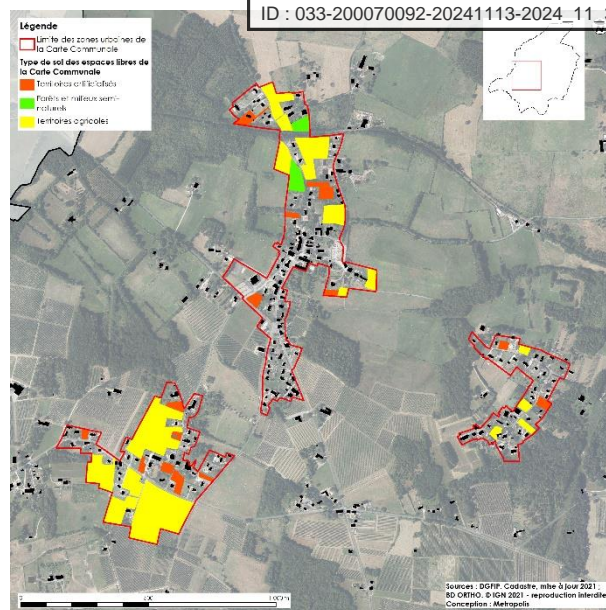
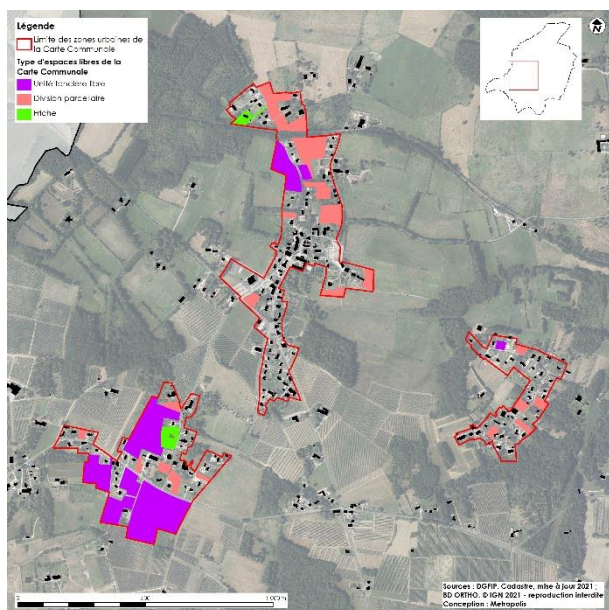
- **17,32 hectares d'espaces libres identifiés** dans la Carte Communale en vigueur (13,77 en espaces agricoles, 2,64 hectares en espaces déjà artificialisés, 0,91 hectares en espaces naturels)

(hectares)	Unité foncière libre	Division parcellaire	Friche	Total général
Espaces libres	10,18	6,27	0,87	17,32

Espaces densifiables et mutables de la Carte Communale en vigueur, selon les opérations

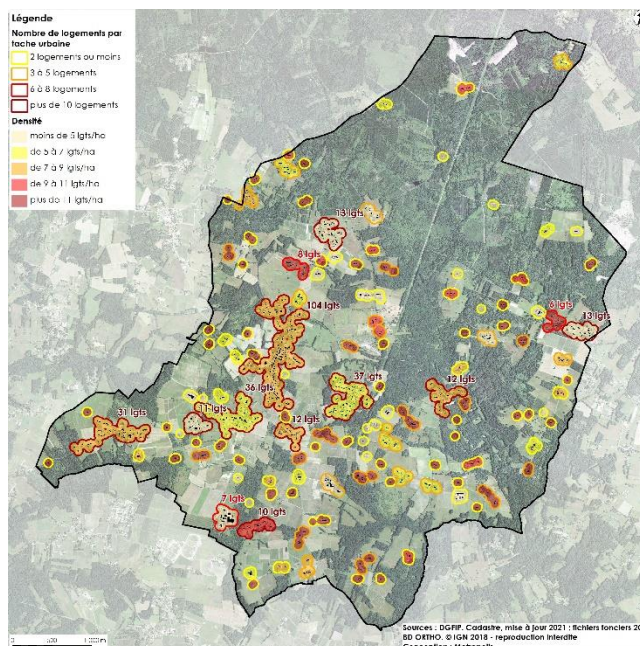
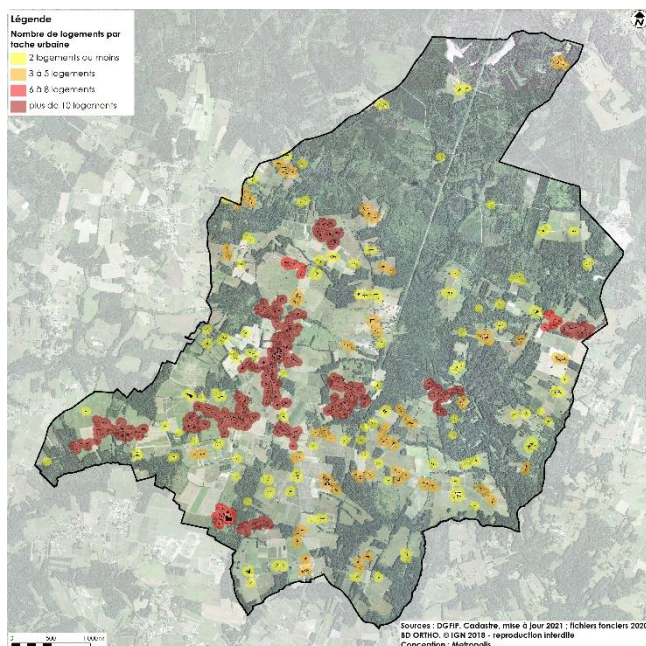


Type d'espaces libres et emprise des AOC dans la Carte Communale en vigueur



Type d'espaces libres selon le mode opératoire / le type de sol dans la Carte Communale en vigueur

- **17,32 hectares d'espaces libres identifiés** dans la Carte Communale en vigueur : 13,77 ha en espaces agricoles, 2,64 ha en espaces déjà artificialisés et 0,91 ha en espaces naturels
- Un **potentiel théorique de 208 logements supplémentaires**, si 100% des espaces repérés étaient mobilisés : un potentiel bien supérieur aux perspectives précédemment définies (50 logements maximum en application du SCoT à l'horizon 2034)



Tâche urbaine, suivant le nombre de logements et la densité (selon le SCoT)

- Afin de répondre à l'objectif final de « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050 au niveau national, la commune doit s'engager vers une **réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** sur la décennie à venir par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 années précédentes : sur Maransin, entre **1,75 et 8 hectares** ont été **consommés entre 2009 et 2021** ; en application de la réduction de 50% du rythme d'artificialisation, le **potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par la Carte Communale révisée doit donc s'établir dans une fourchette allant de 0,85 à 4 hectares maximum** sur les 12 prochaines années.

- Une production de **50% maximum des logements en extension** définie par le SCoT, avec une densité de **10 logements à l'hectare minimum**, et **50% au sein du périmètre aggloméré**, avec une densité de **12 logements à l'hectares minimum**

Horizon 2034	Hypothèse basse -0,62%	Hypothèse médiane -0,30%	Maintien de population 0,00%	Hypothèse SCoT 0,92%
Habitants supplémentaires	-70	-35	0	114
Nombre de logements à mettre sur le marché	-30	-16	-3	50
50% au sein des espaces urbains 12 log/ha	-15 logements -1,25 hectares	-8 logements -0,7 hectares	-1,5 logements -0,125 hectares	25 logements 2,08 hectares
50% en extension de l'urbanisation 10 log/ha	-15 logements -1,50 hectares	-8 logements -0,8 hectares	-1,5 logements -0,15 hectares	25 logements 2,5 hectares
Total sur les espaces naturels, agricoles, forestiers et artificialisés	2,75 hectares	1,5 hectares	0,275 hectares	4,58 hectares
Objectif de réduction de l'artificialisation des sols : 0,85 à 4 ha maximum consommés sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers				
Espaces à mobiliser sur les espaces artificialisés	-1,25 à 1,9 hectares	-2,5 à 0,65 hectares	-3,725 à -0,575 hectares	0,58 à 3,73 hectares

Perspectives de consommation foncière à l'horizon 2034, selon les prescriptions du SCoT

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

a) BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux

- La préservation de la Trame Verte et Bleue
- La préservation d'une biodiversité ordinaire en lien avec les milieux anthropisés (où de nombreuses espèces sont protégées, telles que les hirondelles et les chauves-souris).
- Le maintien du maillage de haies.
- Une attention forte sur la gestion des eaux pluviales et des problématiques d'assainissement, compte-tenu de la prégnance de milieux potentiellement humides sur la commune.
- L'anticipation du changement climatique.

b) PAYSAGE

Les enjeux

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels, résidentiels et activités ; la limitation des mitages agricoles et résidentiels.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage : dans le cadre de la carte communale, il s'agit notamment de s'appuyer sur les motifs naturels existants (ex : haie).
- Le maintien et la valorisation des terres agricoles et viticoles.
- L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image de marque du territoire.

c) RESSOURCES ET CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Les enjeux

- La préservation de la Trame Verte et Bleue, et notamment des zones humides en leur qualité de soutien des cours d'eau en période d'étiage.
- Le maintien des motifs paysagers (haies, boisements...) contribuant à limiter les transferts de polluants sur les bassins versants et lutter contre les pollutions diffuses.
- La compatibilité du développement urbain avec les ressources locales.
- Poursuivre les efforts d'optimisation du réseau de distribution d'eau potable afin de limiter les pertes en réseau, en organisant un développement urbain regroupé
- L'encouragement à des pratiques hydro-économiques, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La poursuite des efforts de réhabilitation des dispositifs ANC non conformes.
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

d) AIR ET ÉNERGIE

Les enjeux

- Encourager le développement des énergies renouvelables, et si besoin, s'affranchir des limites du territoire pour pouvoir envisager un mix énergétique plus important (coopération à l'échelle intercommunale, par exemple) ;
- Développer les mobilités alternatives au « tout automobile », en tenant compte du caractère relativement rural du territoire ;
- Proposer un développement urbain qui permette de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore qui facilite l'accès au transport collectif (notamment le transport scolaire).

e) NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les enjeux

- Proposer un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport au risque « feux de forêt », au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux).
- Eviter de soumettre la population et les biens à des risques liés au ruissellements : prendre en considération la cartographie des « chemins de l'eau » d'EPIDOR.

PROJET DE CARTE COMMUNALE DE MARANSIN

1. PROJET COMMUNAL

L'objectif est de mesurer, au regard des thématiques présentées, les grands éléments contraignants, la projection future du développement communal, et les secteurs dans lesquels le projet communal peut être construit.

La commune est concernée par des **risques naturels majeurs (retrait-gonflement des argiles, feu de forêt)**, à prendre en compte dans le cadre du développement urbain.

Par ailleurs, le projet de Carte communale est soumis à une évaluation environnementale, du fait de la présence de **deux sites Natura 2000 « Site des vallées de la Saye et du Meudon » et « Site des Landes de Montendre »**.

Le caractère rural de Maransin doit également être préservé. Les espaces boisés, agricoles et viticoles doivent ainsi être ménagés autant que possible, à la fois pour leurs intérêts identitaires, patrimoniaux et paysagers.

Le développement urbain connu sur le territoire communal a d'ores et déjà été maîtrisé par la définition de seulement **3 zones urbaines** dans la Carte Communale :

- Le **secteur du centre-bourg**, qui ne présente à ce jour plus de véritable potentialités de développement au regard de la rétention foncière existante et de la mise en œuvre de dernières autorisations d'urbanisme (permis d'aménager de 5 lots récemment autorisé) ;
- Le **secteur de Grugier**, dorénavant quasiment intégralement urbanisé mais commençant à montrer des signes de saturation en matière de fonctionnement (circulation) au regard d'emprises publiques de largeurs limitées ;
- Le **secteur de Beaucaillat** qui présente de très fortes capacités théoriques de constructibilité mais qui dans les faits est confronté à de fortes rétentions foncières et à la part importante de foncier communal dont l'intérêt public en matière d'ouverture à l'urbanisation pose question au regard du caractère excentré vis-à-vis des équipements et services de proximité du centre-bourg. Par ailleurs, renforcer l'urbanisation le long de la RD 133 pose des questions de sécurisation le long de l'axe qui s'avère dangereux pour les cheminements piétons.

Le bilan de la Carte Communale actuelle a donc clairement remis en cause l'opportunité de poursuivre le développement communal sur les deux derniers secteur évoqués de Grugier et Beaucaillat.

La révision de la Carte Communale vise à trouver le **meilleur compromis entre la capacité de la commune à accueillir de nouvelles populations et la maîtrise de son urbanisation**, notamment en optimisant l'état des réseaux (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées...). **Les orientations du projet devront être en adéquation avec les capacités actuelles ou projetées de ces réseaux.**

La révision de la Carte communale vise à **assurer la cohérence du projet de territoire pour les années à venir**, à **consolider les enjeux** et à **tenir compte des évolutions législatives**, notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec les **orientations de la loi « Climat et Résilience »** du 22 Août 2021 et les **objectifs du SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine**, approuvé le 16 Décembre 2019. Les différentes **évolutions législatives** définissent en effet des **attentes plus poussées en termes de maîtrise de développement urbain, de préservation et de gestion plus économe du territoire.**

Si le cadre de vie de la commune a pu être préservé, une certaine rétention foncière a pu être constatée et explique la nécessité d'avoir une **traduction sous forme de zonage la plus fine et la plus pragmatique possible pour ne pas gaspiller les potentialités de développement, qui doivent rester mesurées.**

La commune est **étroitement liée aux bassins de vie et d'emplois des territoires voisins**, et notamment des agglomérations libournaise et bordelaise. Aujourd'hui, la **voiture** apparaît comme étant le **mode de déplacement le plus compétitif face aux transports en commun**, quasi-inexistants.

Ainsi, la réflexion autour d'une plus grande complémentarité de certaines communes de cette partie du territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais émerge peu à peu. En particulier avec les communes de **Lapouyade et Tizac-de-Lapouyade**¹. Si aucune perspective n'est à ce jour définie, la lisibilité d'une dynamique complémentaire et intercommunale devra s'appuyer sur des **centralités renforcées pour soutenir les équipements et services de proximité** qu'il convient d'apporter à la population.

¹ Les communes de Maransin, Lapouyade et Tizac-de-Lapouyade font partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) dont l'objectif est de pallier le faible effectif d'élèves par école ou le manque de structure, par association entre les communes.

Dans ce cadre, Maransin peut **capitaliser autour de quelques équipements et services** présents dans les domaines de la santé : la **pharmacie** et la **Maison de Santé**.

Afin de concentrer ses efforts dans une logique de cohérence territoriale, à la fois à l'échelle intercommunale mais aussi à l'échelle communale, les élus de Maransin font donc le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-bourg. Ce recentrage géographique vise :

- **À soutenir au maximum les services et équipements de proximité encore présents ;**
- **Par le confortement de la population dans le centre-bourg sur le long terme, à donner toutes les chances au développement de nouveaux services et équipements aux habitants dans l'avenir.**

Consciente des limites réglementaires de la Carte Communale, il s'agit de faire de la révision de ce document une première étape de réorientation de la stratégie de développement communale à court terme. Il est toutefois attendu l'arrivée prochaine du **PLUi-HD² à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais**, en cours de réalisation, qui permettra dans un second temps de donner des outils plus aboutis et opérationnels pour accompagner le renforcement du centre-bourg.

L'enjeu majeur de la révision de la Carte communale de Maransin revient à **rechercher une traduction de projet de développement communal en trouvant la bonne adéquation entre les potentialités d'accueil de nouvelles populations, et l'affirmation du cadre rural avec ses enjeux de préservation d'identité naturelle, viticole et forestière.**

a) RECENTRER L'URBANISATION SUR LE BOURG

Pour rappel, la structure de l'urbanisation au sein de la commune de Maransin est traditionnellement éclatée et éparpillée sur le territoire communal.

Par ailleurs, le diagnostic dresse un constat paradoxal :

- Un parc de logements qui continue à croître, alors que la population diminue ;
- Un parc de logements où la part des grands logements (T5 et plus) continue à croître alors que même la taille moyenne des ménages diminue ;
- Un vieillissement de la population.

Dans ce contexte, le défi de la mise en œuvre de la révision de la Carte communale est de parvenir à une mise en cohérence programmatique du développement pour les prochaines années. Pour cela, une **politique raisonnable en termes de mobilisation d'espaces dédiés à l'accueil de population** doit permettre de s'inscrire à un niveau plus proche des réels besoins de la commune, en réponse à l'**objectif de limitation de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SRADET**.

En outre, le **choix de recentrer l'urbanisation sur le bourg** s'appuie sur les raisonnements suivants :

- 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 ;**
- 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.**

Ainsi, il convient de **prioriser autant que possible le développement au sein des enveloppes urbaines et agglomérées** de la commune, pour contenir la tendance au développement linéaire et au mitage des espaces.

² Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat – PLH et Plan de Déplacement Urbain – PDU. Depuis la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) de 2019, le PDU devient le « Plan de mobilité » (PDM).

La révision de la Carte communale s'inscrit alors dans une **logique de confortement du bourg, au sein des zones urbaines existantes**, par la mobilisation du potentiel de densification et d'intensification identifié, et en extension directe du bourg constitué, afin de **créer une réelle dynamique de centralité**, en impulsant / pérennisant l'interaction entre les services déjà présents et la nouvelle Maison de Santé Pluridisciplinaire notamment.

La **diversité** et la **mixité urbaine** doivent permettre de **réduire la dépendance à la voiture et de favoriser l'attractivité du centre-bourg**, en réduisant les temps de parcours entre les fonctions et les lieux d'habitation. Le maintien d'une activité de proximité apparaît en effet comme étant cruciale pour le développement de Maransin, afin de maintenir des liens sociaux et la vitalité du cœur de village.

b) AFFIRMER L'IDENTITÉ AGRICOLE ET VITICOLE

Les qualités rurales de la commune de Maransin représentent un atout important pour son cadre de vie et son attrait. En ce sens, le projet communal entend réaffirmer ce caractère rural :

- En **confortant les ensembles agricoles**, qui tiennent un grand rôle dans l'entretien, comme dans la valorisation des paysages et de l'identité communale ;
- En **affirmant le rôle de l'agriculture et de la viticulture dans son économie** ;
- En **protégeant et en mettant en valeur ses qualités paysagères** ;
- En **préservant ses espaces naturels, humides et forestiers**.

Recentrer le développement urbain autour de la centralité que constitue le bourg peut répondre à l'ensemble de ces exigences.

2. DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE

a) EXPLICATIONS DU ZONAGE

À travers le projet de révision de la Carte communale de Maransin, deux zones existent :

• Zone U

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les **secteurs déjà urbanisés** et les **secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation**, ont une **capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter**.

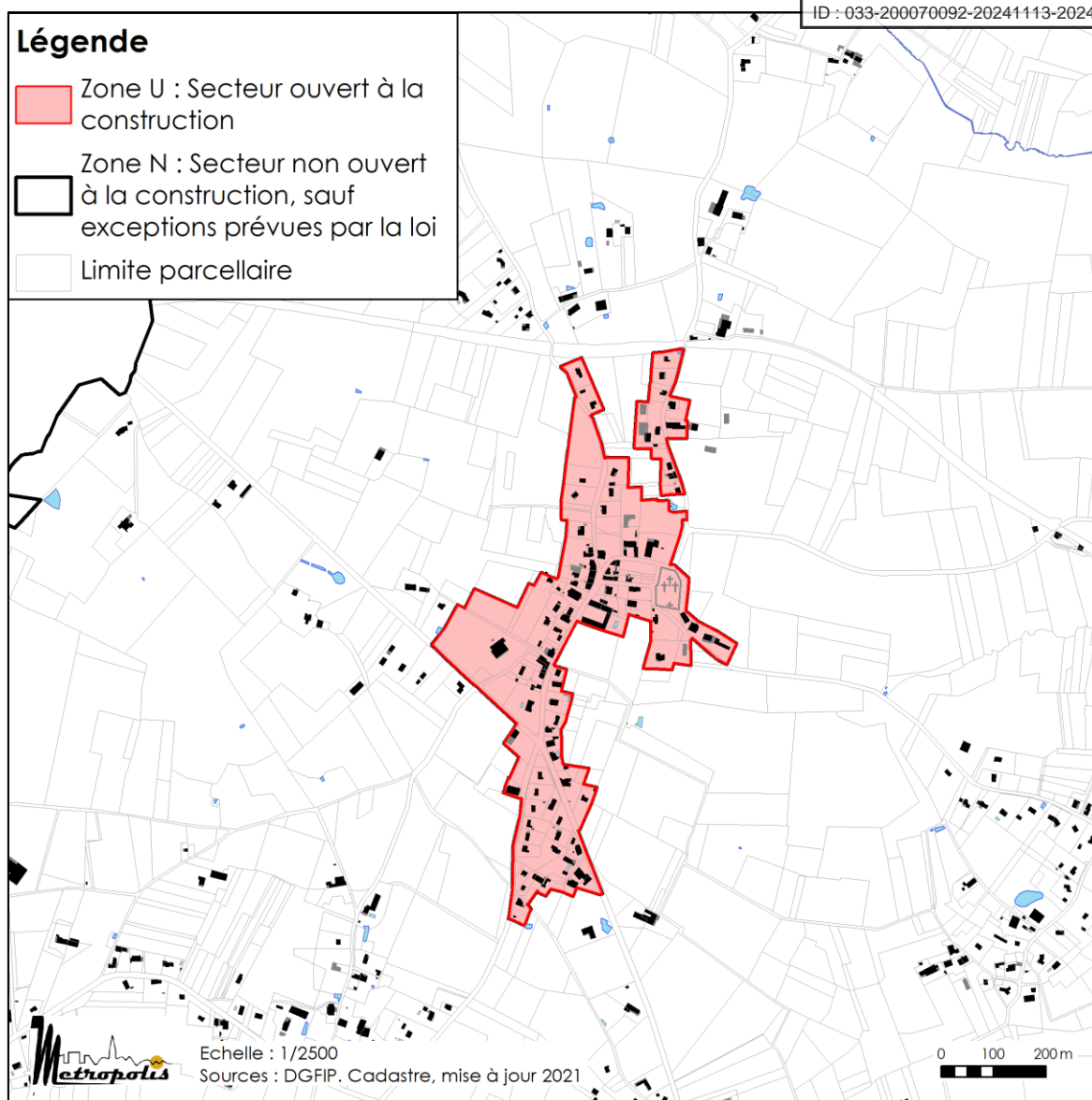
• Zone N

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les **espaces équipés ou non, à protéger** en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).

Le tracé du nouveau périmètre de zonage s'est attaché à prendre en considération :

1. **l'enveloppe agglomérée existante d'une part.** De cette manière toute la partie sud du bourg (au sud de la RD22) a pu être matérialisée sans engendrer de développement d'urbanisation potentiel. Ce découpage est ainsi justifié par le souhait de contenir le développement urbain du bourg au nord de la RD22, qui constitue à la fois le noyau urbain historique mais également le secteur où l'ensemble des services de proximité sont implantés. Il s'agit donc de répondre à l'objectif communal d'amplifier les outils de vitalisation du centre-bourg et de favoriser les interactions entre les habitants et les services en évitant l'usage systématique de l'automobile et donc le franchissement du carrefour entre la RD22 et la RD120 qui peut s'avérer accidentogène.
Par ailleurs toute la frange est du périmètre de la zone U permet de créer une délimitation claire entre espace résidentiel et naturel ou agricole. Ainsi les espaces boisés ou agricoles d'une part, mais encore le parc du Château Maison Noble se trouvent préservés de toute urbanisation potentielle.
Plus au nord, le découpage au sein de l'îlot bordé par la RD120 d'une part et la voie communale plus à l'ouest permet d'éviter la poursuite de l'urbanisation du cœur d'îlot qui se caractérise par des pentes et des effets de ruissellement potentiels. Il se dégage ainsi comme seul potentiel une unité foncière se trouvant à l'arrière de l'école.

2. **L'enveloppe agglomérée en cours de constitution.** En effet, un ~~permis d'aménager a été validé sur~~ la parcelle 135 et portant sur 5 lots constructibles. Cette nouvelle limite à l'urbanisation n'est donc pas le fait du présent projet de révision de la Carte Communale mais d'une autorisation d'urbanisme récente.
3. **Le projet communal sur les parcelles 169, 170 et 204 à l'ouest du bourg.** Celui-ci fixe pour objectif, au regard des contraintes de développement communal existantes, et du souhait de matérialiser une zone d'extension de l'urbanisation en contact direct avec les équipements et services du centre bourg, de définir une enveloppe foncière pour porter un projet de mixité d'habitat. Idéalement le portage se fera par la commune de Maransin. Toutefois, les investigations environnementales réalisées ont démontré, par les premiers travaux réalisés par le cabinet Théma, affinés en mars 2024 par le cabinet Artifex, que des zones humides sont présentes sur site. Selon le principe « Éviter – Réduire – Compenser », et en compatibilité avec le SAGE Isle-Dronne, tous les efforts ont été mis en œuvre pour éviter le maximum de zones humides identifiées. Ainsi, seule une surface inférieure à 1000 m² sera impactée. La zone initialement envisagée a donc été fortement réduite ce qui a permis d'intégrer à l'issue de l'enquête publique une demande pour permettre l'urbanisation partielle d'une parcelle supplémentaire positionnée sous forme de dent creuse (BE 262).
4. **L'environnement paysager et écologique.** Cette prise en compte dans la définition du projet et dans le cadre de l'évaluation environnementale a conduit à scinder l'extension de la zone urbaine le long de la RD120 au nord-est, peu après le cimetière. En effet, le cumul d'espaces naturels et de haies arbustives a été pris en considération avec le souhait d'éviter toute destruction de ces atouts environnementaux à proximité immédiate du bourg et contribuant à matérialiser une limite entre espaces urbanisés et ruraux. Cette démarche justifie la coupure de la zone urbaine par une zone naturelle.



Zonage du PLU révisé de Maransin (2024) – Zoom sur le bourg

b) UN PROJET DANS L'INTÉRÊT DE RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG DE MARANSIN

1. Site du Bourg

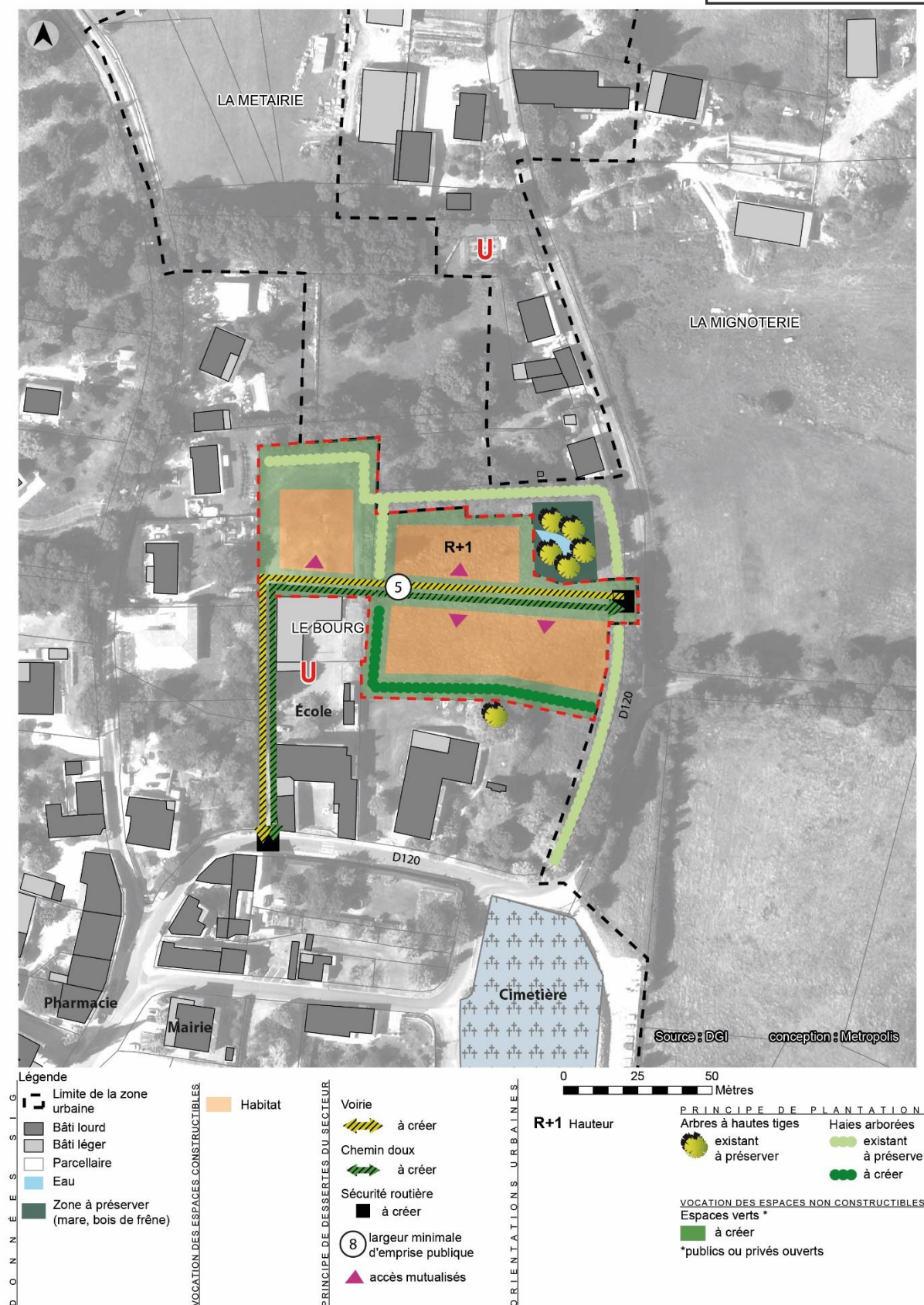
Le site du « Bourg », identifié pour conforter le développement urbain sur la commune de Maransin, est situé en cœur de bourg sur une emprise d'environ 5 300 m², en accroche directe de l'école et de la D120.

Il est constitué de prairies, de friches herbacées et de fourrés, mais aussi d'une haie arborée, d'un bois de frêne et d'une mare au Nord-Est du site, soulevant des enjeux écologiques (zone N), car favorables à l'accueil d'espèces protégées, notamment pour leur reproduction.

Les inventaires écologiques réalisés par le bureau d'études Thema ont également mis en évidence la présence de zones humides (sur critère pédologique), s'expliquant par la présence de sols avec un plancher argileux qui engendre des engorgements temporaires jusqu'en surface (voir rapport de présentation).

	Préconisations d'aménagement
Programmation d'habitat	<p>La vocation du site serait résidentielle.</p> <p>8 logements seraient potentiellement constructibles (individuel groupé, petit collectif...).</p>
Forme urbaine	<p>L'implantation des constructions serait privilégiée en retrait des limites séparatives, afin de favoriser les mesures de réduction des impacts environnementaux et paysagers produits par l'urbanisation du site.</p> <p>La hauteur pourrait être définie en harmonie avec le contexte, privilégiant les habitations en R+1.</p> <p>Le site, comme la quasi-totalité de la commune, devra tenir compte de l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, nécessitant une étude de sol.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'aménagement devrait intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères sur le site.</p> <p>Des espaces verts et libres de toute construction seraient positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques et sur les bordures du site, afin de garantir une perméabilité des espaces dans un contexte soulevant des enjeux d'intégration paysagère. Ils assureraient en effet le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau site.</p>
Orientations paysagères	<p>Ces espaces verts, localisés selon les principes du schéma, permettraient d'assurer une continuité écologique et paysagère, notamment entre la zone U et la zone N, en lien avec les espaces à enjeux : haies bocagères, mare et bois de Frêne...</p> <p>En lisière de l'opération, à l'interface de la zone N, et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) pourraient être plantées en pleine terre, en continuité de la haie arborée existante surmontant le talus de la D120 et se poursuivant au Nord du site (en N). Cela permettrait de recréer, à l'échelle du site, l'ambiance bocagère et boisée perceptible sur l'ensemble de la commune de Maransin.</p> <p>Suivant le plan de composition de l'ensemble, les espaces libres publics pourraient être plantés d'arbres, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et d'espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention devrait être accordée quant au choix des espèces, qui ne devraient pas présenter un caractère exotique, envahissant, allergisant et/ou inflammable (Maransin étant également concernée par le risque feu de forêt). À cet effet, il conviendrait de se référer :</p> <ul style="list-style-type: none"> – au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique ; – et aux annexes de la carte communale relative aux espèces à caractère allergisant et espèces hautement inflammables. <p>Une attention régulière devra être portée sur le débroussaillage (obligatoire dans les zones exposées à un risque incendie).</p> <p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, devrait être proscrit.</p> <p>Une gestion douce des espaces verts et libres communs pourrait être encouragée.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public pourraient être aménagés selon les préconisations du schéma.</p> <p>Les voies d'accès seraient à sens unique, en connexion de la D120 et de l'école (sens unique existant devant l'école, d'Est en Ouest), avec une emprise d'une largeur</p>

	Préconisations d'aménagement
	minimale de 5 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Chaque lot serait desservi par un accès mutualisé . L'aménagement d'un cheminement doux devrait privilégier la perméabilité .
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif , un raccordement propre à chaque construction devra être prévu avant l'ouverture à l'urbanisation du site. L'ouverture à l'urbanisation devrait se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 5 000 m² . Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche serait conditionnée à l' accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.



2. Site du Gail Est

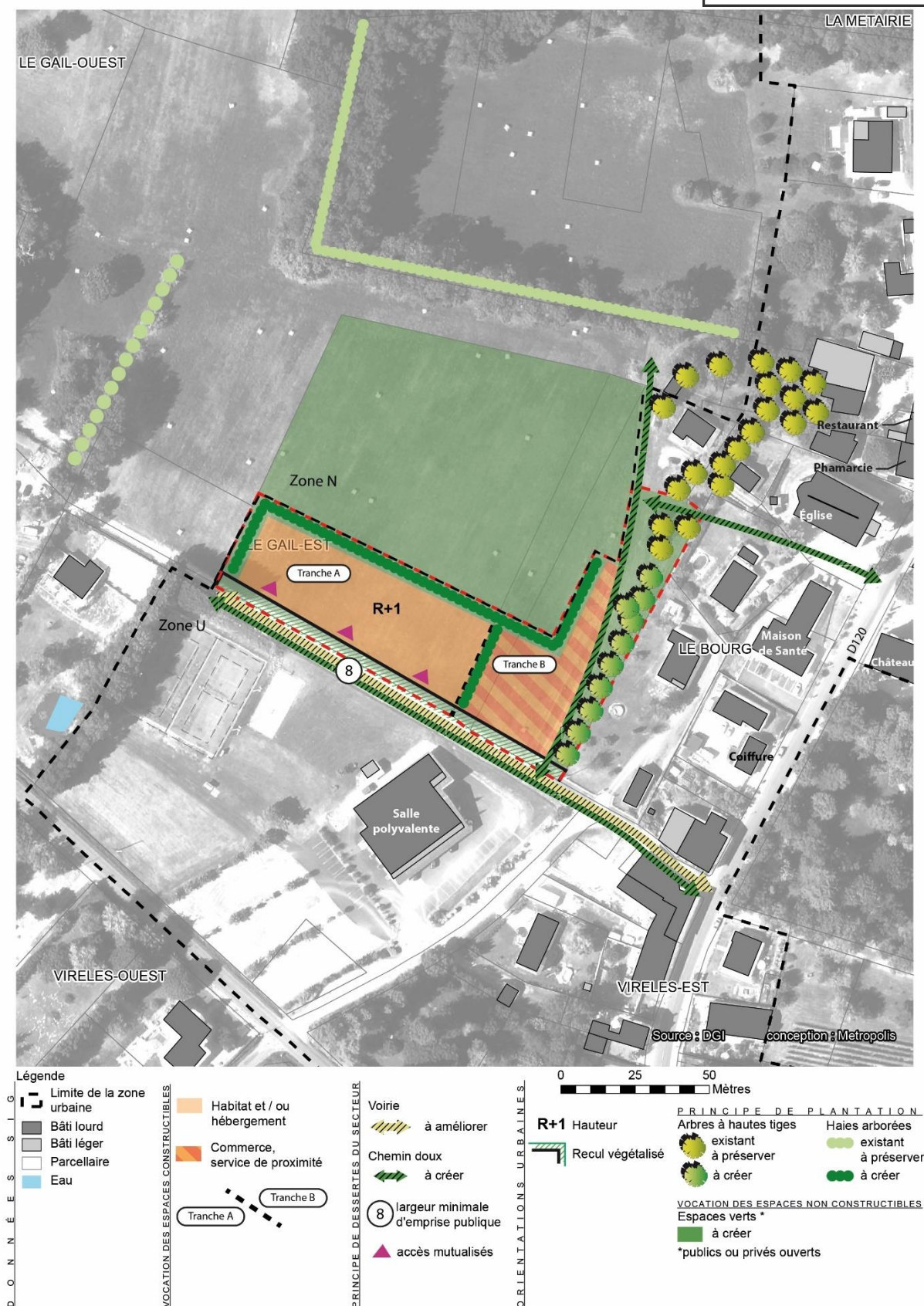
Le site du « Gail Est » est situé à l'Ouest du bourg de Maransin, sur une emprise d'environ 7000 m², en accroche de la salle polyvalente et des terrains de sport, à proximité de la D120.

Il est constitué d'une prairie, d'un ancien verger, d'une haie arborée au Nord, d'une chênaie et d'une mare à l'Ouest.

Les inventaires écologiques réalisés par le bureau d'études Thema, puis ceux du cabinet Artifex ont mis en évidence la présence de zones humides (sur critère pédologique) dans la partie Sud du site (voir rapport de présentation), ce qui a conduit à la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des espaces sensibles et une réduction des espaces constructibles matérialisés par une zone U.

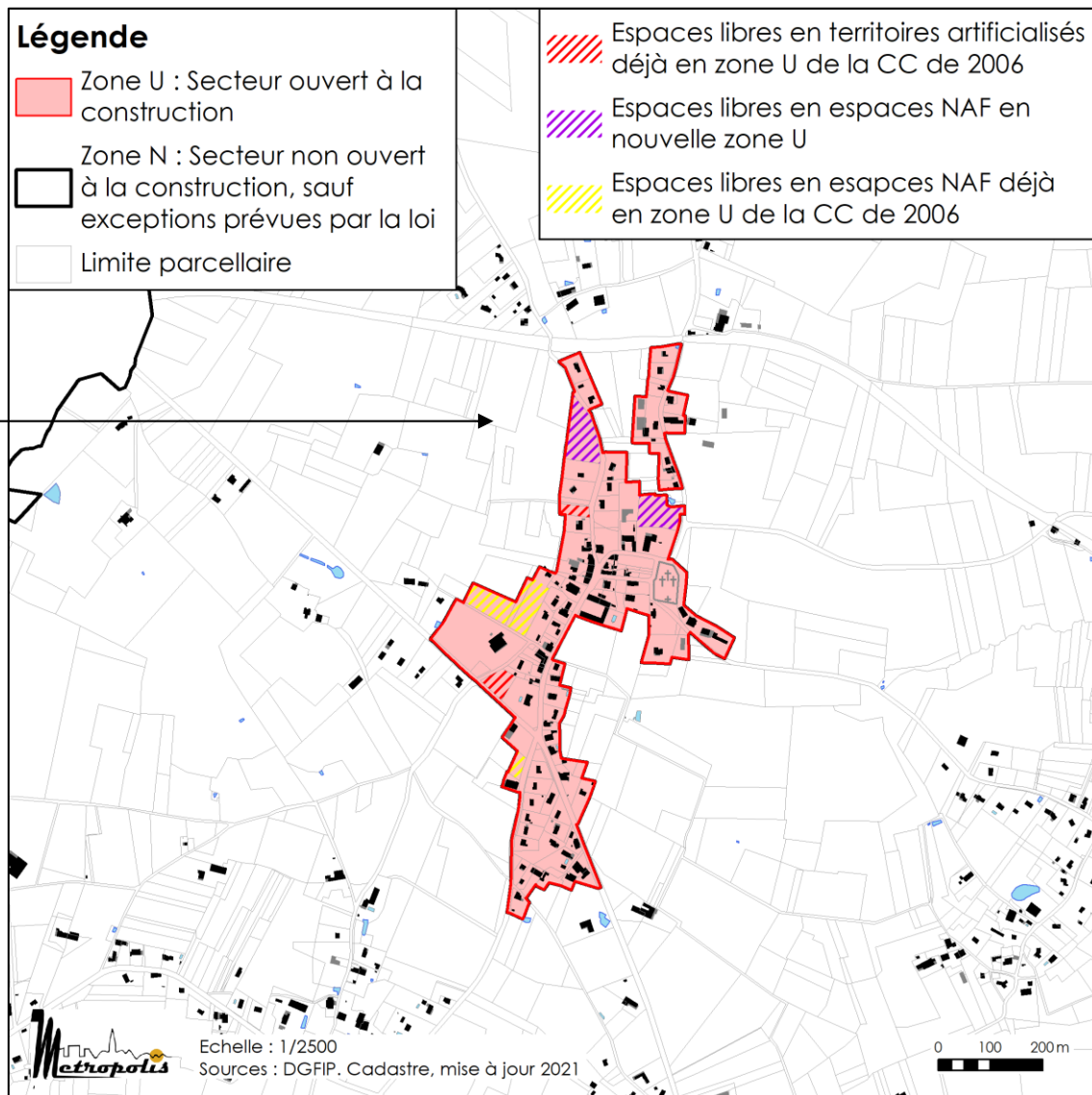
	Préconisations d'aménagement
Programmation d'habitat	La vocation du site serait résidentielle et commerciale (services de proximité). 6 à 10 logements seraient potentiellement constructibles (individuel groupé, petit collectif...).
Forme urbaine	L'implantation des constructions serait privilégiée en retrait des limites séparatives , afin de favoriser les mesures de réduction des impacts environnementaux et paysagers produits par l'urbanisation du site. La hauteur pourrait être définie en harmonie avec le contexte, privilégiant les habitations en R+1 . L' espace réservé au commerce et au service de proximité (à l'angle du site, à l'interface d'équipements existants) serait séparé de la partie habitat par une haie vive mixte et épaisse, multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes en pleine terre), afin d'éviter les nuisances et de garantir un espace non imperméabilisé plus conséquent, en lien avec la présence de la zone humide recensée sur le site. A l'Est, une allée plantée et comprenant un cheminement doux permettant d'accéder aux principaux équipements de la commune, viendrait renforcer cet espace tampon. Le site, comme la quasi-totalité de la commune, devra tenir compte de l' aléa fort de retrait-gonflement des argiles , nécessitant une étude de sol.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devrait intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères sur le site. Des espaces verts et libres de toute construction seraient positionnés selon les principes du schéma, afin d'assurer la prise en compte de la zone humide et la transition avec la zone N en fond d'opération en tant qu'espace tampon entre les différentes vocations du site (résidentielle, de commerce et service de proximité).
Orientations paysagères environnementales et	Ces espaces verts, localisés selon les principes du schéma, permettraient de maintenir un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau site. Suivant le plan de composition de l'ensemble, les espaces libres publics pourraient être plantés d' arbres , d' arbustes (haies et/ou plantations libres) et d' espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention devrait être accordée quant au choix des espèces, qui ne devraient pas présenter un caractère exotique, envahissant, allergisant et/ou inflammable (Maransin étant également concernée par le risque feu de forêt). À cet effet, il conviendrait de se référer : <ul style="list-style-type: none">– au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique ;– et aux annexes de la carte communale relative aux espèces à caractère allergisant et espèces hautement inflammables.

	Préconisations d'aménagement
	<p>Une attention régulière devra être portée sur le débroussaillage (obligatoire dans les zones exposées à un risque incendie).</p> <p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, devrait être proscrit.</p> <p>Une gestion douce des espaces verts et libres communs pourrait être encouragée.</p> <p>Afin d'économiser la ressource en eau potable, il est recommandé que chaque nouvelle construction dispose d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture, qui pourront être ainsi destinées à un usage domestique non alimentaire (ex : arrosage). Ce système peut être enterré ou intégré à la construction.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public pourraient être aménagés selon les préconisations du schéma.</p> <p>Les voies d'accès seraient à double sens, en connexion du chemin de terre actuel, avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Chaque lot serait desservi par un accès mutualisé.</p> <p>L'aménagement des cheminements doux devrait privilégier la perméabilité.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu avant l'ouverture à l'urbanisation du site.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation devrait se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 2 400 m² (tranche B).</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche serait conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>



c) BILAN DES SURFACES DU ZONAGE

1. Les surfaces de la Carte communale projetée (2024)



Espaces libres selon le type de sol de la Carte communale 2024

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre la Carte communale de 2006 et sa nouvelle version de 2024 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un **effort de contraction des zones urbaines** : **-33,90 ha**. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- En conséquence, une **augmentation des zones naturelles** : **+33,90 ha**.

Remarque : L'espace libre identifié en espace naturel, agricole ou forestier déjà en zone U de la Carte Communale de 2006, situé au Nord-Ouest de la zone U, a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le premier trimestre 2022, pour la construction de 5 logements. Cet espace est donc à déduire des espaces libres.

2. Analyse de la capacité de production de logements

L'évaluation de la capacité d'accueil de la Carte communale prend appui sur les **objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Maransin**, ainsi que sur les **espaces nouvellement ouverts à l'urbanisation**.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT du Grand Libournais** qui définit, dans les **communes rurales**, une **densité de construction minimale de 12 logements par hectare en périmètre aggloméré**, et de **10 logements minimum par hectare en extension de l'urbanisation**.

Les densités s'appliquent à la **surface brute de l'opération**, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

Type de zone	Surface en hectares	Nombre de logements	Densité de construction
U	1,37	18	12 logements / hectare

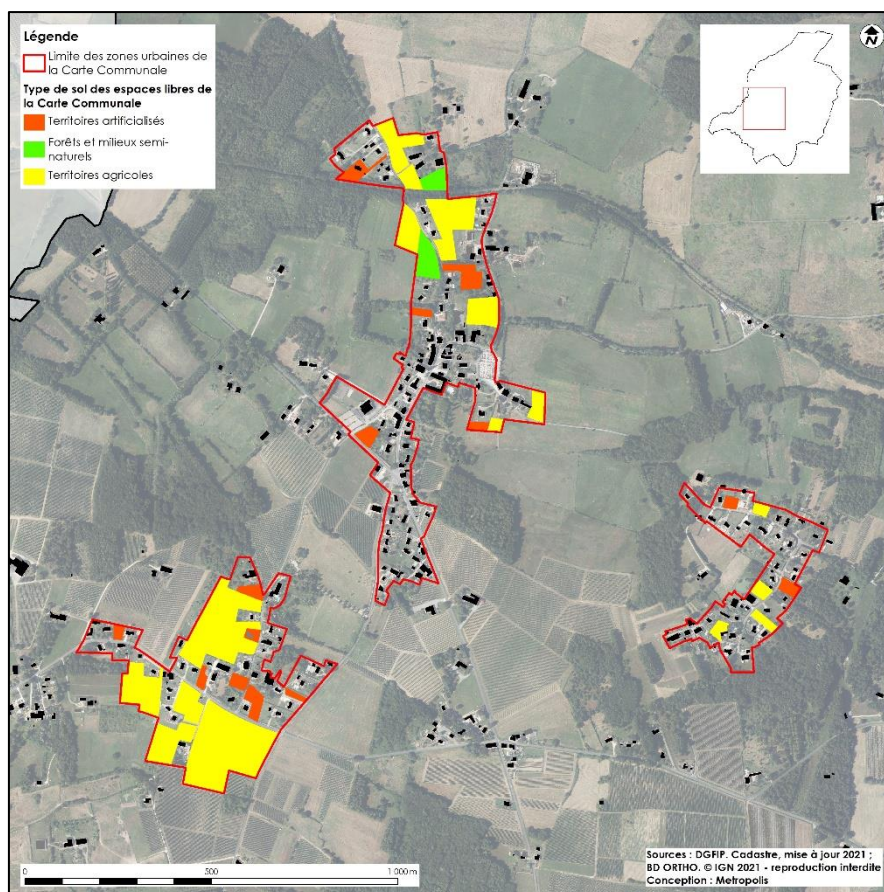
Capacité des espaces disponibles de la Carte communale 2022 pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants

Remarque : L'espace libre identifié en espace naturel, agricole ou forestier déjà en zone U de la Carte Communale de 2006, situé au Nord-Ouest de la zone U, a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le premier trimestre 2022, pour la construction de 5 logements. Cet espace est donc à déduire des espaces libres : 2,90 hectares – 0,58 hectares = 2,32 hectares.

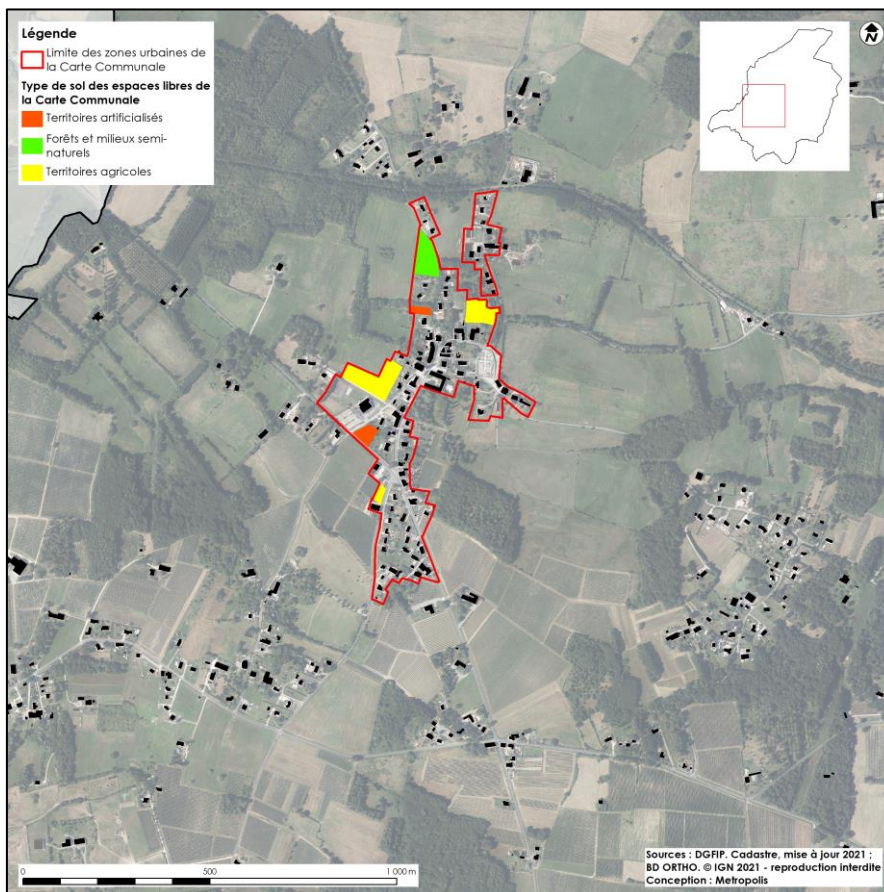
Ainsi les capacités d'accueil théorique de la Carte communale, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction d'environ **18 logements**, une **production en compatibilité avec les besoins identifiés** en termes d'accueil de population :

- **40 logements neufs en 10 ans** selon les données du **PLH de la CALi** ;
- **50 logements neufs** à l'horizon 2034 en application du **DOO du SCoT du Grand Libournais**.

3. Évolution de la capacité d'accueil



Espaces libres selon le type de sol de la Carte communale 2006

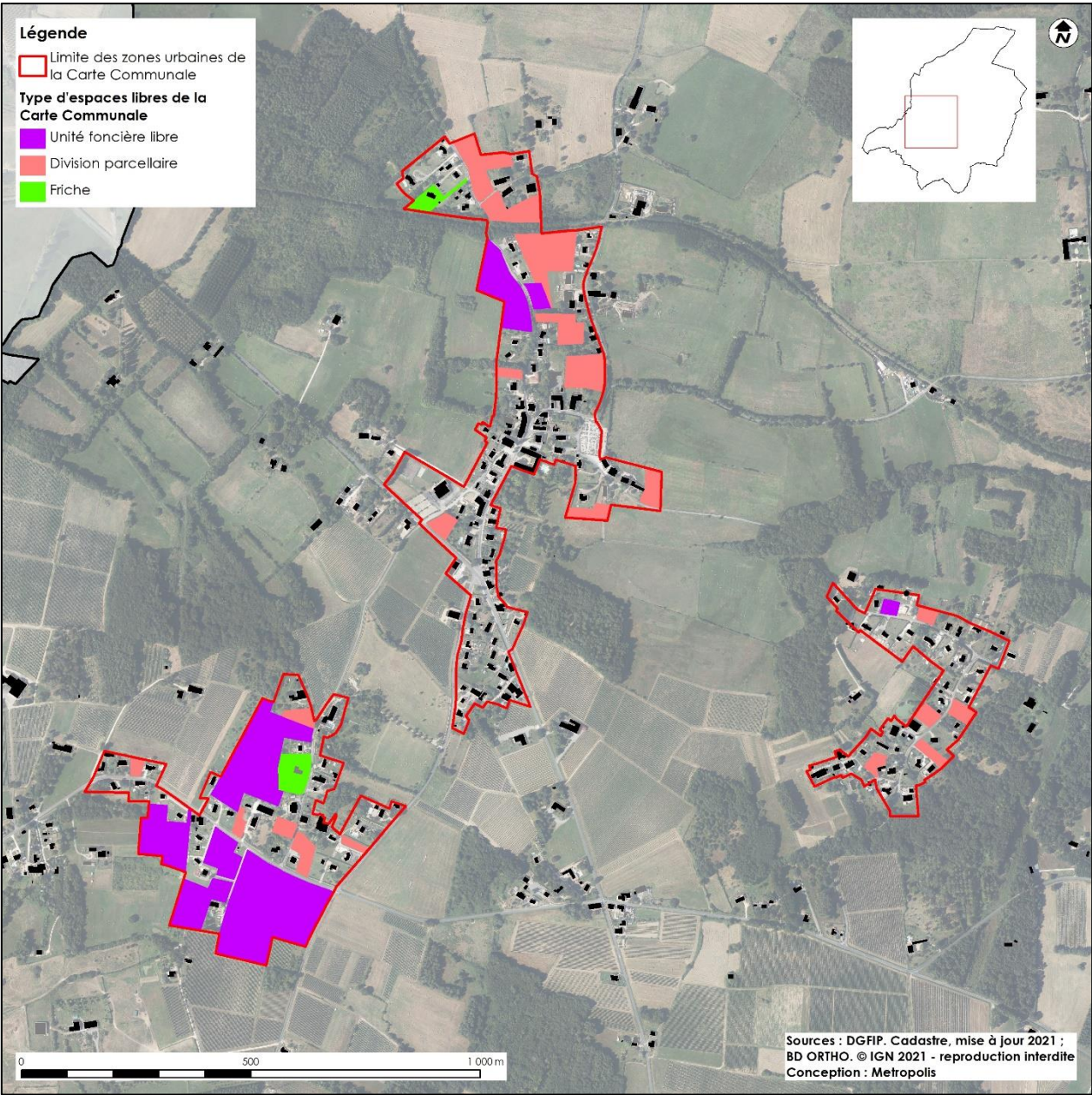


Espaces libres selon le type de sol de la Carte communale 2024

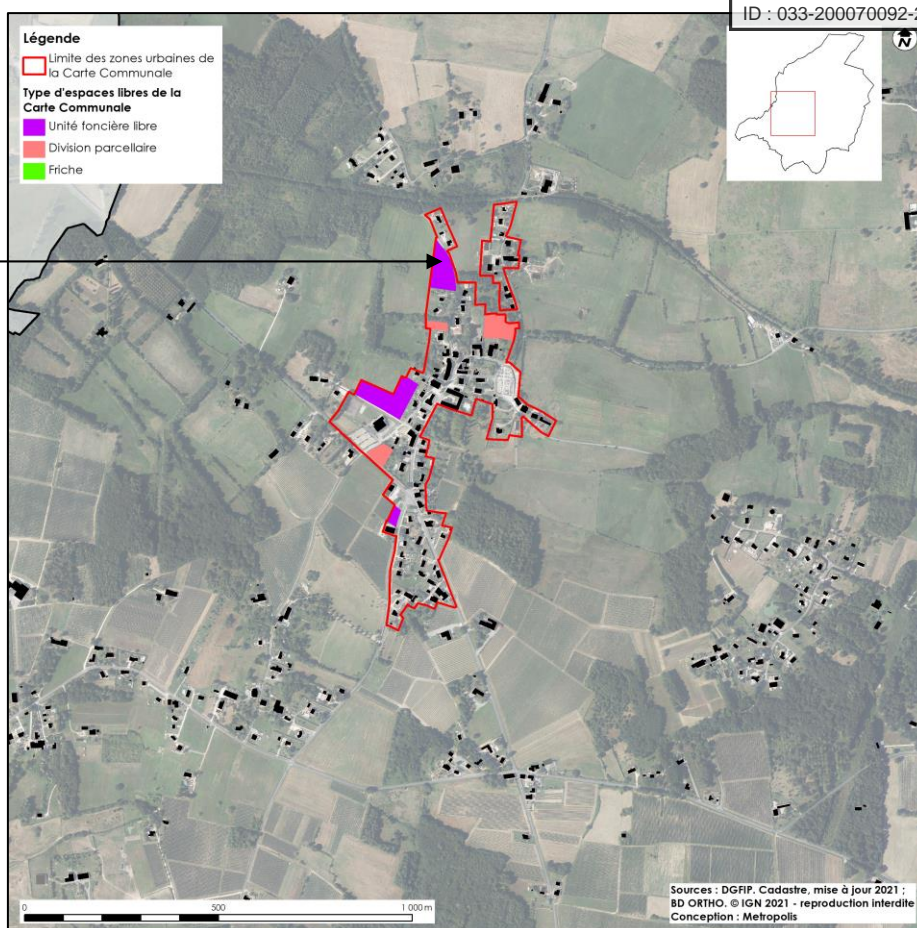
Le tableau ci-dessous présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans la Carte communale en vigueur (2006) et la Carte communale projetée (2024).

Carte communale 2006			Carte communale 2024		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
U	53,27	1,78	U	19,36	0,65
N	2939,38	98,22	N	2950,53	99,35
Total des zones	2992,66	100	Total des zones	2969,91	100

Surfaces dégagées dans la Carte communale en vigueur (2006) et la Carte communale projetée (2024)



Espaces libres selon le type de sol de la Carte communale 2006



Espaces libres selon le type de sol de la Carte communale 2024

Rappel : L'espace libre identifié en espace naturel, agricole ou forestier déjà en zone U de la Carte Communale de 2006, situé au Nord-Ouest de la zone U, a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le premier trimestre 2022, pour la construction de 5 logements. Cet espace est donc à déduire des espaces libres.

L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de Carte communale (2024) est inférieure à celle de la Carte communale en vigueur (2006), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-bourg.

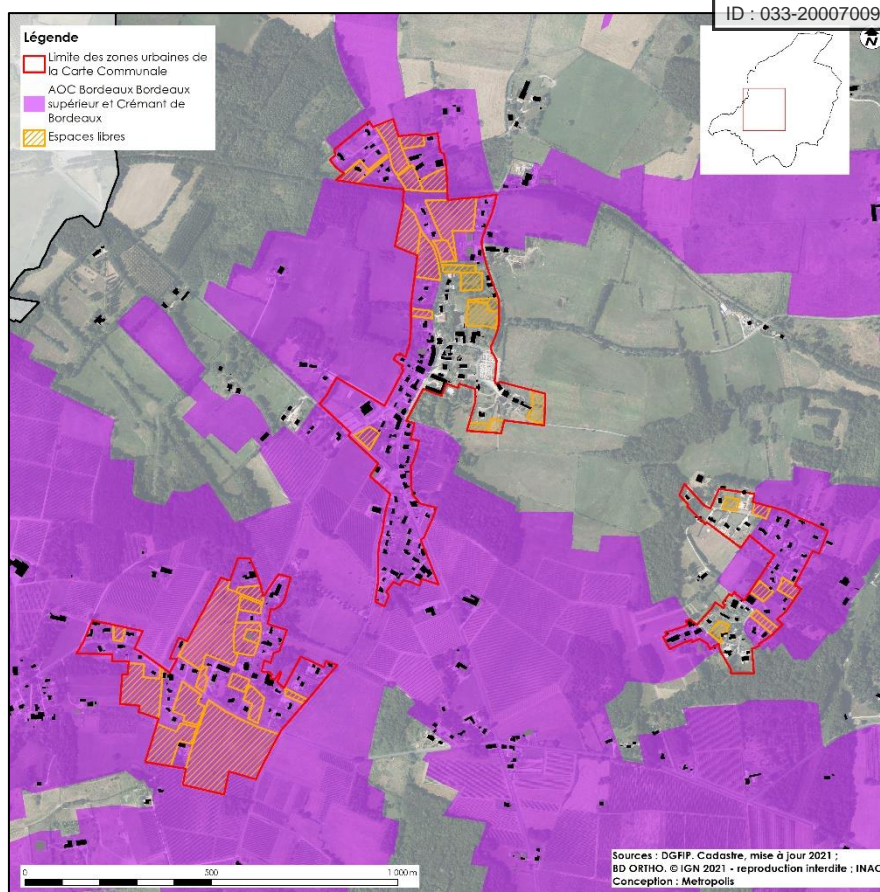
4. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, puis tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour la Carte communale révisée, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

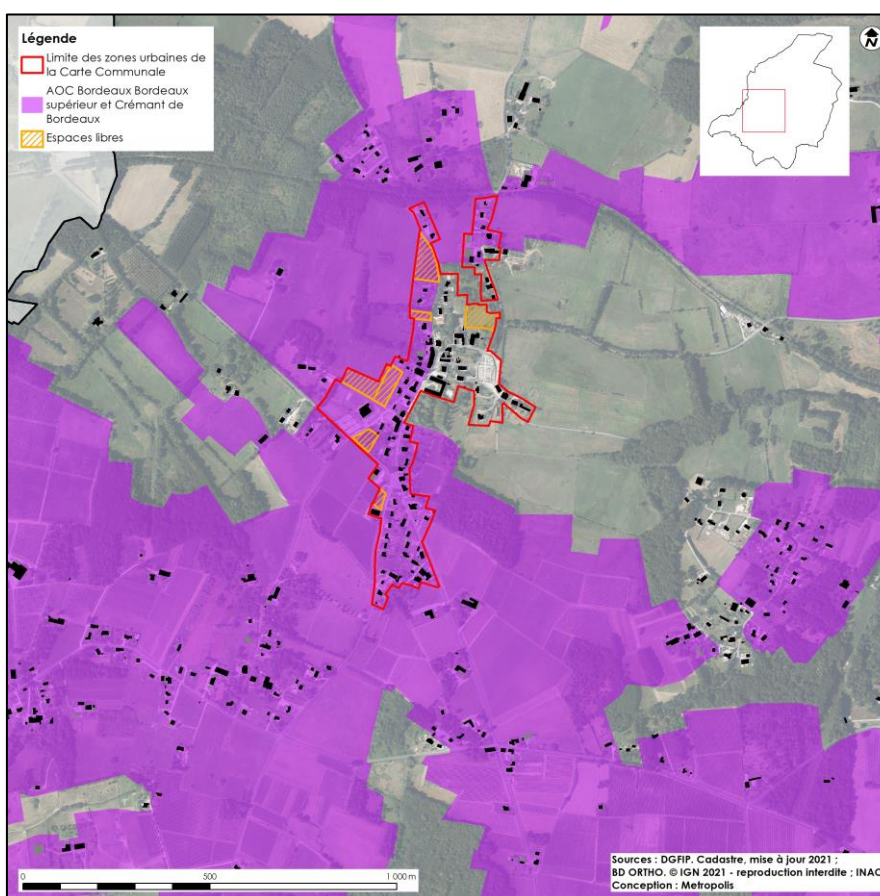
Carte communale 2006			Carte communale 2024		
Type de zone	AOC (ha)	Part (%)	Type de zone	AOC (ha)	Part (%)
U	17,32	1,8	U	2,34	0,2

Surfaces affectées à des productions AOC

Ainsi, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC de la Carte communale révisée porte atteinte à seulement 0,2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.



Emprise des AOC selon le type de sol d'espaces libres de la Carte communale 2006



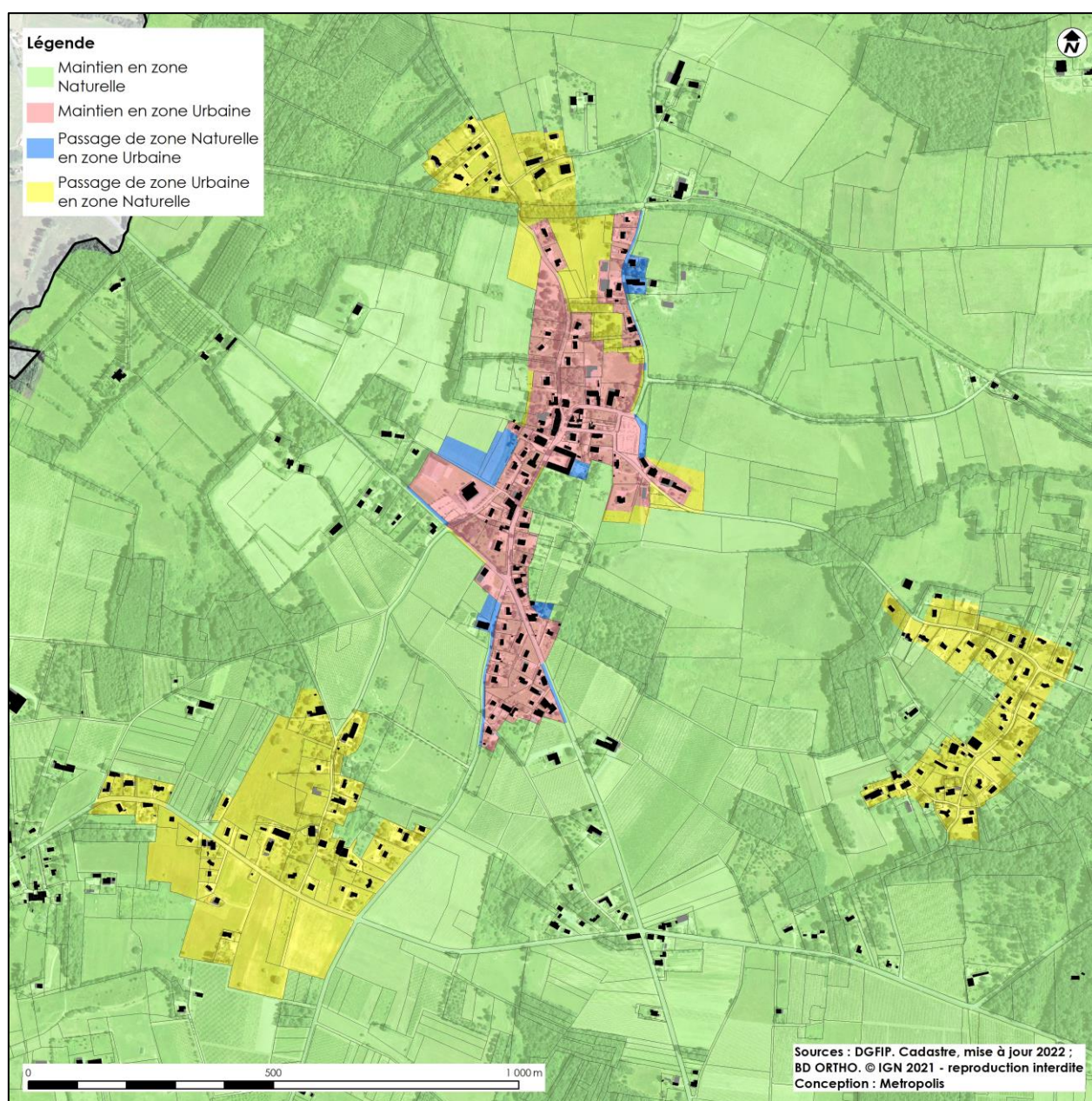
Emprise des AOC selon le type de sol d'espaces libres de la Carte communale 2022

5. Consommation d'espaces naturels

Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels entre la Carte communale en vigueur (2006) et la Carte communale révisée (2024):

Évolution du zonage	Surface en ha	%
Maintien en zone urbaine	17,07	0,57%
Maintien en zone naturelle	2914,33	98,13%
Passage de zone naturelle en zone urbaine	2,30	0,08%
Passage de zone urbaine en zone naturelle	36,20	1,22%
Total général	2969,91	100,00%

Évolution des espaces consommés entre la Carte communale 2006 et la Carte communale 2024



Évolution des espaces consommés entre la Carte communale 2006 et la Carte communale 2024

3. ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

L'articulation de la Carte communale avec les documents de portée supérieure a été prise en compte. La commune de Maransin est comprise dans le périmètre d'application du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais**, dont la **compatibilité générale** a été **vérifiée**.

4. INCIDENCES, MESURES, INDICATEURS DE SUIVI DE LA CARTE COMMUNALE

a) INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT-RÉDUCTION-COMPENSATION

1. Le grand paysage

La commune de Maransin évolue dans un cadre naturel et agricole de qualité. La révision de la carte communale génère une incidence positive sur la préservation de ce capital paysager, notamment sur le hameau de Beaucaillat qui était destiné à recevoir une urbanisation importante, au regard du potentiel constructible que porte l'ensemble des espaces libres. En l'absence de dispositions opposables aux tiers autres que le zonage (seul levier direct de la carte communale), la mise en œuvre de l'actuelle carte communale pourrait donc avoir des incidences paysagères fortes.

De ce fait, la révision a une incidence positive sur la préservation du grand paysage maransinois.

2. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

L'urbanisation que permet la mise en œuvre de la carte communale « révisée » sur les continuités écologiques (notamment en termes d'emprise foncière cumulée) est bien plus faible que ce que permet le document en vigueur.

Par ailleurs, en proposant une urbanisation recentrée sur le bourg maransinois, le projet de carte communale évite la fragmentation des milieux agricoles et naturels sur le hameau de Beaucaillat.

Des mesures de réduction ont été appliquées dans le cadre de l'évaluation environnementale, contribuant à maîtriser les incidences notables potentielles sur le fonctionnement écologique.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée en 2024 ne saurait être de nature à générer des incidences négatives notables sur les continuités écologiques mises en lumière sur la commune de Maransin. Celles-ci sont évaluées comme « faibles », notamment au regard que ce que permet le document en vigueur.

Ainsi, par une volonté de lutter contre la fragmentation des milieux et la consommation d'espace, la révision de la carte communale génère une incidence positive sur la préservation de la biodiversité, les milieux naturels et agricoles conservant ainsi un caractère plus unifié. De ce fait, la révision contribue à maintenir des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».

3. L'eau en tant que ressource et milieu

Le projet de carte communale révisée, et l'évolution démographique associée, est compatible avec la ressource en eau potable. La mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la ressource AEP. Celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

La carte communale révisée propose un zonage U bien plus réduit que le document actuellement en vigueur, et regroupé au niveau du bourg. A travers ces choix, la commune réduit de façon significative la possible imperméabilisation des sols, et in fine, les effets indirects qu'ils peuvent générer sur la qualité des eaux superficielles et les milieux et espèces qui en dépendent.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à générer des incidences négatives notables sur les eaux superficielles. Celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

4. Les risques naturels

Inondation

La carte communale révisée propose un zonage U bien plus réduit que le document actuellement en vigueur, et regroupé au niveau du bourg. A travers ces choix, la commune réduit de façon significative la possible imperméabilisation des sols, et in fine, les effets qu'ils peuvent générer sur les phénomènes de ruissellement et la réactivité des cours d'eau (a fortiori en cas de fortes pluies opérant sur des sols très secs).

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport aux aléas d'inondation, et notamment sur des communes situées plus à l'aval de Maransin.

Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles », particulièrement au prisme du document actuellement en vigueur.

Remontée de nappes

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport à l'aléa de remontées de nappes souterraines.

Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Retrait-gonflement des argiles

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Naturellement, cela suppose le respect des dispositions réglementaires qui incombent aux nouvelles constructions (étude géotechnique).

Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Incendie et feu de forêt

La carte communale révisée dispose de peu de leviers permettant de mieux prendre en compte le risque incendie dans son projet.

Au-delà de s'assurer de la présence d'ouvrages permettant la défense des futures zones de développement urbain sur le bourg, la révision de la carte communale permet d'apporter davantage d'informations sur le risque. Elle facilite la diffusion de mesures de prévention et rappelle notamment l'importance du débroussaillage dans ces secteurs très forestiers.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport à l'aléa feux de forêt, et plus largement le risque incendie.

Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Risques technologiques

La mise en œuvre de la carte communale révisée en 2024 ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à de nouveaux risques technologiques.

Au regard de ces éléments, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « négligeables ».

5. Nuisances et pollutions

La mise en œuvre de la carte communale révisée en 2024 ne sera pas de nature à générer des incidences négatives notables en termes de production de déchets de type OMR. Celles-ci sont évaluées comme potentiellement « négligeables ».

La carte communale révisée propose un zonage U bien plus réduit que le document actuellement en vigueur, et regroupé au niveau du bourg. A travers ces choix, la commune de Maransin permet d'offrir un accès facilité aux services, commerces et équipements, et davantage propices à des déplacements selon un mode « actif » (ex : marche, vélo...) ou par le transport collectif (proximité de l'arrêt CALIBUS).

Par ailleurs, la carte communale révisée tend à mieux intégrer les motifs naturels existants dans son développement. Par rapport au document en vigueur, elle profite davantage de leur rôle dans l'atténuation des nuisances sonores à l'échelle très locale.

Enfin, la carte communale propose des pistes d'aménagement pour concevoir des nouveaux quartiers qui ne soient pas « centrés sur eux-mêmes » et connectés au tissu urbain existant, facilitant ainsi les courts déplacements non véhiculés.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée en 2022 ne sera pas de nature à générer des incidences négatives notables en termes de nuisances sonores. Celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

La carte communale de Maransin crée des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes. C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

6. Énergie et gaz à effet de serre

La carte communale en vigueur est associée à un développement urbain qui s'articule sur les secteurs du bourg, du hameau de Grugier et du hameau de Beaucaillat. Celui-ci témoigne d'un potentiel constructible important. Cette organisation du développement urbain, assez dispersée, ne répond plus aujourd'hui aux enjeux de développement durable, notamment sur le plan énergétique. Plus spécifiquement, la carte communale actuelle ne prend pas suffisamment en compte les déplacements de proximité, qui peuvent plus volontiers se faire à pied ou à vélo.

La révision de la carte communale est l'occasion proposer un développement urbain resserré au niveau du bourg de Maransin. A travers ces choix, la commune de Maransin permet d'offrir un accès facilité aux services, commerces et équipements, et davantage propices à des déplacements selon un mode « actif » (ex : marche, vélo...) ou par le transport collectif (proximité de l'arrêt CALIBUS).

Au regard de ces éléments, et en comparaison avec le document d'urbanisme en vigueur, la mise en œuvre de la carte communale révisée en 2024 ne sera pas de nature à générer des incidences négatives notables en termes d'énergie et de GES. Celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

b) FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

1. Le site du Gail Est



Emprise de la zone U de la carte communale révisée, après mesures d'évitement et réduction

Écologie

En réduisant l'emprise de la zone vouée à muter, et en préservant les haies existantes, la mise en œuvre de la carte communale révisée aura potentiellement des incidences notables évaluées comme « faibles » sur la biodiversité locale.

En réduisant l'emprise de la zone vouée à muter, et en préservant les haies existantes, la mise en œuvre de la carte communale révisée aura potentiellement des incidences notables évaluées comme « faibles » sur les continuités écologiques locales.

En réduisant l'emprise de la zone vouée à muter, la carte communale révisée permet d'éviter la destruction potentielle de 13269 m² de zone humide identifiée par critère pédologique. Toutefois, environ 930 m² (surface brute) peuvent être impactés en tout ou partie lors de l'urbanisation future du site. Les incidences sont évaluées comme « faibles » par rapport à la zone humide.

Paysage

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à remettre en cause la qualité du grand paysage de Maransin. Les incidences notables potentielles sont évaluées comme « faibles ».

Risques et nuisances

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques et nuisances supplémentaires. Les incidences notables potentielles sont évaluées comme « faibles ».

Des mesures complémentaires ont été proposées pour les phases de travaux.

2. Le site du Bourg



Emprise de la zone U de la carte communale révisée, après mesures d'évitement et réduction

Écologie

En réduisant fortement l'emprise de la zone vouée à muter par rapport à la carte communale actuellement en vigueur, la mise en œuvre de la carte communale révisée va permettre de diminuer de façon significative la destruction d'habitats favorables à l'accueil de la biodiversité locale. Notamment pour les jardins arborés et les bois de frênes situés dans la partie centrale, qui accueillent ou sont susceptibles d'accueillir des espèces d'oiseaux nicheurs vulnérables.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale de 2022 va générer des incidences négatives notables évaluées comme « faibles » sur la biodiversité locale.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale de 2022 va générer des incidences négatives notables évaluées comme « faibles » sur les continuités écologiques. Et notamment par rapport à la carte communale actuellement en vigueur, dont l'application conduirait à une fragmentation bien plus marquée des habitats naturels et semi-naturels recensés sur ce secteur.

Les incidences négatives notables sont évaluées comme « moyennes » par rapport à la zone humide, identifiée par critère pédologique. La mise en œuvre de la carte communale pourra induire le besoin d'études réglementaires associées, au regard du projet urbain qui sera conçu à court ou moyen terme par le/les porteur(s) de projet.

Paysage

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à remettre en cause la qualité du grand paysage de Maransin. Les incidences négatives notables potentielles sont évaluées comme « faibles ».

Risques et nuisances

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques et nuisances supplémentaires. Les incidences négatives notables potentielles sont évaluées comme « faibles ».

Des mesures complémentaires ont été proposées pour les phases de travaux.

c) ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

3. Le site Natura 2000 « Vallées de la Saye et du Meudon »

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale de Maransin révisée en 2022 n'est pas nature à porter atteinte aux objectifs de conservation des habitats d'intérêt communautaire recensés. De ce fait, les incidences de la carte communale sur le site Natura 2000 « Vallées de la Saye et du Meudon », sont pressenties comme étant non significatives.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale de Maransin révisée en 2022 n'est pas nature à porter atteinte aux objectifs de conservation des espèces d'intérêt communautaire recensés. De ce fait, les incidences de la carte communale sur le site Natura 2000 « Vallées de la Saye et du Meudon », sont pressenties comme étant non significatives.

4. Le site Natura 2000 « Landes de Montendre »

Au regard de ces éléments, les incidences de la carte communale sur le site Natura 2000 « Landes de Montendre », sont pressenties comme étant non significatives.

d) PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DE LA CARTE COMMUNALE SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET MOBILITÉS

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur retenu
Démographie	Population résidente	Accueillir de nouveaux habitants	Populations légales
	Structure par activités	Attractivité des actifs	Nombre d'actifs résidents
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs, avec une offre diversifiée	Logements commencés par année, nombre de T2/T3
	Logements vacants	Lutte contre la vacance	Nombre de logements vacants
	Emplois	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'emplois par secteurs d'activités
		Développement de l'offre locale d'emploi	Indicateur de concentration d'emploi
	Établissements	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'établissements actifs par secteurs d'activités
	Agriculture	Conforter les activités agricoles	Surfaces Agricoles Utilisées (PAC)
			Surfaces des espaces agricoles, par occupation du sol
	Commerces et services	Développer les commerces et services	Nombre de commerces / services à la personne
Mobilités, transports	Transports en commun	Limiter l'usage de la voiture individuelle	Parts des déplacements domicile - travail
			Nombre d'aires et de places de covoiturage
Consommation d'espaces et densification	Densification	Densifier les centralités urbaines	Surface moyenne consommée par logement
	Consommation d'espace	Mobiliser 0,85 à 4 hectares maximum d'espaces NAF	Surfaces NAF consommées à destination d'habitat

e) PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m ² de surface)
Biodiversité	Zones humides	Artificialisation des zones humides évitées	Surface bâtie (en m ²)
	Patrimoine naturel	Evolution des milieux naturels et agricoles concernés par un zonage de type réglementaire (Natura 2000) ou d'inventaire (ZNIEFF)	Surfaces nouvellement urbanisées (en m ²) dans les périmètres du patrimoine naturel
	Compensation écologique	Artificialisation des éléments identifiés comme relevant de l'application de mesures de compensation écologique	Surfaces nouvellement urbanisées (en m ²)
	Enjeux écologiques identifiés sur les secteurs voués à muter	Suivi de la conservation des habitats identifiés à enjeu écologique sur les sites de « Gail Est » et « Le Bourg »	Conservation de la haie au Nord sur le site de « Gail Est » (en N) : oui / non Conservation de la haie au Nord sur le site « le Bourg » : oui / non Conservation de la haie à l'Est, le long de la D120 (en N) : oui/non Conservation de la mare et du boisement de frêne associé (en N) : oui/non
	Continuités écologiques	Artificialisation des réservoirs de biodiversité (N)	Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs de biodiversité (en m ²)
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des cours d'eau	Etat chimique de la masse d'eau « rivière » (sans ubiquistes)
		Etat d'avancement du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la CALI	Etat d'avancement : non débuté / en cours / achevé
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé par ouvrage alimentant le territoire couvert par le SIEPA Nord Libournais (m ³ /an)
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Volume en m ³ /j/km
			Consommation d'électricité tout secteur confondu
			Part du résidentiel dans la consommation électrique totale
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Part des logements médiocres recensés sur la commune
			Nombre de logements médiocres recensés sur la commune
			Nombre de sites de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Production par filière d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité
			Comparaison « production/consommation »

Pollutions et nuisances	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé (%)
Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle par commune
	Incendie	Suivi de la défense incendie au niveau des sites à urbaniser	Présence d'un PEI « disponible » dans un rayon de 200 mètres autour du site « Le Bourg » : oui / non Présence d'un PEI « disponible » dans un rayon de 200 mètres autour du site « Gail Est » : oui / non
		Etat de la défense incendie sur le territoire communal	Nombre de PEI identifiés comme « indisponibles » par le SDIS 33 lors du dernier contrôle