

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MONPRIMBLANC

Elaboration prescrite par D.C.M. du 05/07/2005
Projet de Carte Communale arrêté par D.C.M. du 06/03/2007
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 29/06/2007 au 31/07/2007
Carte Communale approuvée le

CARTE COMMUNALE

1.1 Rapport de Présentation

Projet de Carte Communale arrêté le : 06/03/2007

Projet de Carte Communale soumis à Enquête publique du 29/06/2007 au 31/07/2007

Carte Communale approuvée par DCM du :

Carte Communale approuvée par Arrêté Préfectoral du :

sarl METROPOLIS, agence d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél : 05 57 81 74 83
Fax : 05 56 79 38 74



SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| INTRODUCTION | 6 |
| PRESENTATION DU TERRITOIRE | 7 |
| 1ère PARTIE : PRESENTATION DE L'EXISTANT | 8 |
| 1. DEMOGRAPHIE | 9 |
| 1.1. Evolution de la population depuis 1968 | 9 |
| 1.2. Composition des ménages | 11 |
| 1.3. Population active | 11 |
| 2. HABITAT | 12 |
| 2.1. Description du parc de logements | 12 |
| 2.2. Ancienneté du parc de logements | 13 |
| 2.3. Dynamique de la construction | 14 |
| 3. ACTIVITE ECONOMIQUE | 15 |
| 4. EQUIPEMENTS GENERAUX | 16 |
| 4.1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs | 16 |
| 4.2. Services et commerces | 16 |
| 5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE | 17 |
| 5.1. Infrastructures Routières | 17 |
| 5.2. Transport et déplacements | 17 |
| 5.3. Les ordures ménagères | 17 |
| 5.4. Le réseau d'eau potable | 18 |
| 5.5. Le réseau d'assainissement | 19 |
| 5.6. Le réseau de lutte contre les incendies | 20 |
| 2ème PARTIE : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT | 22 |
| 1. CONTEXTE PAYSAGER | 23 |
| 1.1. Le contexte général | 23 |
| 1.2. Le secteur sud-ouest, une constellation de hameaux qui tendent à se relier | 24 |
| 1.3. le secteur nord, un groupement d'exploitations urbanisées | 25 |
| 1.4. Le secteur sud est et centre, une ample transition viticole | 25 |
| 2. LE RELIEF | 27 |
| 3. L'HYDROGRAPHIE | 28 |
| 4. LA GEOLOGIE | 29 |
| 5. MILIEU NATUREL ET REGLEMENTATIONS | 29 |
| 5.1 La flore | 29 |
| 5.2 La faune | 29 |
| 5.3 Espaces naturels réglementés | 29 |
| 3ème PARTIE : URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL | 32 |
| 1. URBANISATION ACTUELLE | 33 |
| 1.1 Principes généraux | 33 |
| 1.2 Evolution de l'urbanisation et tendances actuelles | 34 |
| 2. PATRIMOINE ET PAYSAGE | 35 |
| 3. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL | 36 |
| 4ème PARTIE : ENJEUX DE DEVELOPPEMENT | 37 |
| 1. ENJEUX ET ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT | 38 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1 Carte des enjeux | 38 |
| 1.2 Orientations de développement | 39 |
| 2. PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE | 40 |
| 2.1 Les objectifs visés | 40 |
| 2.2 Les secteurs où les constructions sont autorisées | 41 |
| 2.3. Préconisation pour la maîtrise de la qualité architectural | 50 |
| 3. CAPACITE D'ACCUEIL | 53 |
| 3.1. Surface libérée à la construction | 53 |
| 3.2 Capacité d'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux habitants | 53 |
| 4. VOLET PAYSAGER | 54 |
| 4.1 Les incidences sur les eaux de surfaces | 54 |
| 4.2 Les incidences sur les milieux naturels | 54 |
| 4.3 Les incidences sur les paysages | 54 |

PREAMBULE

LES LOIS SOLIDARITES ET RENOUVELLEMENT URBAIN

LA CARTE COMMUNALE

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines et de l'espace rural plus cohérent, plus durable, plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi renforce le lien entre urbanisme, l'habitat et les déplacements en donnant au projet de la collectivité, mis au centre du dispositif de planification, une valeur prescriptive majeure.

L'élaboration de la carte communale doit s'effectuer dans le respect des dispositions des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui définissent le cadre dans lequel doivent s'élaborer les documents d'urbanisme.

Article L. 110

L'article L.110 contient les principes fondamentaux issus des textes législatifs. Cet article stipule que :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

De gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1

La carte communale devra également être compatible avec l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions peuvent se résumer en trois points :

1. principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces réservés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et paysages.
2. Principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale, équilibre entre emploi et habitat, éviter les zones monofonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements dans un même espace.
3. Principe de respect de l'environnement : utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et circulation automobile, prendre en compte les risques.

INTRODUCTION

PRESENTATION DE LA COMMUNE

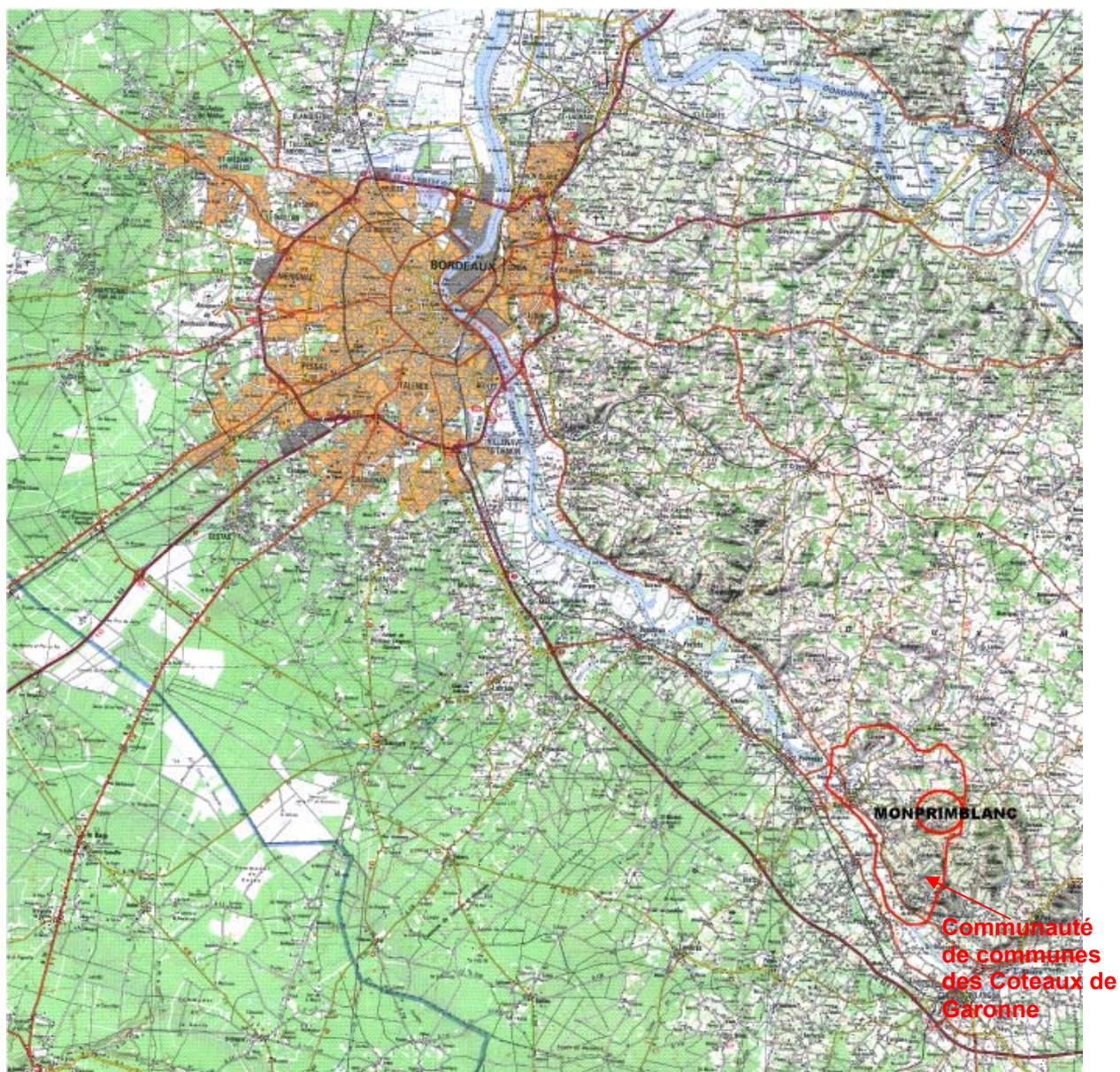
PRESENTATION DU TERRITOIRE

La commune de Monprimblanc est située au sud du département de la Gironde, à 5 km de Cadillac, à 12 km de Langon et à 40 km de Bordeaux.

La commune de Monprimblanc appartient à la Communauté de communes des Coteaux de Garonne depuis 2003, avec 8 autres communes (Cadillac, Béguey, Loupiac, Sainte-Croix-du-Mont, Donzac, Gabarnac Omet et Laroque).

Monprimblanc est traversée par la RD 230 et la RD 229, ainsi que par la voie communale n°2 qui traverse le village.

La presque totalité du territoire de la commune, d'une superficie de 497 hectares, est classée essentiellement en AOC « Premières Côtes de Bordeaux ».



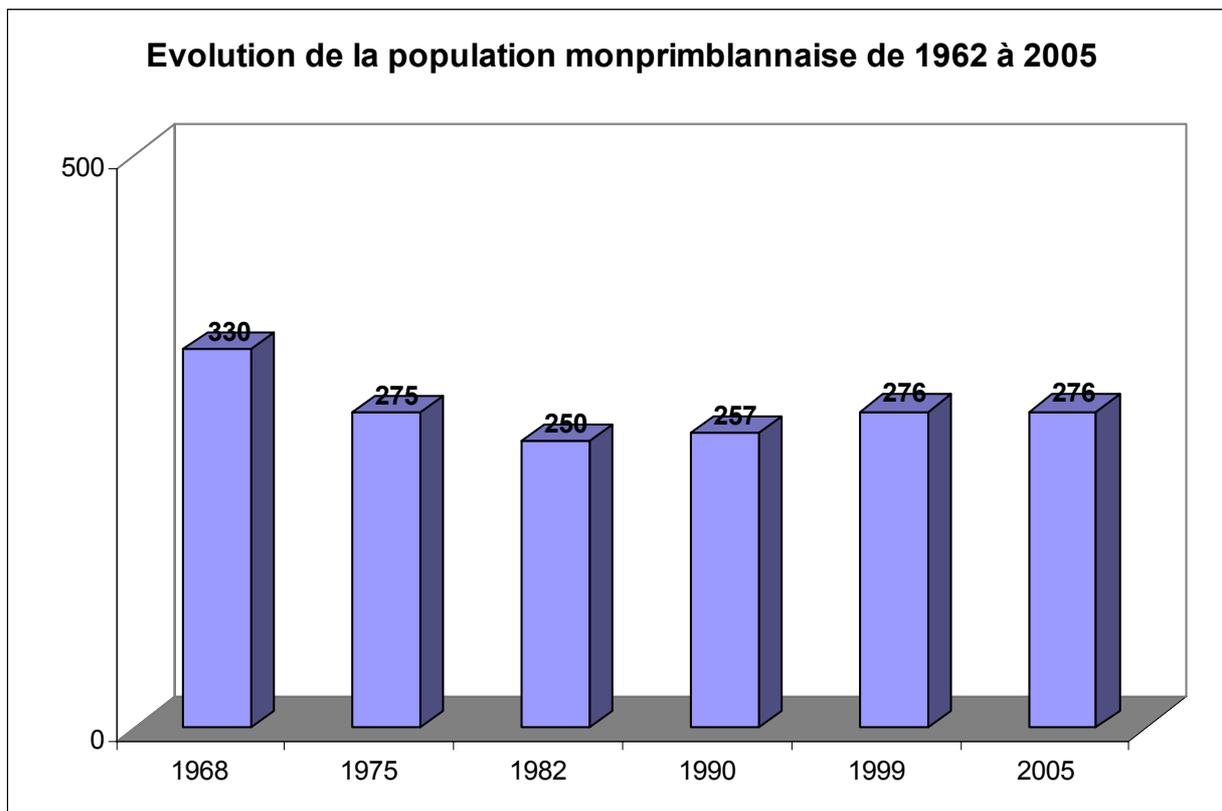
Source Carte IGN 1/100000°

1ère PARTIE : PRESENTATION DE L'EXISTANT

1. DEMOGRAPHIE
2. HABITAT
3. ACTIVITES ECONOMIQUES
4. EQUIPEMENTS GENERAUX
5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

1. DEMOGRAPHIE**1.1. Evolution de la population depuis 1968**

A la dernière enquête annuelle de recensement de 2005, le nombre d'habitants de la commune de Monprimblanc était de 276.

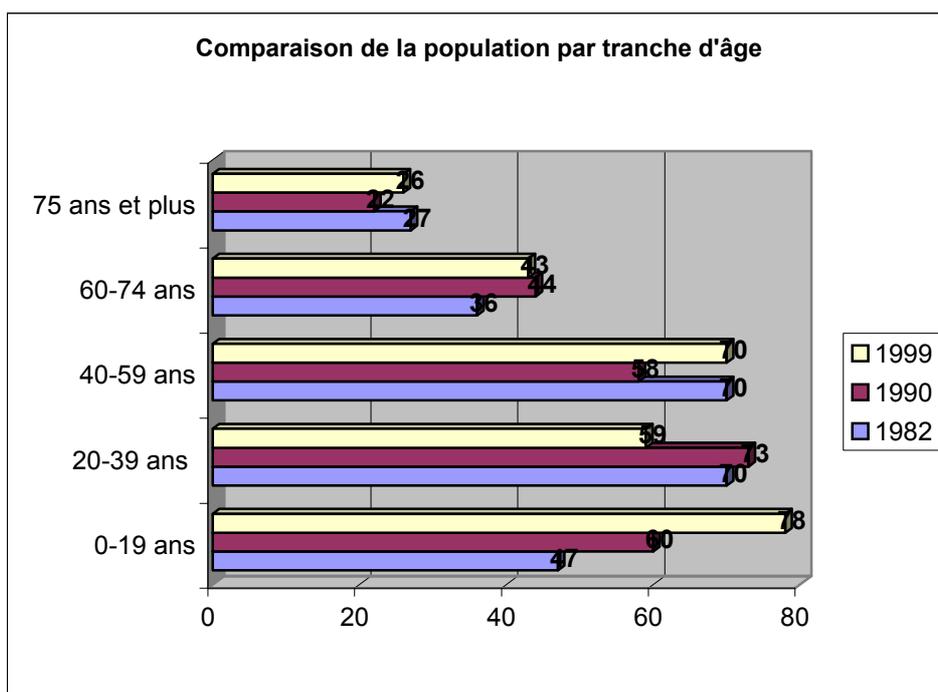
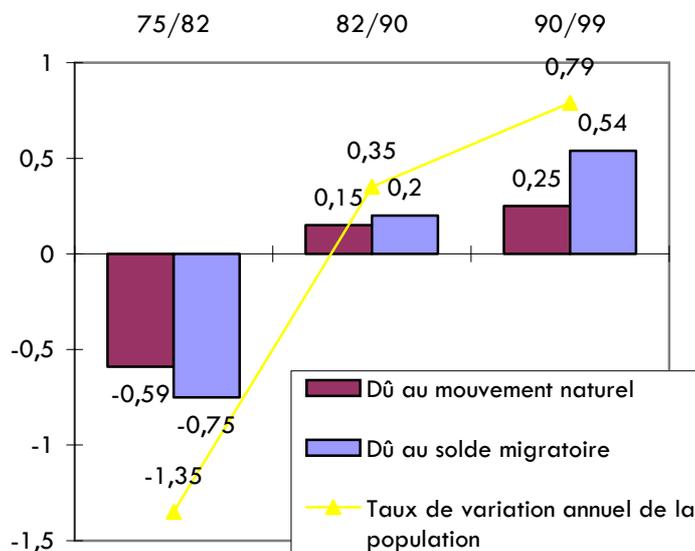


Source : INSEE enquête 2005

Le nombre d'habitants sur la commune de Monprimblanc est relativement stable depuis 1975, puisqu'il correspond au chiffre actuel de population et qu'il n'a qu'assez peu varié entre temps. Dans le détail, on constate tout de même que la commune était jusqu'en 1982 dans une phase de déclin démographique (-80 habitants entre 1968 et 1982), mais qu'à partir de ce recensement, elle a enregistré un léger regain (+26 habitants entre 1982 et 1999), puis sa population s'est très vite stabilisé (depuis 1999).

Cela s'explique à la fois par l'évolution de l'influence du solde naturel (nombre de naissances moins le nombre de décès) et par celle du solde migratoire (le nombre de nouveaux arrivants sur la commune moins de nombre de sortants). Ces deux soldes étaient négatifs jusqu'en 1982, date à laquelle ils deviennent (également tous deux) positifs. Mais si l'évolution de la population était devenue positive, elle ne portait que sur des effectifs réduits (logiquement puisque les Monprimblannais sont peu nombreux), ce qui permet de comprendre qu'après 1999 elle ait laissé place à la stabilité actuelle sans profond bouleversement.

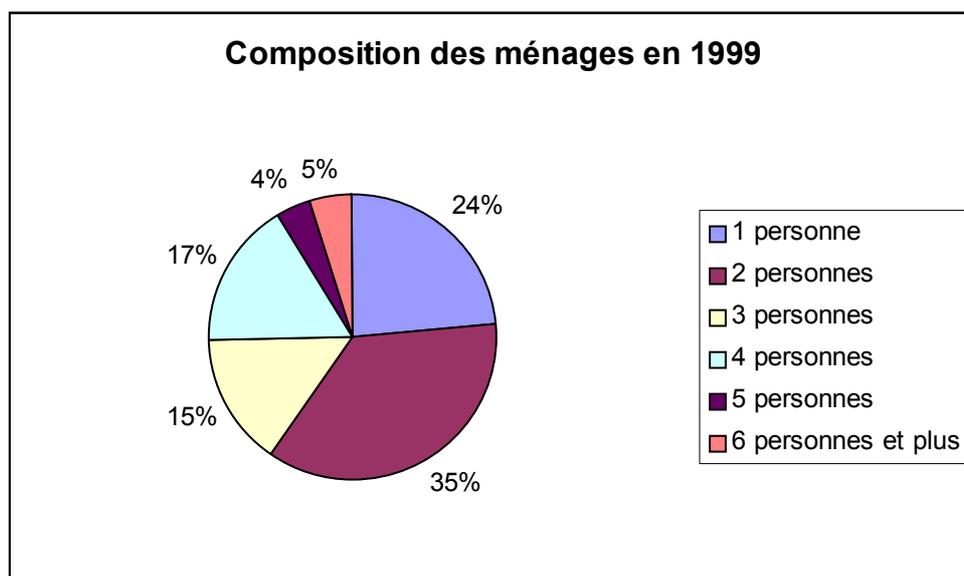
Evolution de la population



Source INSEE RGP 1999

La catégorie des moins de 20 ans est bien représentée sur la commune (plus de 28% de la population). C'est cette catégorie qui a le plus progressé depuis 1982 et de la manière la plus régulière. L'indice de jeunesse (rapport des 0-19 ans sur les 60 ans et plus) est d'ailleurs de 1,13 soit un indice relativement élevé pour une commune rurale, montrant qu'il a plus de jeunes que de personnes âgées (contre 0,75 en 1982 où les personnes âgées étaient donc plus nombreuses que les jeunes). Au moins jusqu'en 1999, Monprimblanc connaît donc une dynamique de rajeunissement, qui plus est, uniquement liée à l'augmentation des naissances, puisque le nombre de personnes âgées reste stable.

1.2. Composition des ménages



Source INSEE RGP 1999

Un quart des ménages est composé d'une seule personne. Par ailleurs la moitié est composée de 2 ou 3 personnes. Cela traduit donc la présence de « familles » sur la commune. D'après le recensement précédent de 1990, la catégorie des ménages composés d'une personne a augmenté en 1999, là où celle des ménages de 2 personnes a diminué, mais sans que leur nombre baisse (il reste de 38). La part des grands ménages reste relativement constante, mais leur nombre grandit quelque peu. Cela va dans le sens de la légère augmentation de population sur la période, qui semble donc liée à des arrivées de personnes seules, mais aussi à l'arrivée ou à la constitution de familles.

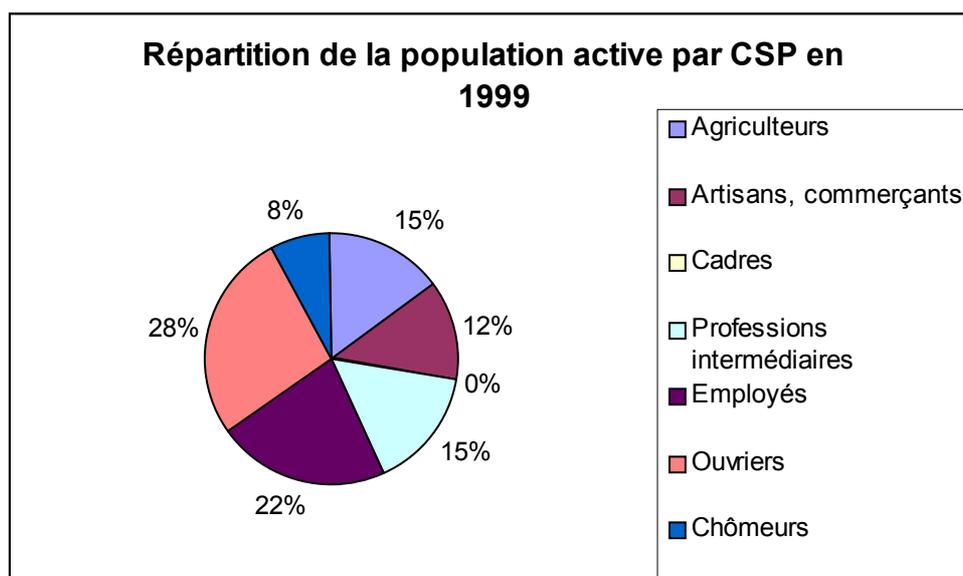
1.3. Population active

En 2005, 49,6 % de la population est active (occupée ou en recherche d'emploi). Sur 137 personnes actives, 10 sont au chômage, soit 7,3 % (moyenne nationale 10 %).

Il faut noter la présence de 63 retraités sur Monprimblanc en 2005, ce qui représente 23% de la population totale.

La population d'actifs se répartit en 1999 selon les catégories socioprofessionnelles comme suit :

- 15 % des actifs de Monprimblanc sont agriculteurs,
- 50% sont employés et ouvriers.



Source INSEE RGP 1999

D'après le recensement INSEE de 1999, 52 personnes travaillent sur leur commune de résidence, 58 personnes travaillent hors de leur commune de résidence. Monprimblanc n'est donc pas une commune dortoir, même si la majorité de ses actifs travaillent hors de son territoire, la mobilité professionnelle étant souvent forte dans les petites communes. Compte tenu de l'inexistence d'activités tertiaires sur la commune, l'essentiel de la population travaillant dans la commune est lié au secteur viticole.

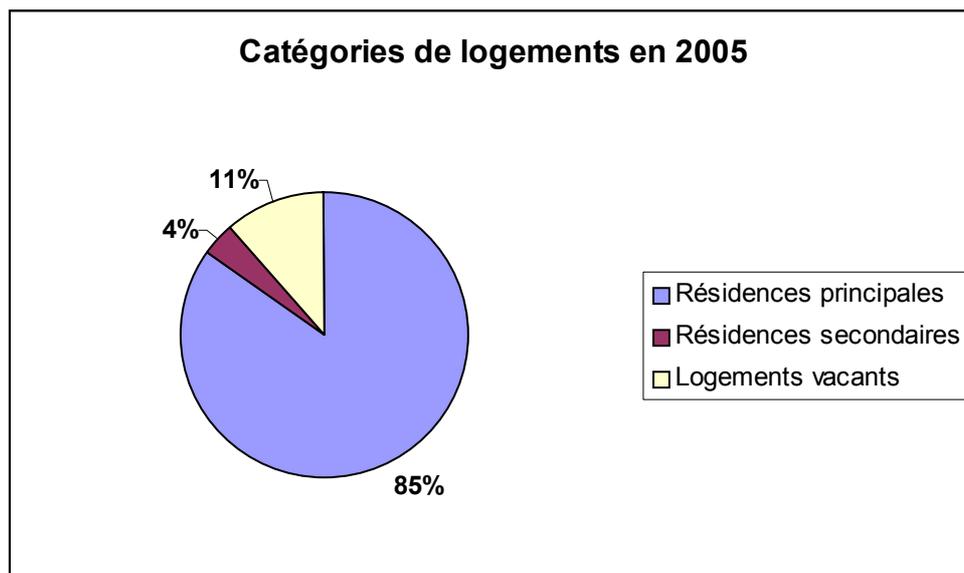
D'après le dernier recensement de 1999 :

- La population est en légère augmentation depuis 1980.
- Il s'agit d'une population qui se rajeuni. Les 0-19 ans sont nettement représentés.
- 7,3 % de la population active est au chômage.
- Les retraités représentent quasiment un quart de la population.
- Une minorité d'actifs résidant à Monprimblanc travaillent sur la commune.

2. HABITAT

2.1. Description du parc de logements

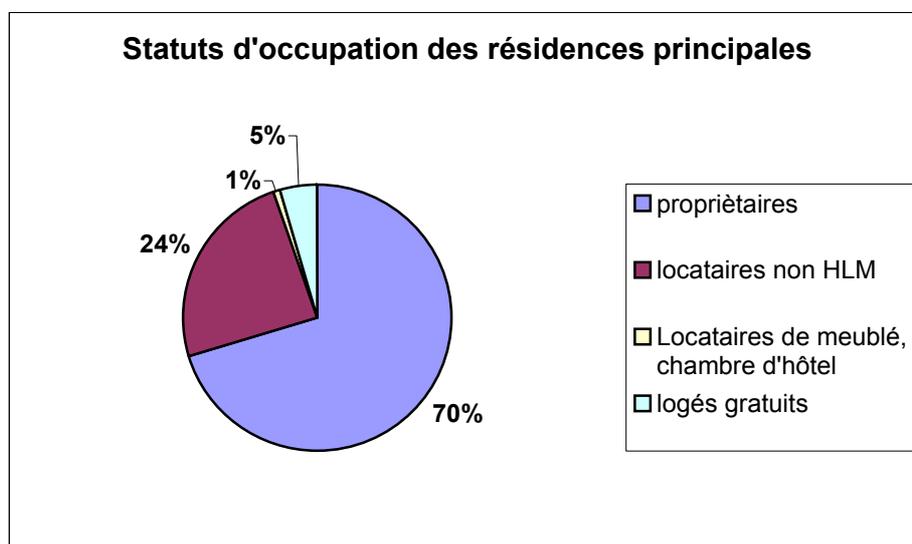
En 2005, la commune comptait 131 logements qui se répartissaient en résidences principales, secondaires et logements vacants :



Source INSEE RGP 1999

85 % des logements sont des résidences principales sur Monprimblanc. Ce sont des maisons individuelles ou des fermes, il n'y a pas de logements collectifs sur la commune.

15 logements étaient vacants en 2005 contre 8 en 1999. Ces logements vacants sont devenus plus nombreux, mais dans des proportions faibles par rapport à l'augmentation du nombre total de logements (qui passe de 117 à 131). Il en découle que la part de logements vacants sur l'ensemble du parc de logements est en baisse, passant de 14,6 % en 1999 à 11% en 2005.

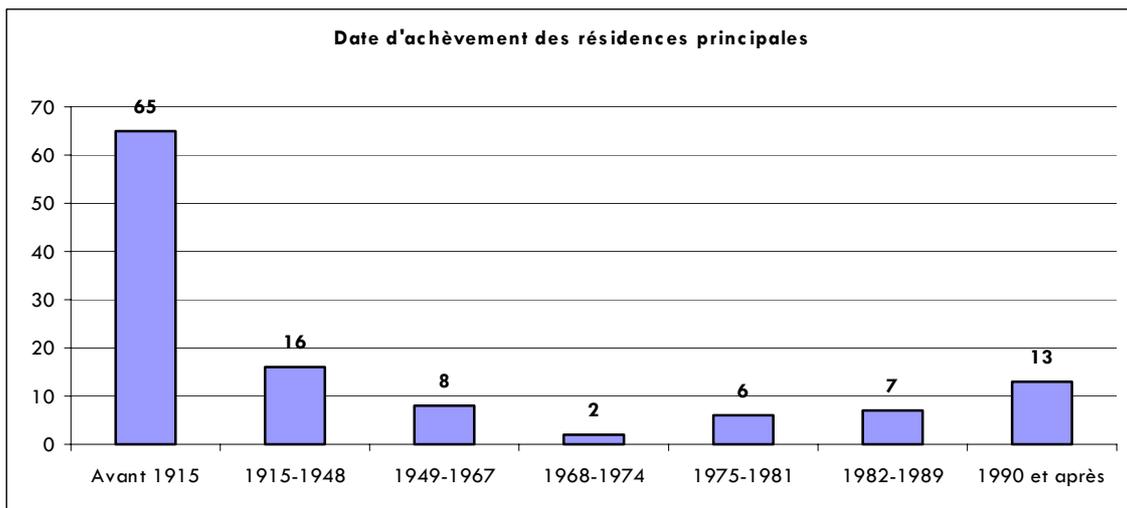


Source INSEE RGP 1999

Il est intéressant de remarquer que 70% des logements sont occupés par des propriétaires et 24% par des locataires. C'est une population installée pour du long terme.

Le parc locatif est donc assez important puisqu'il concerne plus d'un logement sur cinq à Monprimblanc.

2.2. Ancienneté du parc de logements



Source INSEE RGP 1999

On constate trois grandes périodes de construction :

- Avant 1915 avec 65 constructions.
- De 1915 à 1974 avec seulement 26 logements nouveaux en près de 60 ans.
- De 1975 à 2004 avec 26 constructions nouvelles mais en 30 ans cette fois.

Après un ralentissement de la construction de 1915 à 1974, l'implantation de maisons neuves redémarre à partir de 1975, jusqu'à aujourd'hui. Autant de logements ont été construits en 30 ans que dans les 60 années précédentes, chiffres qui traduisent une dynamique de la construction depuis les années 1970. Ceci étant, la majorité du parc immobilier reste antérieure à 1915, ce qui soulève le problème de la conservation et éventuellement de la réhabilitation ou la mutation de ce bâti ancien.



Maisons anciennes



Maison neuve

2.3. Dynamique de la construction

La dynamique de construction sur Monprimblanc est variable depuis 1999 (données SITADEL) :

- 1999, 2000 et 2004 : 1 permis de construire
- 2001 : 3 permis de construire
- 2002 et 2003 : 0 permis
- 2005 : 2 permis de construire.

La moyenne sur ces 6 dernières années est environ de 1 permis de construire délivré par an.

En résumé :

- 85 % des logements sont des résidences principales et 70% des résidents sont propriétaires.
- Le nombre de logements vacants est en hausse mais baisse en proportion.
- Un nouveau logement est construit chaque année.

3. ACTIVITE ECONOMIQUE

L'activité agricole, et plus particulièrement la viticulture, est prépondérante sur la commune de Monprimblanc. En effet, d'après le recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée (SAU) communale est de 288 ha, ce qui correspond à 58 % du territoire de la commune.

Néanmoins si on prend en compte la surface agricole utilisée des exploitations, nous obtenons un chiffre de 408 ha qui met parfaitement en valeur le fait que les exploitations ont également énormément de parcelles cultivées dans les communes limitrophes.

Le nombre d'exploitations, dont le siège est sur la commune, était de 9 en 2000 (25 en 1988). La diminution du nombre d'exploitation au dernier recensement peut s'expliquer par le fait que les données ont changé ; ce chiffre correspond aux exploitations qui ont leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.



Vignes sur la commune

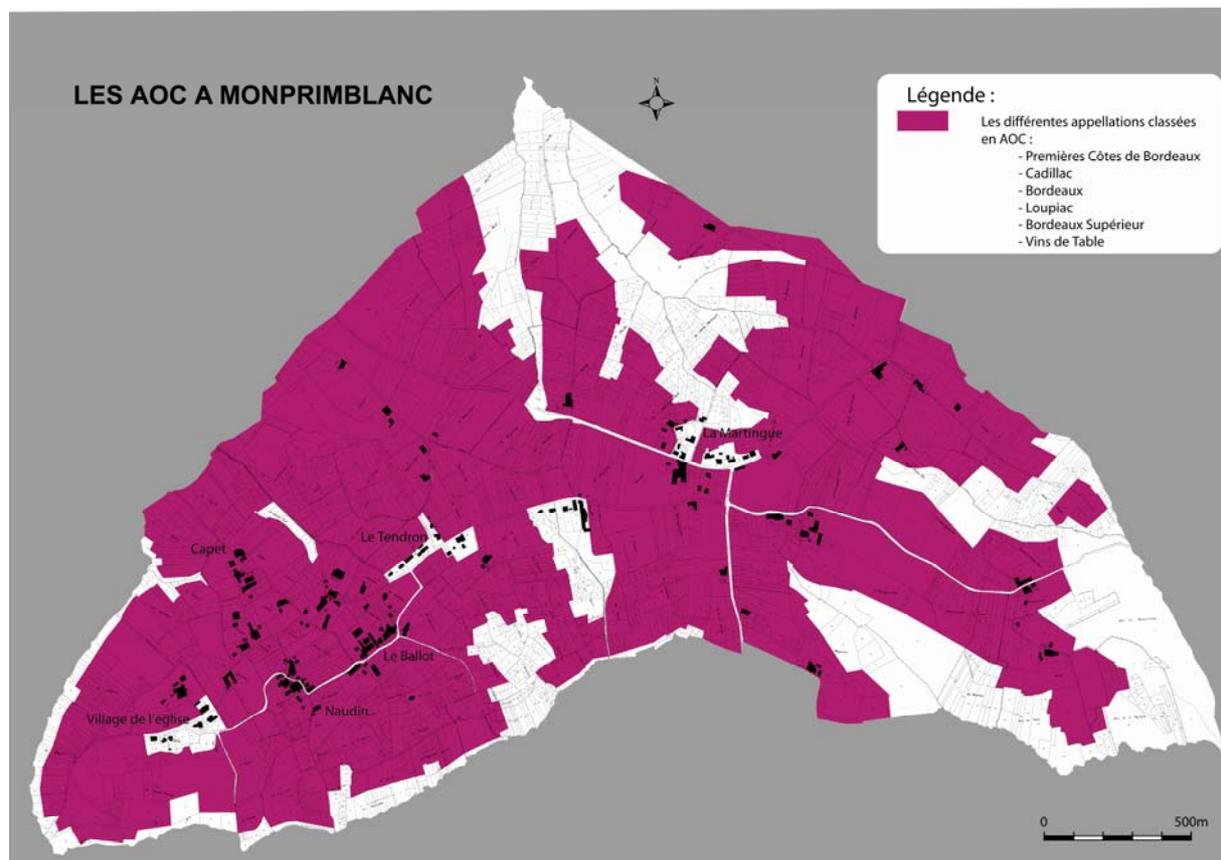
97 % de la SAU sont recouverts de vignes, le reste est constitué soit de terre en jachère ou de terre labourable. La vigne représente plus de la moitié du territoire communal.

On peut citer quelques châteaux connus :

- Château Bourdieu Lagrange
- Château Tertre de Pézelin
- Domaine de Sablerot

La production dominante de vin est du rouge. Du blanc liquoreux et du blanc sec sont produit dans une moindre mesure.

Le classement en zone AOC d'une grande partie du territoire communal témoigne de la qualité des terroirs présents à Monprimblanc en appellation « Premières Côtes de Bordeaux ».



La vigne recouvre plus de la moitié du territoire communal. C'est l'activité économique principale.

La prise en compte et la pérennité des activités économiques liées à la viticulture est essentielle dans la détermination des futures zones constructibles. Un équilibre est à trouver entre le développement de l'urbanisation et la pérennité des exploitations agricoles.

4. EQUIPEMENTS GENERAUX

4.1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs

Monprimblanc possède une salle des fêtes.

La commune a fait également aménagé un cours de tennis à la place de la cour de récréation de l'ancienne école.

4.2. Services et commerces

Aucun service ni commerce n'est présent sur la commune. Les habitants doivent donc se rendre dans les communes alentours, Cadillac ou Béguey, pour effectuer leurs achats de première nécessité.

En matière d'enseignement, les enfants de Monprimblanc doivent se rendre dans les communes de Loupiac (école primaire) ou de Cadillac (école primaire et collège) pour suivre leur scolarité jusqu'au

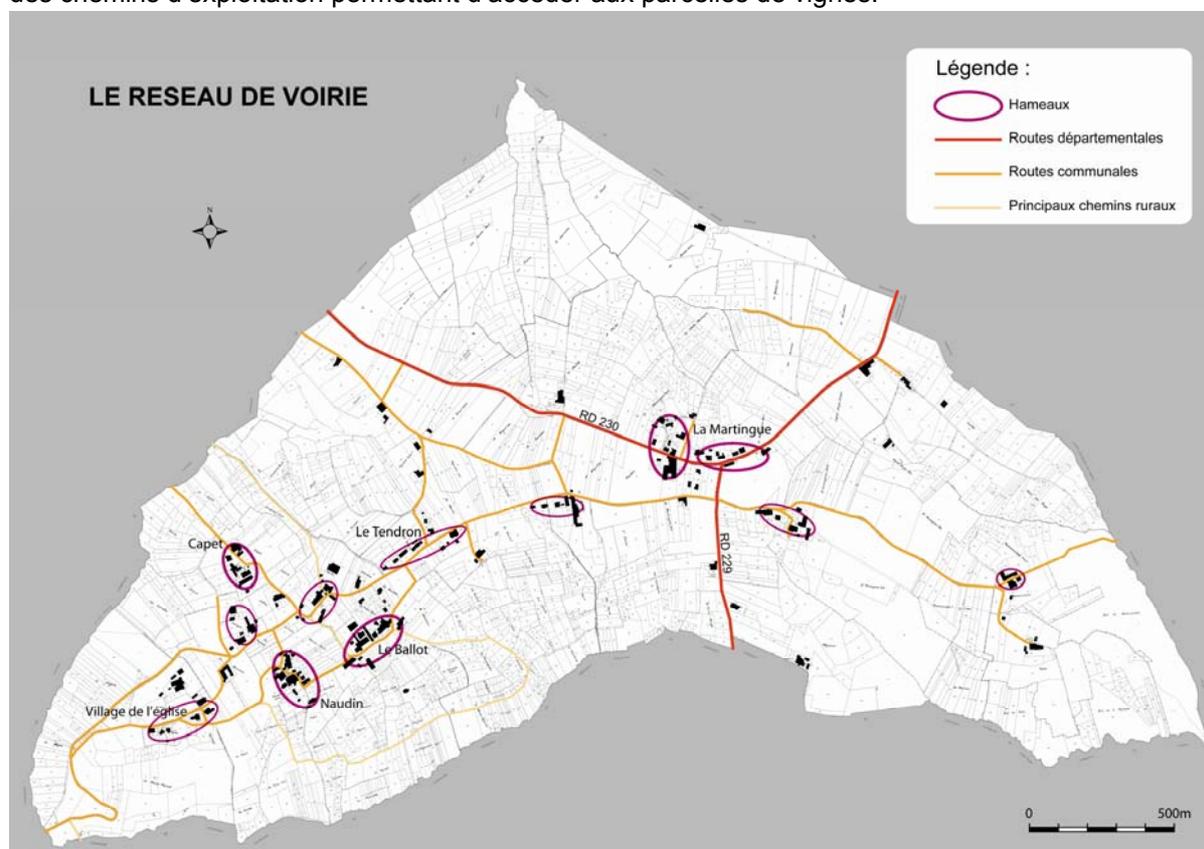
niveau du Collège. Pour cela, une navette scolaire est mise à disposition et permet à la trentaine d'élèves recensés de Monprimblanc de se rendre dans les différents établissements scolaires. D'autre part, la capacité du bus de ramassage a été récemment augmentée pour permettre à plus d'élèves de l'emprunter.

5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

5.1. Infrastructures Routières

Le territoire de Monprimblanc est bien desservi par les infrastructures routières (Cf. carte du réseau routier). Deux départementales sont présentes, la D230 qui relie Cadillac à Sauveterre et la D229 qui traverse Omet et rejoint les communes voisines de Gabarnac et Semens.

D'autre part, la commune est sillonnée de plusieurs routes communales et chemins ruraux, ainsi que des chemins d'exploitation permettant d'accéder aux parcelles de vignes.



5.2. Transport et déplacements

Aucune ligne de bus ne possède un arrêt sur la commune de Monprimblanc. Les habitants doivent se rendre à Cadillac pour emprunter une ligne de transport en commun qui dessert la rive droite de la Garonne jusqu'à Bordeaux ; ou à Cérons pour emprunter une ligne de chemin de fer.

5.3. Les ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est géré par le SEMOCTOM.

La déchetterie la plus proche se trouve à Saint Léon.

Les ordures ménagères transitent par Saint Léon avant d'être incinérées à l'usine de Bègles ou enfouies au CET de Lapouyade.

5.4. Le réseau d'eau potable

L'objectif est de garantir à la population l'alimentation en eau potable. Toutes les zones urbanisées et urbanisables devront être desservies par le réseau public d'adduction d'eau (Cf. carte du réseau d'eau).

Réseau de distribution :

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

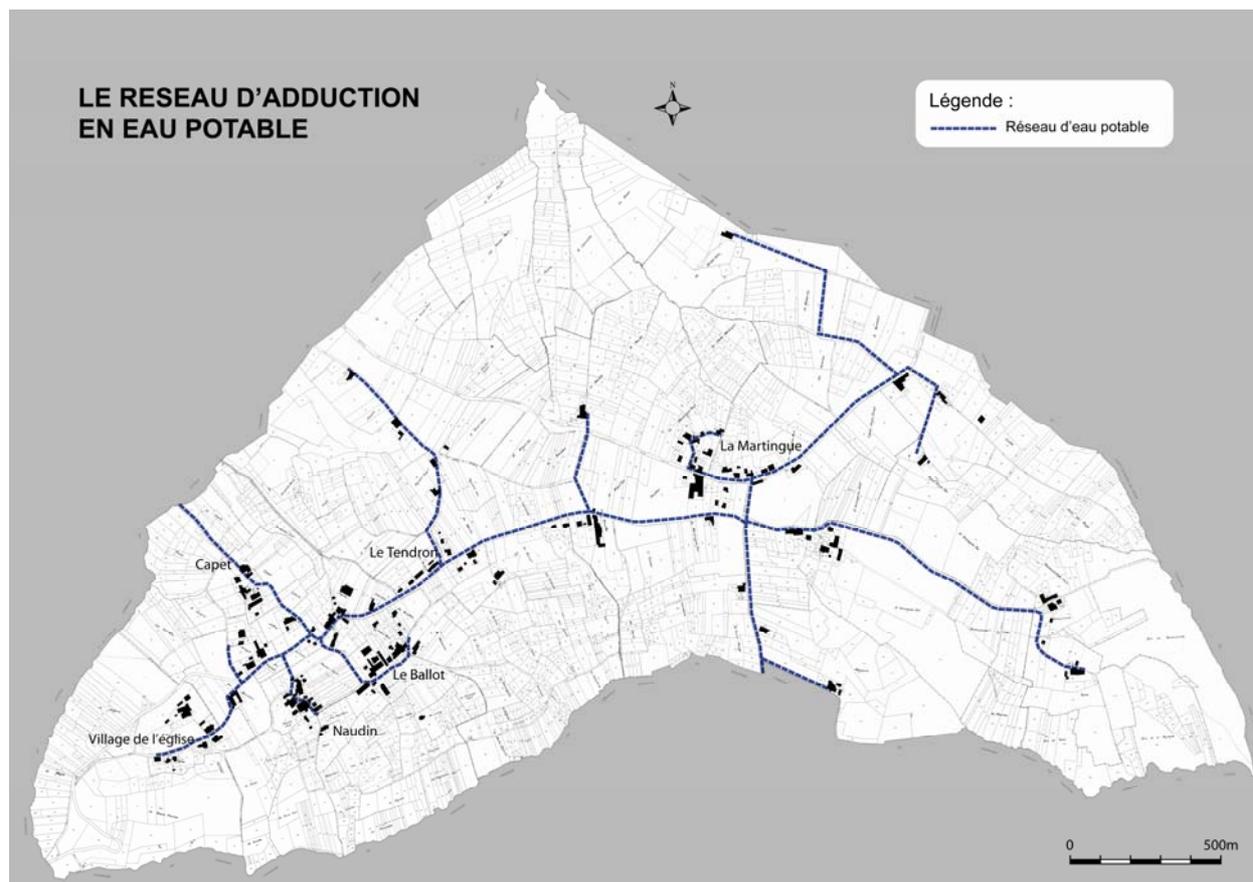
Dans le cadre d'une **distribution collective privée** autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002, relatif à la définition des procédures administratives.

Dans le cadre d'une **distribution à l'usage personnel** d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 mentionnés ci-dessus.

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- SDAGE Bassin Adour-Garonne ;
- le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux « Nappes Profondes de Gironde » approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 ;
- article 131 du code Minier.

La commune est rattachée au syndicat d'adduction en eau potable du Verdélais. Le territoire communal n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage en eau potable.



5.5. Le réseau d'assainissement

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystème aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'Etat et des Collectivités Territoriales dans la gestion de l'eau.

La commune de Monprimblanc est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de Bassin en date du 6 août 1996.

La définition de la politique générale :

En application de la Loi sur l'Eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et après enquête publique délimitent :

Au titre de l'assainissement « eaux usées » :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

■ les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Au titre de l'assainissement pluvial :

■ Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

■ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

L'étude du schéma directeur d'assainissement a été faite par le bureau d'études SOGREAH en mai 2003.

La commune de Monprimblanc ne possède pas d'assainissement collectif, l'ensemble de la commune n'est concerné que par des systèmes d'assainissement autonomes.

D'autre part, en s'appuyant sur l'étude menée par le bureau d'études SOGREAH concernant l'assainissement, la commune de Monprimblanc a décidé de **ne pas projet la réalisation d'un assainissement collectif** sur le territoire communale compte tenu des difficultés et du surcoût que cela entraînerait.

Toute nouvelle construction devra donc intégrer un système d'assainissement individuel conformément aux prérogatives du Schéma Directeur d'Assainissement, c'est à dire une implantation sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.6. Le réseau de lutte contre les incendies

La circulaire du 10 décembre 1951 émanant du ministère de l'Intérieur fixe les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie :

Pour assurer une zone de protection efficace, les distances entre les poteaux incendie et les bouches incendie doivent être de 400 mètres en zones rurales, 300 mètres en lotissements, 200 mètres pour les lotissements ou habitations situées en milieu forestier, 200 mètres en zones urbanisées, industrielles ou artisanales.

Les poteaux incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque et implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une forte portance de 130 kilo-newtons.

Les réseaux d'adduction d'eau dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de : 60 m³ /h pour les zones à urbaniser ou agricoles ; 120 m³/h pour les zones artisanales ; 120 à 180 m³/h min assurés par le réseau pour les zones industrielles.

En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité de l'autorité municipale.

On remarque la présence de poteaux incendie assez bien répartis par rapport aux zones habitées. (Cf Carte défense incendie).

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante.

Les secteurs ci-après ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres) :

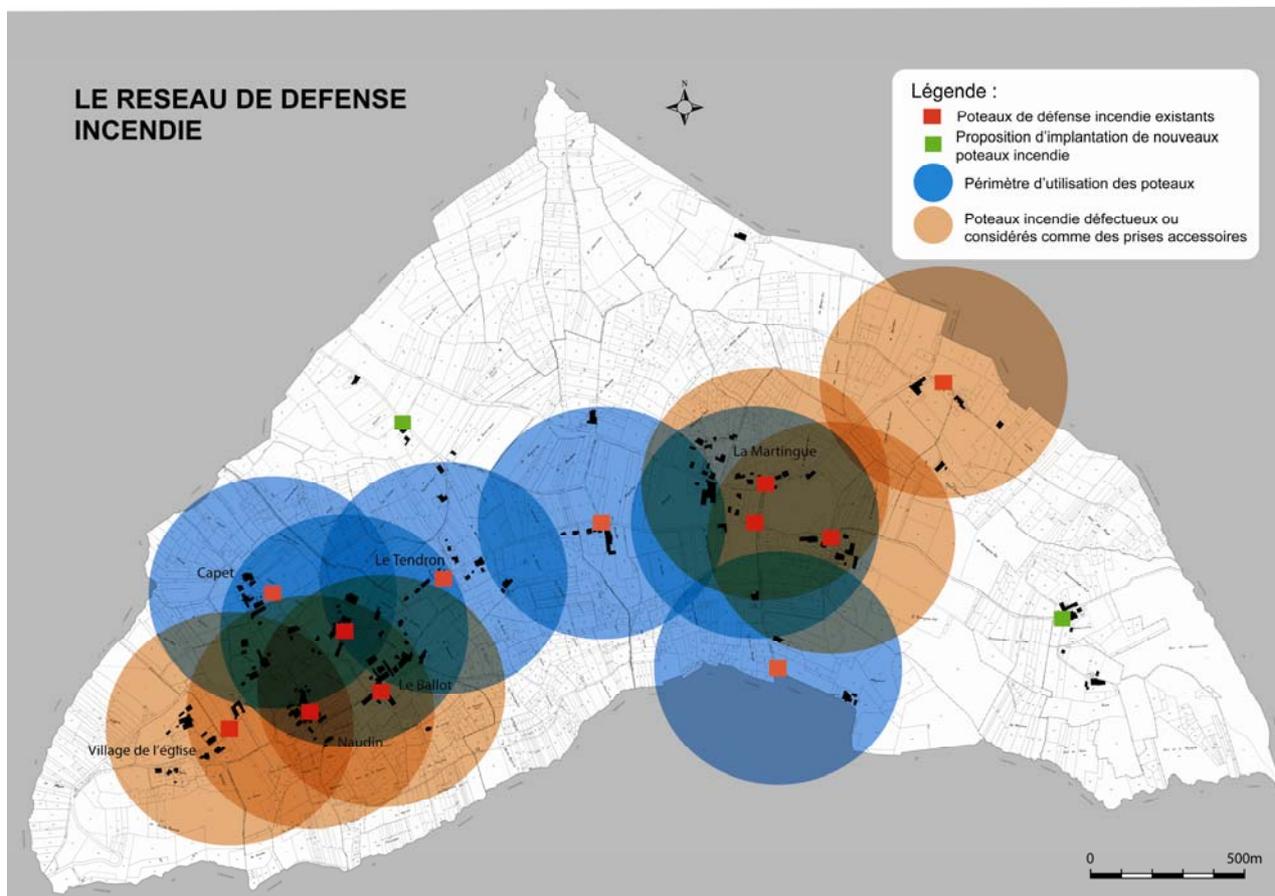
- Domaine de Beau Site ;
- Pézelin ;

Les secteurs ci-après sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant :

- L'Eglise ;
- Loche ;

Les secteurs ci-après sont défendus par des poteaux incendie de 65 mm considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires :

- Darmagnac ;
- La Martingue ;
- Le Balot ;
- Naudi ;
- L'Eglise ;
- Loche.



Bien que présentant certaines faiblesses (essentiellement dues à la présence de prises accessoires), les secteurs habités de Monprimblanc sont majoritairement défendus par la présence de poteau de défense contre les incendies.

Néanmoins, dans un souci de prise en compte de cette problématique, la commune réalisera, à la demande du SDIS, tous les renforcements nécessaires au bon fonctionnement de son réseau. Dans cette optique, et si nécessaire, la municipalité compte d'ailleurs utiliser le droit de préemption pour mieux équiper les secteurs aujourd'hui peu ou mal défendus.

La commune de Monprimblanc présente un réseau d'eau potable desservant l'ensemble de la commune.

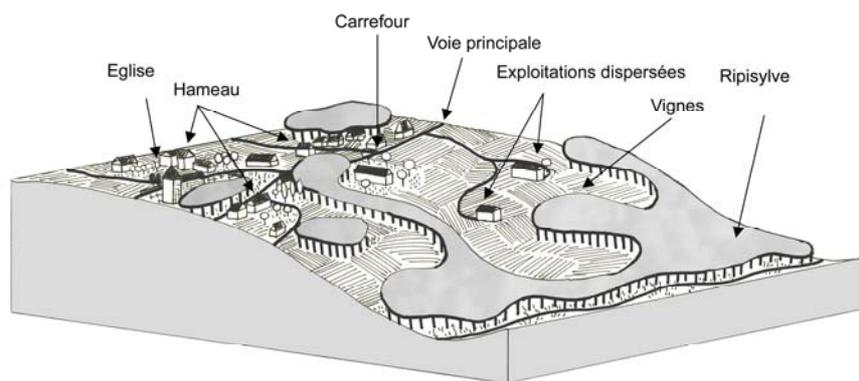
Aucun assainissement collectif n'existe et la commune restera en assainissement individuel. D'autre part le réseau de défense incendie couvre la plupart des secteurs urbanisés, selon les choix opérés par la municipalité en terme de développement un renforcement de ce réseau devra être réalisé pour pouvoir assurer la protection des constructions à venir.

En ce qui concerne la voirie, le territoire communal est desservi dans son intégralité.

L'absence d'équipements sociaux et culturels découle de la faible population communale.

2ème PARTIE : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE PAYSAGER
2. LE RELIEF
3. L'HYDROGRAPHIE
4. LA GEOLOGIE
5. MILIEU NATUREL ET REGLEMENTATION

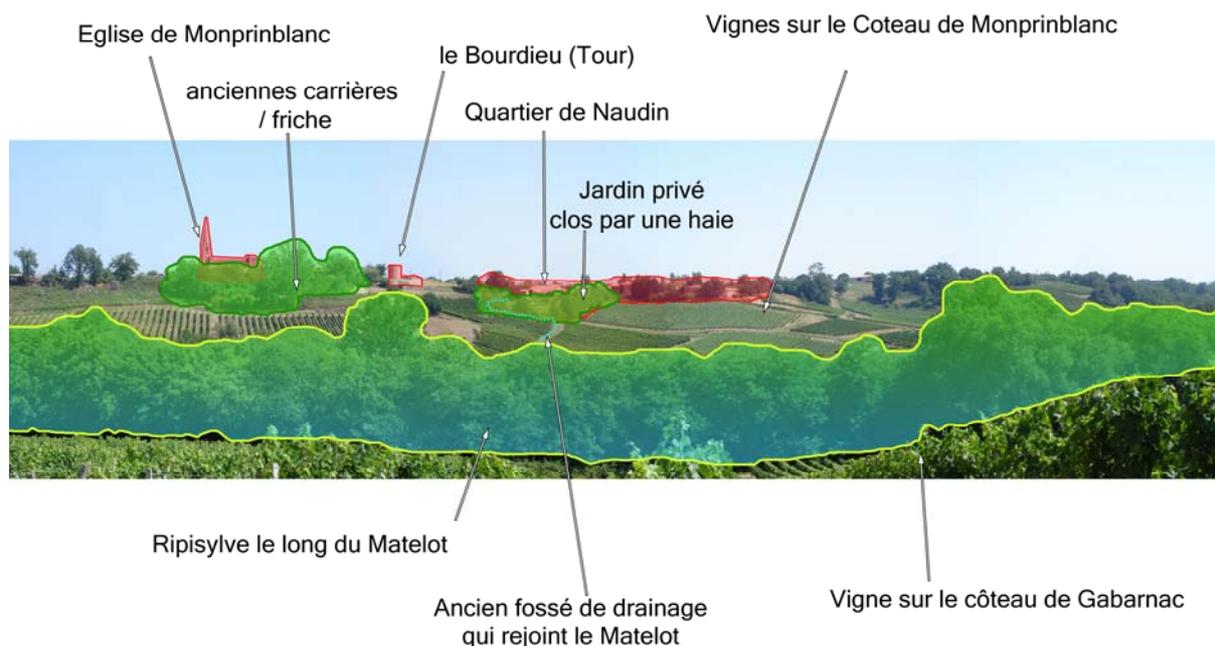
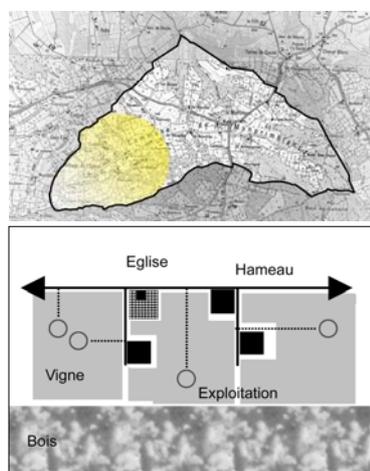


Bloc-diagramme de principe

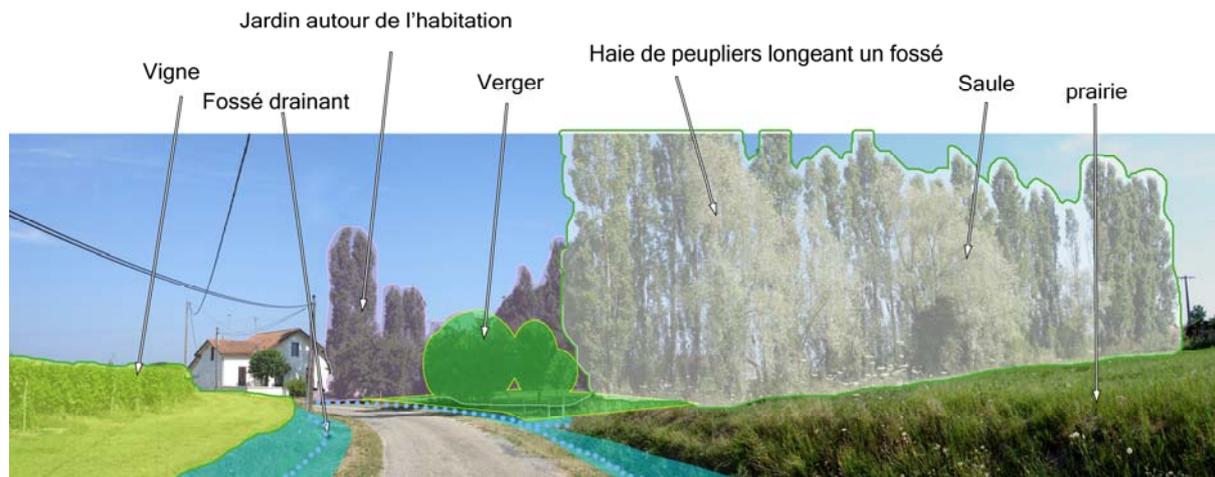
D'une manière générale l'espace bâti se trouve sur les points les plus hauts de la commune autour duquel se trouvent les surfaces cultivées souvent sur des terrains plus pentus; enfin en fond de vallée et le long des ruisseaux on trouve une frange boisée et d'épaisseur variable, constituées de feuillus.

1.2. Le secteur sud-ouest, une constellation de hameaux qui tendent à se relier

Deux pôles marquent ce secteur avec la mairie et l'église. Autour de ces pôles se regroupent des hameaux de petites tailles qui s'étalent le long des voies de communications, plus nombreuses dans ce secteur. Des vergers, des bosquets, des jardins et des fossés plantés de peupliers et de saules marquent les transitions d'une propriétés à une autre et avec l'activité viticole. La comparaison de la carte IGN de 1995 avec la photo aérienne de 2002 montre que ces hameaux tendent à se relier les uns aux autres, réduisant ou supprimant les bosquets et autant d'éléments naturels repères (arbre remarquable, haie, alignement...) soulignant les éléments architecturaux forts de la commune (église, tour...). Ces extensions expliquent sûrement l'éclatement des espaces boisés le long des ripisylves longeant les ruisseaux du Matelot et de Lamarque.



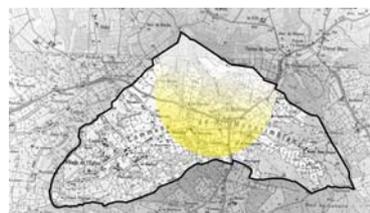
Panorama du secteur ouest depuis la crête de Gabarnac



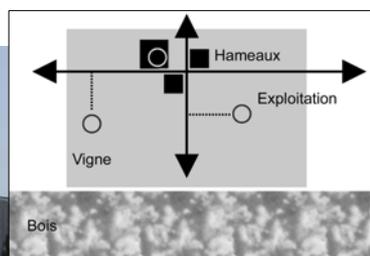
Hameau du Ballot

1.3. le secteur nord, un groupement d'exploitations urbanisées

Situé au carrefour des voies départementales D 230 et D 229, ce quartier s'est structuré autour de ce point stratégique desservant les bourgs de Loupiac et Cadillac à l'ouest, Semens et Gabarnac au sud et Mourens à l'est. Les exploitations se sont implantées de part et d'autre de la route puis l'habitat s'est développé autour et le long des petites voies de dessertes locales. Au fur et à mesure des extensions bâties, des parcelles de vignes sont prises en étau dans ce tissu urbain. Ce secteur est constitué du hameau de la Martingue, et d'Armagnac.

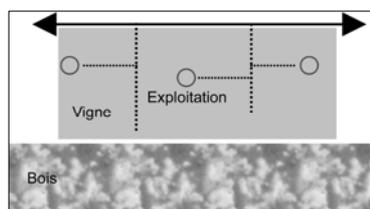
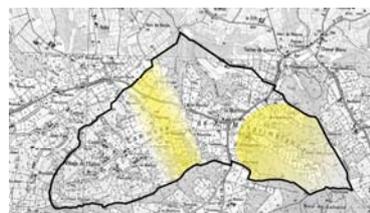


Hameau de la Martingue

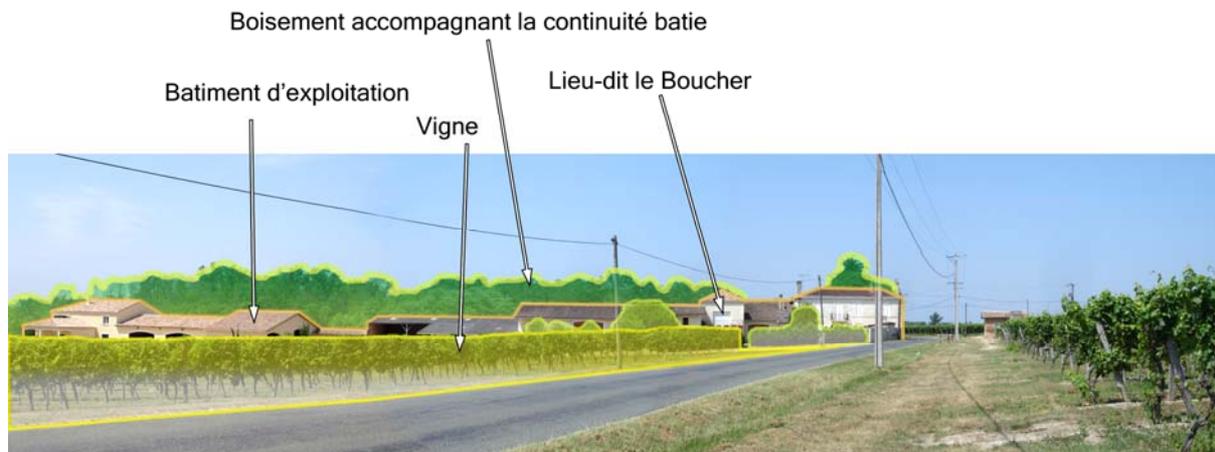


1.4. Le secteur sud est et centre, une ample transition viticole

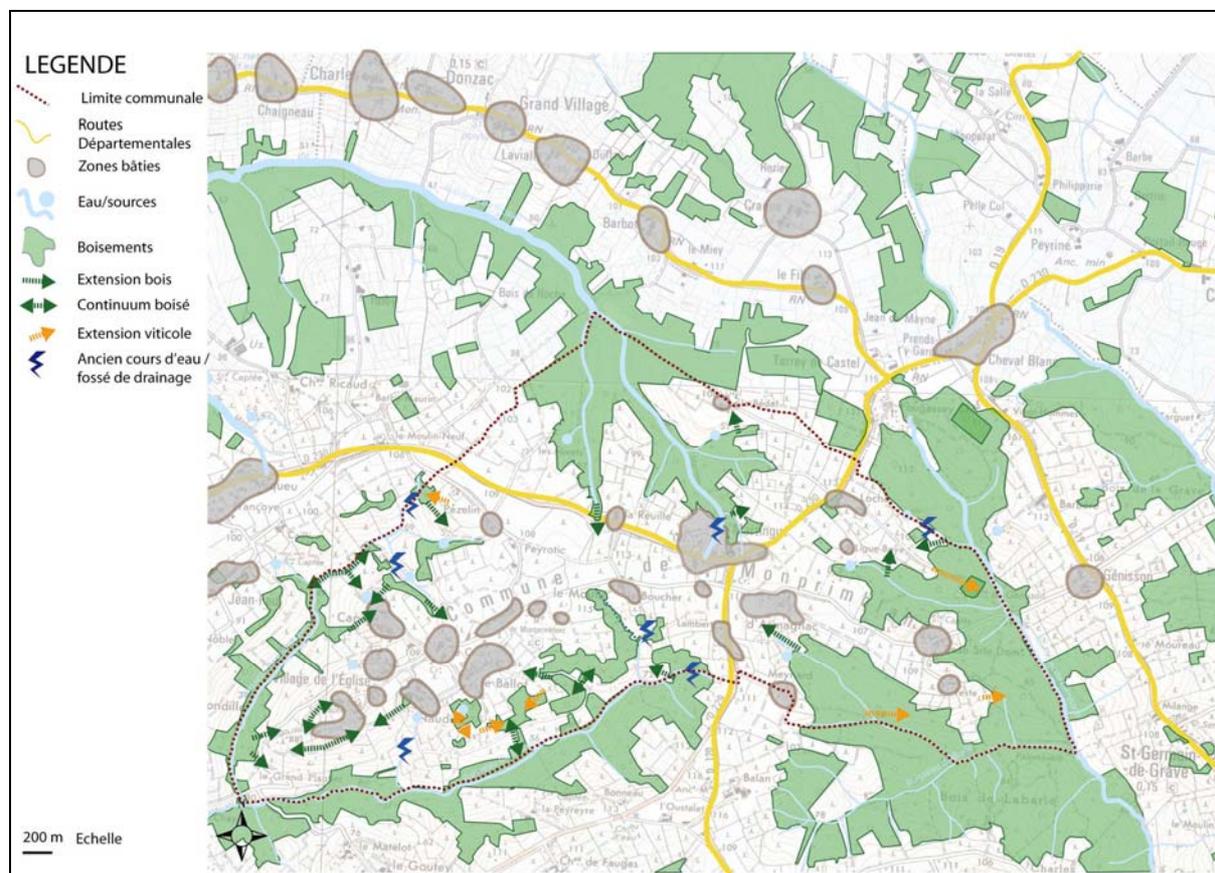
Ce secteur se caractérise par une implantation ponctuelle et dispersée des exploitations agricoles mais relativement proche des dessertes locales. L'habitation reste accolée à l'exploitation qui s'accompagne souvent d'un espace jardiné boisé qui borde l'exploitation dont l'implantation basse est assez linéaire. L'espace cultivé cerne l'exploitation se répartissant sur le terrain vallonné jusqu'à la frange de ripisylve. Cette organisation isolée révèle une certaine autonomie des exploitations et de leur activité. Le parcellaire présente d'ailleurs les parcelles les plus grandes de



l'ensemble de la commune, et plus découpées autour de la partie habitée.



Lieu-dit le Boucher



Dynamiques naturelles Source carte IGN 1/25000°

Regroupée sur les points hauts, la partie habitée de la commune de Monprimblanc s'articule autour de deux points forts ;

- **les hameaux de la Martingue et d'Armagnac, au nord, au croisement de deux départementales concrétisé par un tissu urbain autour des chais, créant des cœurs d'îlot de vigne ;**
- **et une partie ouest où se concrétisent également plusieurs hameaux satellites autour de l'Eglise, qui dans leurs développements au coup par coup tendent à faire des continuités bâties le long des axes supprimant les transitions végétales, qui sont, à une échelle plus vaste d'observation, des éléments repères.**

Entre ces deux éléments un espace plus lâche de vigne autour d'exploitations isolées créé une respiration en travers de la commune, avec une apparition plus ponctuelle et camouflée de l'élément bâti. L'espace jardiné tient une place importante dans lequel se fond le bâtiment agricole, ces éléments jardinés forment une prolongation des espaces boisées (lieu-dit le Boucher, domaine de Beau Site, le Bédât...).

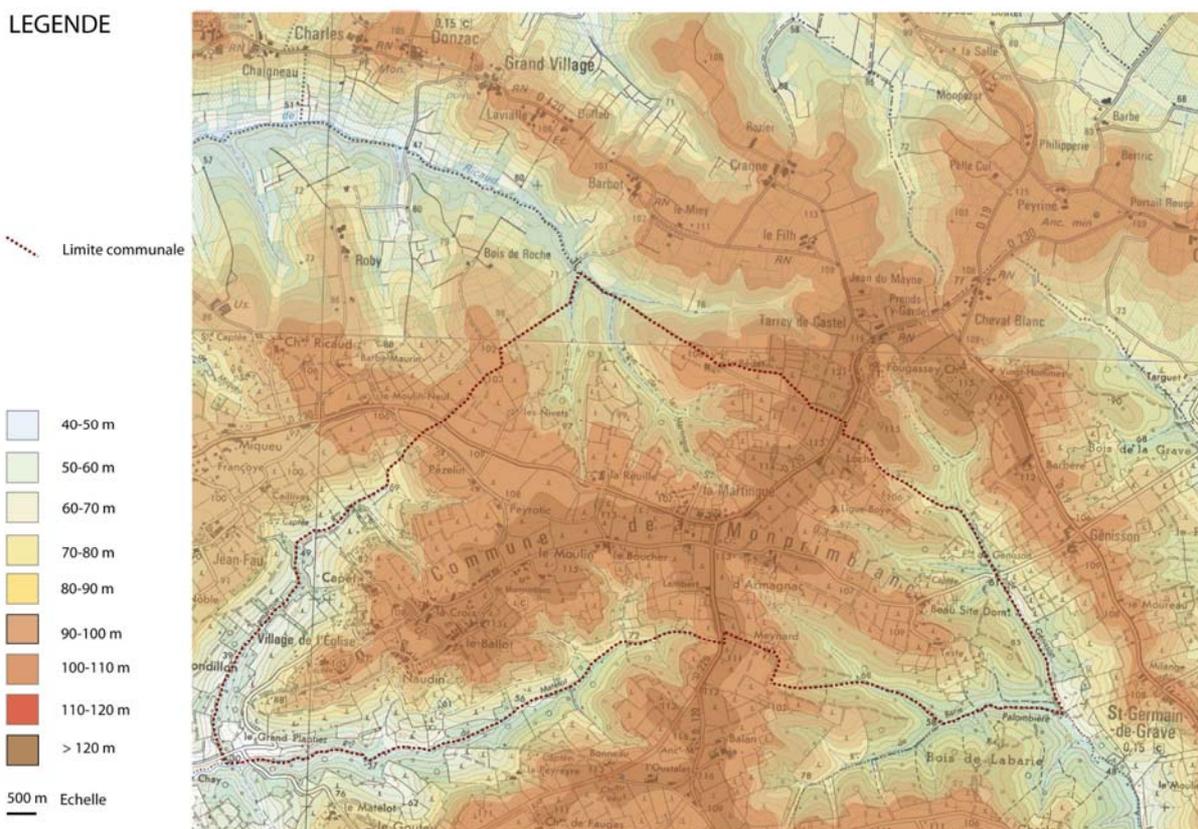
Dans les zones bâties, et notamment à l'ouest (hameaux de Naudin, Ballot, la Croix et Capet) l'enjeu réside donc dans l'équilibre à trouver avec l'espace viticole, en préservant au maximum les transitions déjà présentes de type jardin, verger ou fossé végétalisé, sans compromettre les implantations futures.

2. LE RELIEF

Le territoire de la commune de Monprimblanc s'inscrit dans un relief assez vallonné de coteau, culminant jusqu'à 115 m au niveau du lieu-dit le Moulin, et parcouru par de nombreux ruisseaux, dont les thalwegs ont une altitude comprise entre 30 et 60 m à l'ouest voire plus dans les parties nord et est.

Le centre de la commune est formé globalement d'un plateau d'altitude moyenne 100m N.G.F., qui a été érodé par les différents cours d'eau.

LEGENDE



Source carte IGN 1/25000°

Dans la partie ouest, la commune présente une sorte d'excroissance de relief depuis la crête principale au nord et qui se fond ensuite dans les vallées des ruisseaux du Matelot et de Lamarque au sud-ouest. Cette situation permet d'observer des panoramas intéressants sur les coteaux alentours et inversement.



Vue sur Loupiac (nord)



Vue sur Loupiac (sud)

3. L'HYDROGRAPHIE

L'ensemble de la commune est parcouru par de nombreux cours d'eau, essentiellement situés en zone périphérique, et dont les vallées marquent localement le relief. Ainsi, 4 sous-bassins versants entourent la commune :

- Au sud-ouest, les ruisseaux du Matelot et de Lamarque, affluents du ruisseau du Chay qui se déversent dans la Garonne au niveau de Loupiac
- Au nord, le ruisseau de la Martingue, affluent de l'Oeuille, qui se déversent dans la Garonne au niveau de Cadillac
- Au sud-est, le ruisseau du Génisson et une partie du ruisseau de Barie, affluents du ruisseau le Galouchey qui se déverse dans la Garonne au niveau de Verdélais, plus au sud.



Source carte IGN 1/25000°

4. LA GEOLOGIE

La géologie présente deux types de sols, selon que l'on se trouve sur le coteau ou dans une vallée.

- La partie vallonnée appartient à une formation fluviale de très haute terrasse. Elle est constituée de sables argileux, graviers et galets
- La vallée (ruisseaux de Lamarque et du Matelot et ruisseaux de Génisson et de Barie) est constituée d'avantage de colluvions liés à l'érosion du versant. Il s'agit d'une formation (quaternaire) constituée de limons et argiles sableuses sur une formation (tertiaire) constituée de « molasse de l'Agenais et de marnes à Nodules d'Aillas, c'est-à-dire des argiles sableuses à nodules et calcaires d'origine fluviolacustres.

La géologie du bassin versant du sud-ouest (confluence des ruisseaux du Matelot et de Lamarque) se complète de deux formations supplémentaires :

- o En amont, avec un niveau de calcaires et de marnes
- o En aval, avec une formation de calcaires à Astéries et à Archiacines

5. MILIEU NATUREL ET REGLEMENTATIONS

5.1 La flore

La flore appartient au domaine atlantique européen avec « un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes ».

Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux.

La vallée de l'Œuille compte des sols profonds à texture sablo-argileuse faiblement calcaire accueillant essentiellement une ripisylve bordant les différents affluents dans la commune. Les coteaux sont occupés principalement par la vigne, et parfois de prairies et de petits bois.

La forêt est présente sous forme de bois de feuillus en fond de vallée, mais aussi sous forme de petits bosquets sur les hauteurs.

Au niveau des zones humides, de nombreuses ripisylves (boisements de milieux humides) à base de robinier (*Robinia pseudo acacia*), aulne (*Alnus glutinosa*), frêne (*Fraxinus excelsior*), mais aussi de charme (*Carpinus betulus*), sureau (*Sambucus nigra*), érable champêtre (*Acer campestre*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Cornouiller (*Cornus sanguinea*) et lierre terrestre (*Glechoma hederacea*) sont visibles, notamment le long du Ricaud (affluent de l'Œuille). On trouve également le chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), très ponctuellement le châtaignier (*Castanea sativa*), le tremble (*Populus tremula*) et de manière anecdotique du poirier sauvage (*Pyrus communis*) dans le boisement le long du Ruisseau du Génisson à l'est.

5.2 La faune

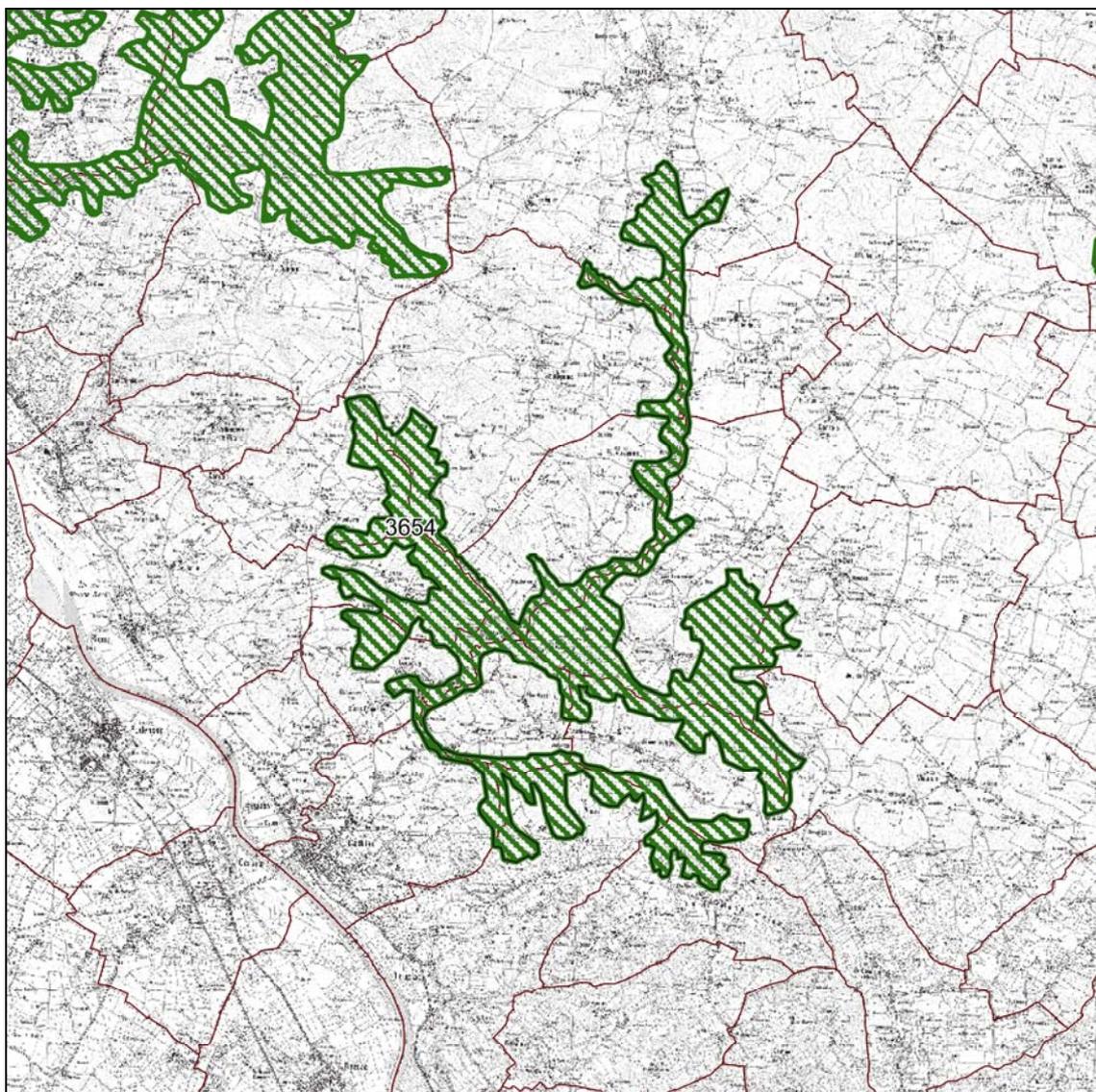
En ce qui concerne la faune, le territoire boisé et très rural de Monprimblanc permet la présence de grands mammifères comme le sanglier ou le chevreuil.

5.3 Espaces naturels réglementés

A l'échelle de la Gironde, Monprimblanc se situe sur le territoire de l'actuelle ZNIEFF de type 2 de la Vallée de Œuille.

- le territoire de Monprimblanc est concerné par une **Z.N.I.E.F.F.** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II intitulée n° 3654 « vallées et coteaux de Oeuille et de

ses affluents ». L'espace concerné sur la commune comprend un affluent de la vallée et les coteaux de Œuille, le ruisseau de Ricaud au Nord avec un dénivelé 23 à 110 m NGF. La période d'observation de 1970 à 1993, a permis d'identifier la présence et la rareté de certaines espèces végétales et animales.



Source DIREN Aquitaine / Fond Carte IGN 1/25000

De manière générale, l'Oeuille est un ruisseau que l'on peut qualifier de cours d'eau lent bordé de forêt, de bois et de prairies cultivées sur des terrains diversifiés d'argiles, marnes, limons, sables et alluvions calcaires et calcaires « durs ». Sur Monprimblanc, son affluent le Ricaud est uniquement longé de boisements.

Face à la pression de la viticulture et de l'urbanisation, cette ZNIEFF nécessite un classement pour son intérêt botanique mais aussi pour les espèces rares qu'elle contient, qu'elles soient végétales ou animales comme le vison d'Europe, ainsi que pour préserver la diversité des boisements.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I (sites particuliers de taille réduite abritant des espèces animales ou végétales bien spécifiques). La ZNIEFF de type II constitue un ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Les ZNIEFF constituent un inventaire scientifique et n'ont pas de portée réglementaire directe, mais la municipalité doit dans son règlement d'urbanisme assurer la pérennité de ses espaces. Le classement en ZNIEFF de type 2 est plutôt un recensement des milieux naturels des écosystèmes rares et des

espaces écologiquement fragiles. Il n'y a pas de contraintes réglementaires particulières en terme d'aménagement, il s'agit plus d'un inventaire de sites et d'une sensibilisation aux contraintes environnementales d'un lieu.

3ème PARTIE : URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

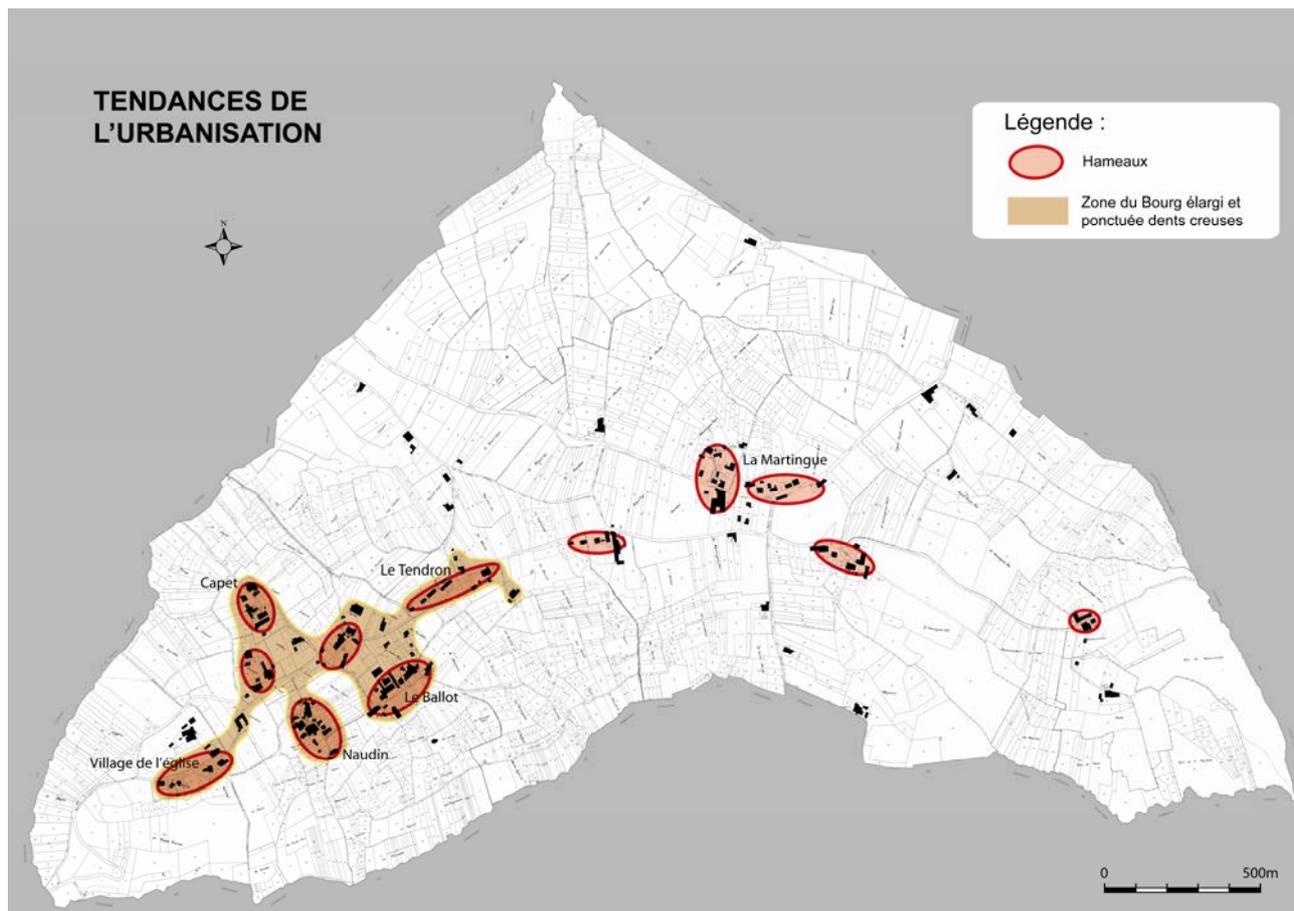
1. URBANISATION ACTUELLE
2. PATRIMOINE ET PAYSAGE
3. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

1. URBANISATION ACTUELLE

1.1 Principes généraux

On peut remarquer sur la carte suivante que les zones urbanisées se constituent en hameau avec une concentration plus importante sur les hauteurs de crête à l'Ouest du territoire communal. Ces principaux hameaux se situent entre Le Tendron (pôle administratif de la Mairie) à l'Est et le Village de l'Eglise à l'Ouest (pôle culturelle), on peut citer : Capet, Le Ballot, Naudin.

De même, sur le secteur Est du territoire communal trois hameaux prédominent : La Martingue, D'Armagnac et Ramounichet.



Il est intéressant de constater que tous les hameaux existants correspondent à l'origine aux sièges d'exploitations agricoles autour desquels sont venus parfois s'implanter de nouvelles habitations. Ces hameaux sont par ailleurs parfaitement identifiables dans le paysage viticole prédominant puisqu'ils sont généralement accompagnés de jardins plantés (présence de cèdres visibles de loin...) qui participent à la mise en valeur des domaines.

Deux hameaux ne se sont pas développés exactement sur le schéma, il s'agit du Tendron, où la Mairie, de composition plus récente (début XXème siècle), a été le moteur du développement de l'urbanisation de ce secteur. De même, en ce qui concerne le Village de l'Eglise, c'est l'édifice culturel qui est à l'origine du développement de l'urbanisation.

L'urbanisation à Monprimblanc s'est faite le long de la ligne de Crête. Néanmoins l'impact visuel est parfaitement contenu par la présence de lisières naturelles qui jouent à la fois le rôle de masque végétal mais qui identifient également les secteurs d'urbanisation. En effet, dans un territoire dominé par la viticulture, les lisières boisées représentent souvent les points hauts du paysage et leur présence de manière ponctuelle identifie en règle générale la présence d'un domaine voire d'un hameau.



1.2 Evolution de l'urbanisation et tendances actuelles

La mise en parallèle de l'étude du plan cadastral et l'analyse des évolutions récentes enregistrées sur le terrain révèle deux points majeurs concernant le Bourg dans sa globalité :

- Il n'y a pas aujourd'hui véritablement de centre bourg, seulement deux pôles de fonctionnement (la Mairie et l'Eglise). Le bourg, dans sa globalité, est en fait une juxtaposition de plusieurs hameaux.
- Les constructions récentes qui ont été réalisées à proximité des hameaux tendent aujourd'hui à les relier entre eux et donnent l'amorce d'une continuité urbaine entre ces différents hameaux.

Ainsi les constructions neuves se sont greffées aux hameaux anciens ou ont remplacé des maisons anciennes détruites. Aucun hameau supplémentaire ne s'est créé. Une ou deux maisons neuves ont été construites sur des parcelles isolées.

Des maisons neuves viennent grossir les hameaux existants, on assiste donc à un bâti ancien concomitant avec des constructions récentes. Il y a une mixité des styles architecturaux.

Au-delà de l'impact que les nouvelles constructions peuvent avoir en terme de typologie (généralement ce sont des constructions en rez-de-chaussée alors que les constructions plus anciennes sont en R+1), la venue de nouvelles populations entraîne aussi souvent un nouveau rapport de l'espace privé à l'espace public.



Maisons traditionnelles



Maisons Contemporaines

Ainsi peut-on remarquer la recherche par les « néo-ruraux » du souhait de venir s'isoler à la campagne. Cela passe le plus souvent par la constitution autour de la parcelle d'une clôture opaque. Cette tendance va souvent à l'inverse du fonctionnement des habitations traditionnelles.



Hameau *Le Balot* :
Exemple de cohabitation entre une maison ancienne avec cour intérieure ouverte sur l'espace public et une maison plus contemporaine avec un mur de clôture l'isolant de l'espace public.

2. PATRIMOINE ET PAYSAGE

Ce qui fait la richesse de Monprimblanc en premier lieu, c'est son patrimoine agricole : la vigne. Elle recouvre plus de la moitié du territoire communal. De part son relief, les points de vue sont nombreux, notamment depuis la commune limitrophe Gabarnac :



Coteau en vignes

En ce qui concerne le patrimoine urbain, l'église de Monprimblanc est remarquable ainsi que quelques vieilles maisons en pierre à l'intérieur de la structure urbaine et disséminées au milieu des vignes.



Eglise de Monprimblanc

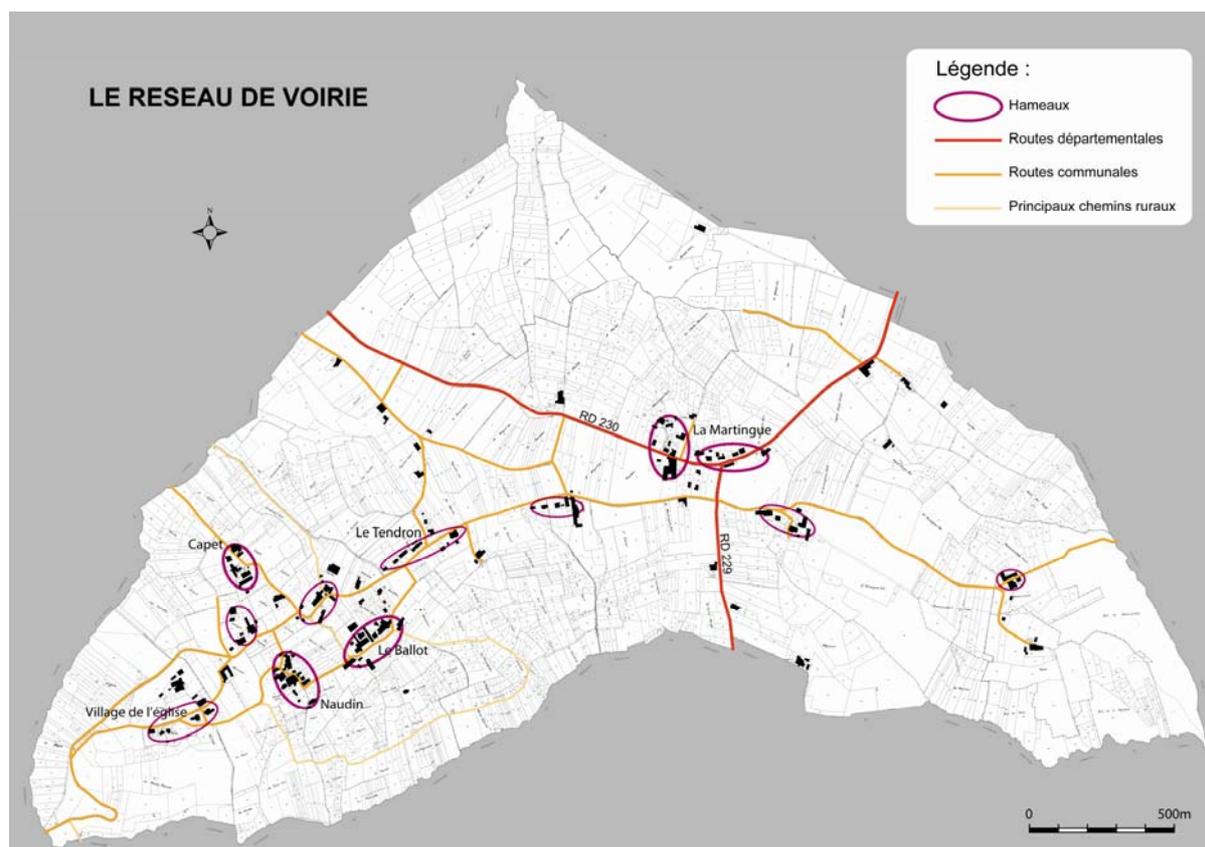


3. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

Le réseau routier se compose d'une juxtaposition de voies d'emprises et de fonctions différentes et distinctes :

- Des routes départementales qui traversent la commune et qui relient les communes plus importantes environnantes telle que Cadillac. Ces départementales permettent un échange facilité avec l'extérieur de la commune.

- Les voies communales et les chemins ruraux servent de desserte locale et permettent de relier les groupes d'habitations ainsi que les parcelles cultivées.



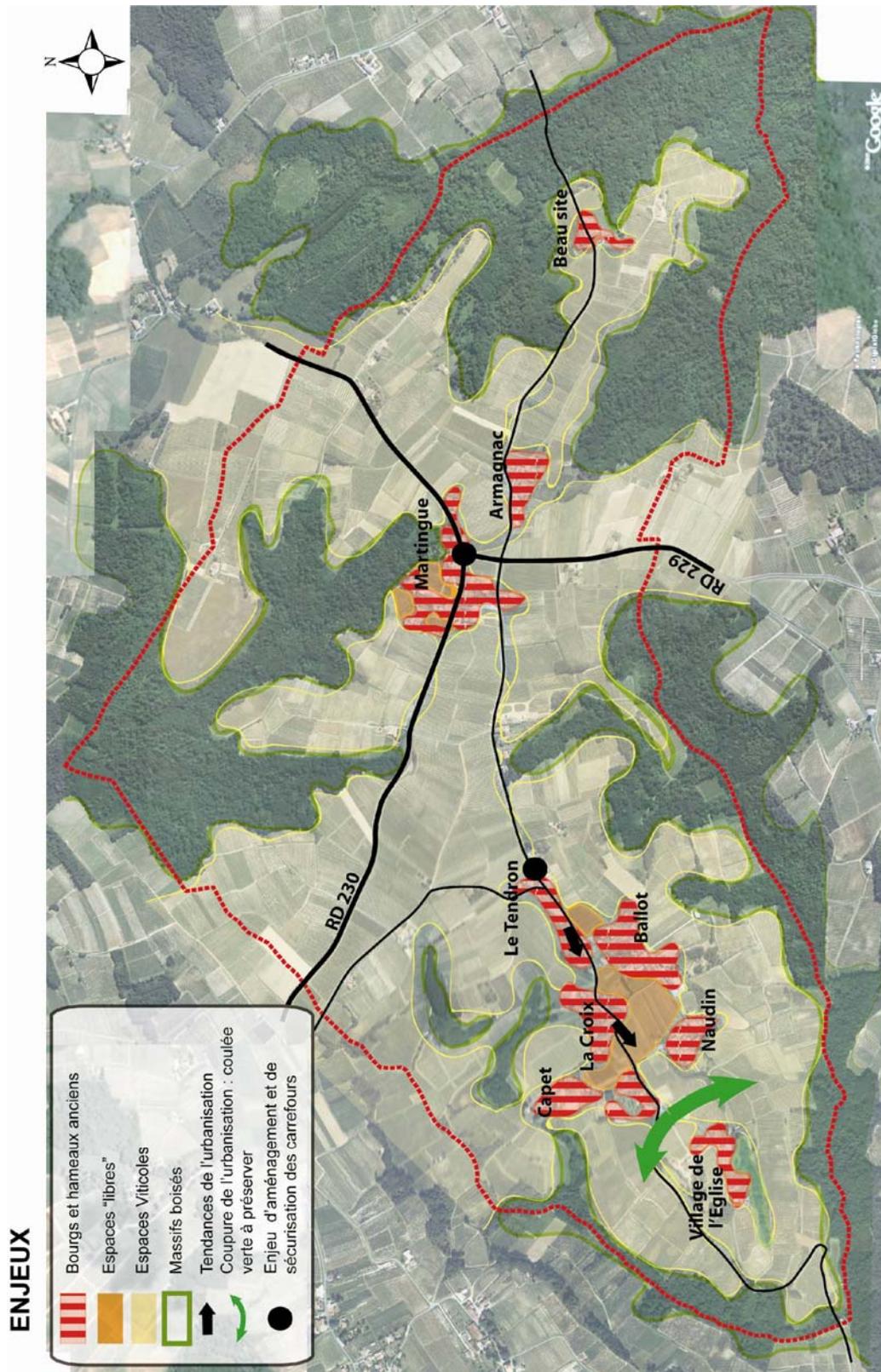
Monprimblanc a vu son urbanisation se développer le long de la ligne de crête en hameaux autour des sièges d'exploitation viticole (châteaux et domaines), contrainte par ses zones AOC, lesquelles constituent la richesse patrimoniale de la commune. Dans la partie Ouest du territoire les hameaux se situent de manière très rapprochée, une urbanisation des dents creuses signifierait alors dans la plupart des cas leur regroupement.

4^{ème} PARTIE : ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

1. ENJEUX ET ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT
2. PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE
3. CAPACITE D'ACCUEIL
4. VOLET PAYSAGER

1. ENJEUX ET ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1.1 Carte des enjeux



Le caractère rural prédominant de la commune de Monprimblanc et son positionnement le long des lignes de crête révèle des enjeux forts en terme de préservation des paysages, des espaces viticoles et des magnifiques panoramas sur les paysages alentours.

De ce fait, on peut distinguer un certain nombre d'enjeux relatifs à l'élaboration de la carte communale :

- un fort potentiel de développement est imaginable en tenant compte des possibilités de comblement des dents creuses dans le secteur du Bourg (dans son sens le plus large : de Tendron au Village de l'Eglise) ;
- des habitations récentes (ou en cours de construction) sont en train de créer une continuité « urbaine » entre les différents hameaux du centre-bourg qui correspondent à des sièges d'exploitations : une rationalisation des espaces et des priorités doivent être trouvées dans ces développements ;
- la présence de lisières arborées encadrant l'urbanisation du bourg le long de la ligne de crête permet sa très bonne intégration dans le site : cette caractéristique est un élément à préserver ;
- Le Village de l'Eglise est « isolé » du reste du Bourg : il serait intéressant de maintenir une « coulée verte » (coupure d'urbanisation) aujourd'hui existante qui permet sa valorisation et offre des ouvertures sur les paysages alentours.
- En ce qui concerne les autres hameaux, leur intégration dans le paysage viticole doit rester une priorité : il n'existe pas véritablement de dents creuses si ce n'est au niveau de Martingue mais qui est traversée par la RD 230 qui revêt un caractère potentiellement dangereux.

1.2 Orientations de développement

Face à ce bilan des enjeux d'urbanisation et des équipements de la commune, des orientations claires de développement apparaissent :

- Des zones de développement de l'urbanisation sont effectivement à prévoir. L'offre de terrain à bâtir doit être pensée en fonction des demandes de permis de construire certes, mais aussi en fonction des possibilités offertes par les infrastructures existantes.
- L'urbanisation ne doit pas suivre un développement linéaire le long des voies de circulation.
- Un équilibre doit être trouvé entre le développement des zones à urbanisées et l'activité agricole qui doit être préservée.

Les grands enjeux de développement futur de la commune de Monprimblanc se traduisent donc en termes de vie sociale, d'urbanisation et d'habitat, de paysage et d'environnement.

Le développement de la commune doit :

1. Tenir compte de la valeur du paysage local et de l'activité viticole dans la détermination des secteurs de développement urbain et du traitement de ces derniers. L'identification de zones urbanisées ne doit pas en effet compromettre la viabilité des exploitations agricoles.

2. Maintenir d'une part, le village et ses hameaux dans son environnement naturel et d'autre part limiter l'impact des constructions dans le paysage. En effet, la situation géographique des principales zones urbanisées de Monprimblanc le long de la ligne de crête invite à s'intéresser à l'impact que pourrait avoir de nouvelles constructions en des points particulièrement sensibles.

3. Renforcer la centralité du bourg autour de la mairie et permettre l'extension limitée de certains secteurs urbanisés identifiés.

4. Permettre un accueil de population selon les capacités actuelles de la commune de Monprimblanc (cf. problématique des réseaux), compte tenu de la forte demande en terrain constructible perçue par la commune, tout en portant une attention particulière sur l'impact que les nouvelles constructions pourrait avoir sur le paysage.

Par conséquent, il est nécessaire de :

- Créer les conditions nécessaires à un développement urbain tenant compte de l'environnement, de la demande locale d'urbanisation, des possibilités et des potentialités de la commune en équipements, accueil, ...
- Anticiper en toute connaissance sur l'avenir, résister aux nouvelles pressions foncières, garder l'échelle du village et renforcer son identité.
- Contribuer à améliorer et renforcer la lisibilité du village depuis l'extérieur.
- Stopper les extensions d'urbanisation non prévues au sein de l'espace agricole.
- Intégrer de manière absolue les risques (la capacité des réseaux en général et celle de la défense incendie en particulier) dans le parti d'aménagement futur.

2. PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le parti d'aménagement doit définir un projet cohérent à la mesure du contexte local et de ses capacités, en restant à l'échelle du territoire de manière à préparer un développement maîtrisé et à replacer le village dans son paysage.

2.1 Les objectifs visés

Le parti d'aménagement défini a dès lors un double objectif :

- Conforter le développement de Monprimblanc et favoriser une cohérence urbaine par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en cohérence avec l'activité viticole existante.
- Affirmer les éléments et les grandes entités paysagères identifiées existantes, renforcer leur impact sur le paysage naturel, viticole, urbain existant ou à créer, prendre en compte les servitudes majeures.

Dans le cadre urbain et paysager décrit, il est nécessaire de prendre la spécificité de l'urbanisation de Monprimblanc qui n'a pas un centre-bourg clairement identifié. Celui-ci présente au contraire une structure éclatée et « satellitaire ». L'objectif clairement affirmé est de parvenir dans le long terme à la matérialisation d'un centre-bourg plus recentré sur lui-même. Le présent projet de Carte Communale ne doit être qu'une étape dans ce processus qui se fera dans la durée, en fonction de la capacité de Monprimblanc à mettre à jour ses équipements.

Au lieu de nier les ruptures d'urbanisation qui ont été effectuées et qui s'expliquent à l'origine par la présence d'exploitations viticoles comme noyaux urbains, le choix est de s'appuyer progressivement sur ces derniers pour créer de nouvelles zones d'urbanisations dont le rôle sera de créer à terme une véritable unité au bourg de Monprimblanc. Le but est également de replacer ces zones dans leur environnement en s'appuyant sur l'ensemble des contraintes économiques (exploitations viticoles) et environnementales (impact paysager).

Des secteurs où les constructions sont autorisées ont été définis permettant d'anticiper, en le maîtrisant, le développement urbain et de dynamiser une évolution démographique qui est restée stable ces dernières années (attirer et accueillir de nouvelles populations).

Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones a pour fonction de recoudre le tissu urbain mité existant, servir de mortier solidarissant le bâti existant aux constructions futures. Elle répond également à la nécessité de prendre en compte les paysages et des risques naturels, en mettant en évidence la valeur environnementale et paysagère.

Le parti d'aménagement se traduit en termes de préoccupations paysagères, agricoles et environnementales par :

- L'extension maîtrisée d'une zone urbaine à l'échelle du bourg (dans son sens large) pour permettre de créer un véritable centre bourg, proche de la voie communale n°2 au niveau du lieu dit « Au Bouchon » reliant l'urbanisation de Ballot avec celle du Tendron ;
- La confortation du hameau de la Martingue par le comblement des rares « dents-creuses » résiduelles ;
- L'affirmation des autres ruptures existantes entre les hameaux (Naudin, Capet-Lacayot) et le bourg ;
- La définition des secteurs constructibles en cohérence avec le bâti existant, l'activité viticole et la préservation du paysage.

2.2 Les secteurs où les constructions sont autorisées

Le parti d'aménagement ainsi retenu permet alors de tracer la matérialité de la carte communale : la délimitation graphique des secteurs où les constructions sont autorisées et en conséquence les secteurs où les constructions ne sont pas admises (à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

Dans le contexte actuel de la prédominance de la viticulture (malgré des difficultés), de paysages vallonnés sensibles, il n'existe que peu de zones particulières éligibles à l'urbanisation.

La délimitation des secteurs constructibles, qui peut être dessinée à partir du paysage et du bâti existant, aura une configuration groupée. La zone U (urbaine) concerne les secteurs limités situés dans le bourg et certains hameaux :

- remplissage des dents creuses et extension maîtrisée du bourg (lieux-dits du « Tendron », « Au Bouchon » et « Ballot » ;
- remplissage des dents creuses du hameau constitué de « La Martingue » ;
- prise en compte de deux hameaux (« Capet-Lacayot » et « Naudin-Sud ») urbanisés de manière particulièrement dense, où il n'existe plus de possibilité de nouvelles constructions.

2.2.1 Le Bourg : Le Tendron, Au Bouchon, Ballot

Les zones ouvertes à l'urbanisation concernent tout d'abord la frange sud du hameau de « Ballot » et cela dans une logique de prise en compte d'un Certificat d'Urbanisme qui a été accordé récemment. Partant de ce constat, la « dent creuse » située entre « Ballot » et le hameau de « Papille » peut être comblée et doit ainsi permettre le rattachement de ces deux unités urbaines. En effet, il s'agit de terrains agricoles résiduels ou bien en train de devenir des espaces domestiques liés aux constructions à proximité, dans des îlots biens délimités par des infrastructures routières.

D'autre part, le projet est aussi de conforter le pôle administratif de Monprimblanc (présence de la Mairie). Cela ne peut se faire que par le rattachement du lieu-dit « Le Tendron » à l'ensemble formé par « Ballot » et « Papille ». La cohérence dans la création d'une véritable unité d'urbanisation s'appuie :

- par la prise en compte de la construction récente d'une nouvelle habitation au Nord du « Tendron » ;
- par la prise en compte du potentiel urbanisable de terrain situé à au Sud du chemin communal n°2, en face du Tendron.

Ce dernier ensemble foncier situé au lieu-dit « Au Bouchon » est une des rares possibilités pour la commune de se développer en donnant de l'épaisseur à son bourg sans pour autant procéder à du développement linéaire le long des voies et en rattachant deux noyau urbains déjà existants « Le Tendron » et « Ballot ». L'occupation des sols actuelle de ces terrains est constituée de quelques parcelles agricoles résiduelles plantées en vignes.

Néanmoins, même si l'ensemble de la zone urbanisable ainsi définie est parfaitement desservie par les réseaux et plus particulièrement par le réseau viaire, le secteur « Au Bouchon » n'est actuellement pas desservi par un réseau viaire interne « confortable ». L'urbanisation dans ce secteur nécessiterait donc la création d'une desserte par une voie et l'extension des autres réseaux.

En ce qui concerne la viabilisation des terrains, les différents réseaux existent à proximité de ces zones. Un raccordement aux réseaux existants est donc envisageable sans surcoût. Ceci pourrait se faire dans le cadre de l'application de la PVR.

Projet de zonage du Bourg (Le Tendron, Au Bouchon et Ballot)



-  Projet de Zone Urbaine  Nouvelle habitation
-  Certificat d'urbanisme récemment accordé

De ce fait, une attention toute particulière doit être portée sur deux secteurs du Bourg : « Au Bouchon » et « Ballot ».

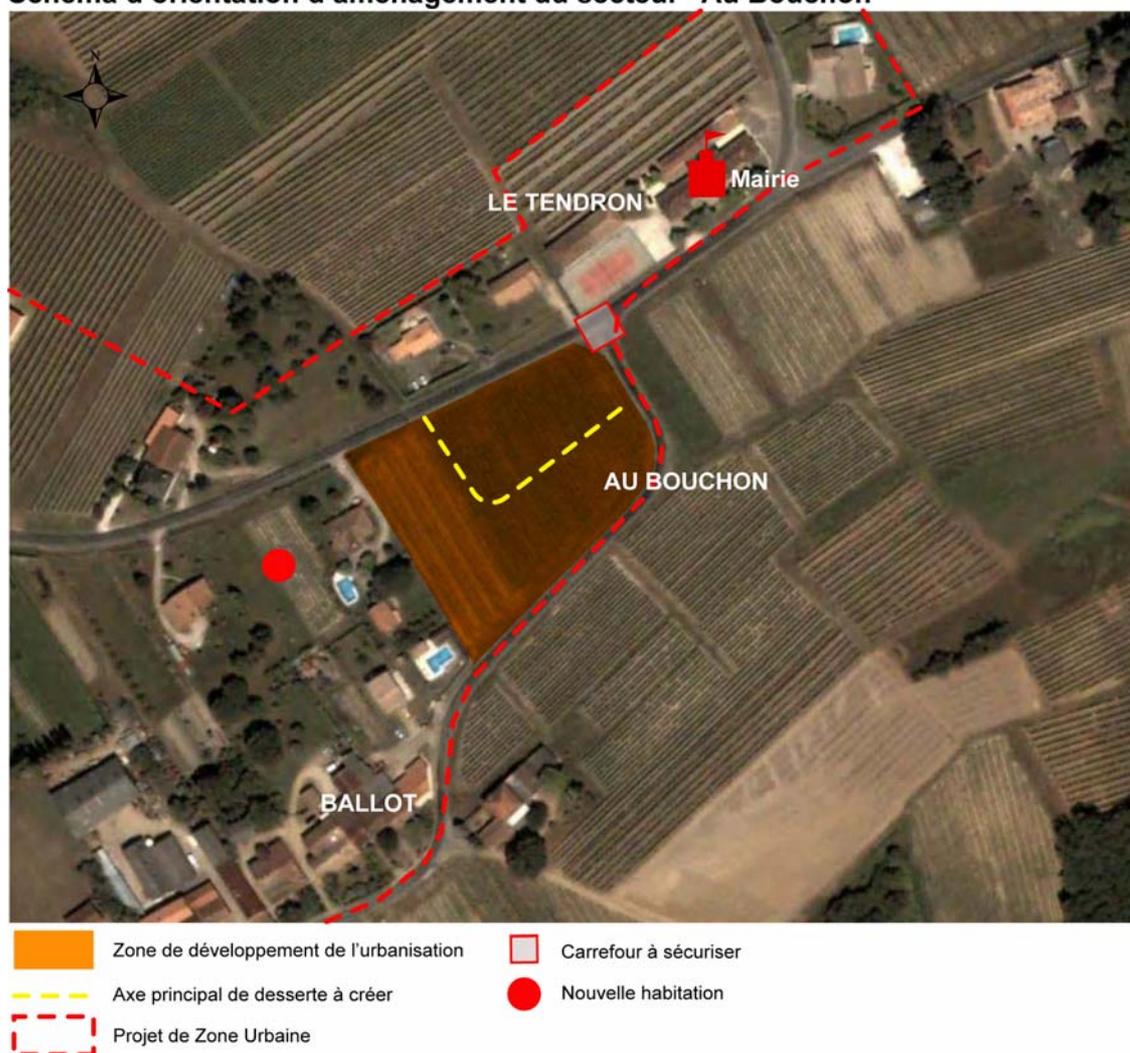
Au Bouchon :

L'urbanisation de la partie située au Sud de la mairie, au lieu dit « Au Bouchon », permettrait de donner de l'épaisseur et de la densité au bourg. Ce développement permettrait de consolider la structure du bourg et d'en améliorer la lisibilité.

D'autre part, sur ce secteur se pose la question de la sécurisation de la desserte future, notamment en ce qui concerne l'accès aux éventuelles constructions. En ce sens, l'idée est de sécuriser le débouché de la voie communale n°3 de l'Eglise sur la communale n°2. Effectivement, pour parvenir à sécuriser ce carrefour, sur lequel par ailleurs aucun accident notable n'a été recensé, l'objectif est de ne pas voir s'implanter de nouvelles constructions ou même de clôtures « opaque » masquant la visibilité sur la route communale n°2.

C'est donc pour répondre à cet objectif, mais aussi dans un souci de rationalisation de l'urbanisation que la municipalité a par ailleurs souhaité compléter sa réflexion par la réalisation d'un schéma d'orientation d'aménagement de la zone.

Schéma d'orientation d'aménagement du secteur "Au Bouchon"



Pour le réaménagement du carrefour entre les voies communales 2 et 3 : la commune de Monprimblanc a l'intention d'appliquer le droit de préemption pour sécuriser le carrefour.

Ballot :

Le secteur situé au Nord de Ballot est à ce jour en cours d'urbanisation avec notamment à proximité l'obtention d'un CU positif et donc la perspective future d'implantation d'une nouvelle habitation.

A travers la matérialisation d'un schéma d'orientation d'aménagement pour ce secteur, l'objectif de la municipalité est de rationaliser le développement urbain de cette partie Nord du hameau de Ballot. L'enjeu majeur dans ce secteur est la matérialisation d'une voie d'accès permettant la desserte de plusieurs parcelles urbanisables entre les voies communales n°2 et 4. Dans ce secteur, le risque serait en effet de voir des constructions s'implanter le long des principales voies et ainsi hypothéquer toute possibilité de construction en profondeur.

Néanmoins, les qualités paysagères du Bourg doivent être également préservées. En ce sens, il est également identifié sur le schéma d'orientation la présence d'une trame arborée qui pourrait être avantageusement conservée de manière à mieux intégrer les constructions futures.

Schéma d'orientation d'aménagement du secteur Nord de "Ballot"

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Zone de développement de l'urbanisation |  | Carrefour à sécuriser |
|  | Axe principal de desserte à créer |  | Nouvelle habitation |
|  | Projet de Zone Urbaine |  | Certificat d'urbanisme récemment accordé |
|  | Possibilité de conserver la trame arborée | | |

2.2.2 Naudin-Sud

Aucune extension du hameau n'est matérialisée. L'objectif est ici de prendre en compte l'urbanisation existante du hameau. Le zonage est donc limité et ne pas de potentialité permettant la construction éventuelle de nouvelles habitations.

Projet de zonage du lieu-dit "Naudin"



2.2.3 Capet-Lacayot

La zone se situe sur une ligne de crête. Le projet de zone urbaine prend en compte les projets d'urbanisation en cours, à savoir :

- la construction d'une nouvelle habitation ;
- la prise en cours d'un CU positif en cours de validité.

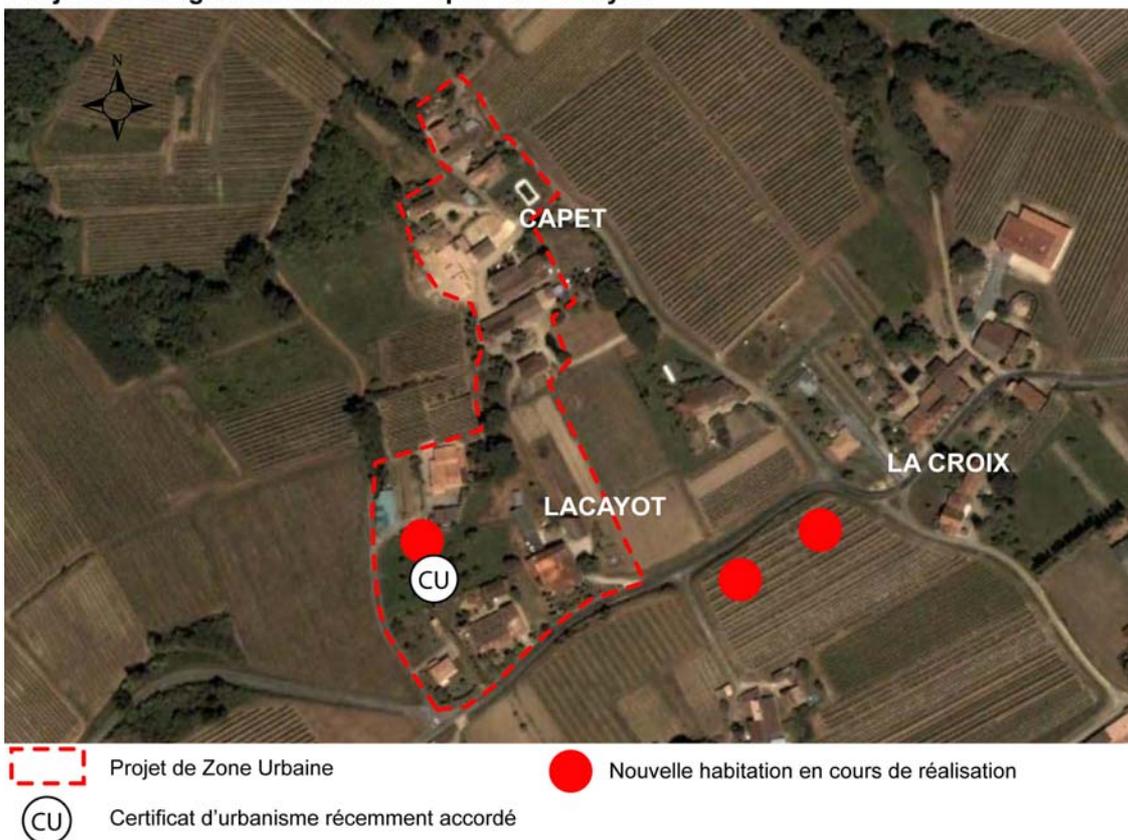
La zone est directement desservie par les voies communales n°2 et 6.

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort dans ce secteur qui est en surplomb par rapport à la vallée formée par la présence du ruisseau de Lamarque.

De manière à conserver la forte identité des lieux, la qualité paysagère et les panoramas visuels omniprésents, il est important que les constructions à venir soient limitées à des secteurs précis et bien marquées dans le paysage.

Au final, l'urbanisation dans ce secteur, telle qu'elle est portée par le projet de zonage, ne pourra accueillir qu'une voire deux habitations supplémentaires. En terme d'impact, l'éventuelle implantation d'une nouvelle construction dans ce secteur serait négligeable en terme d'impact puisque la perception du site est en grande partie masquée à l'Est et au Sud par la présence de hauts talus, tandis que la frange Ouest est ponctuée par la présence d'une trame arborée.

Projet de zonage aux lieux-dits "Capet" et "Lacayot"



2.2.4 La Martingue

Le hameau de La Martingue se caractérise par une urbanisation relativement dense située sur une ligne de crête, par où transite la RD 230 reliant Cadillac à Sauveterre de Guyenne.

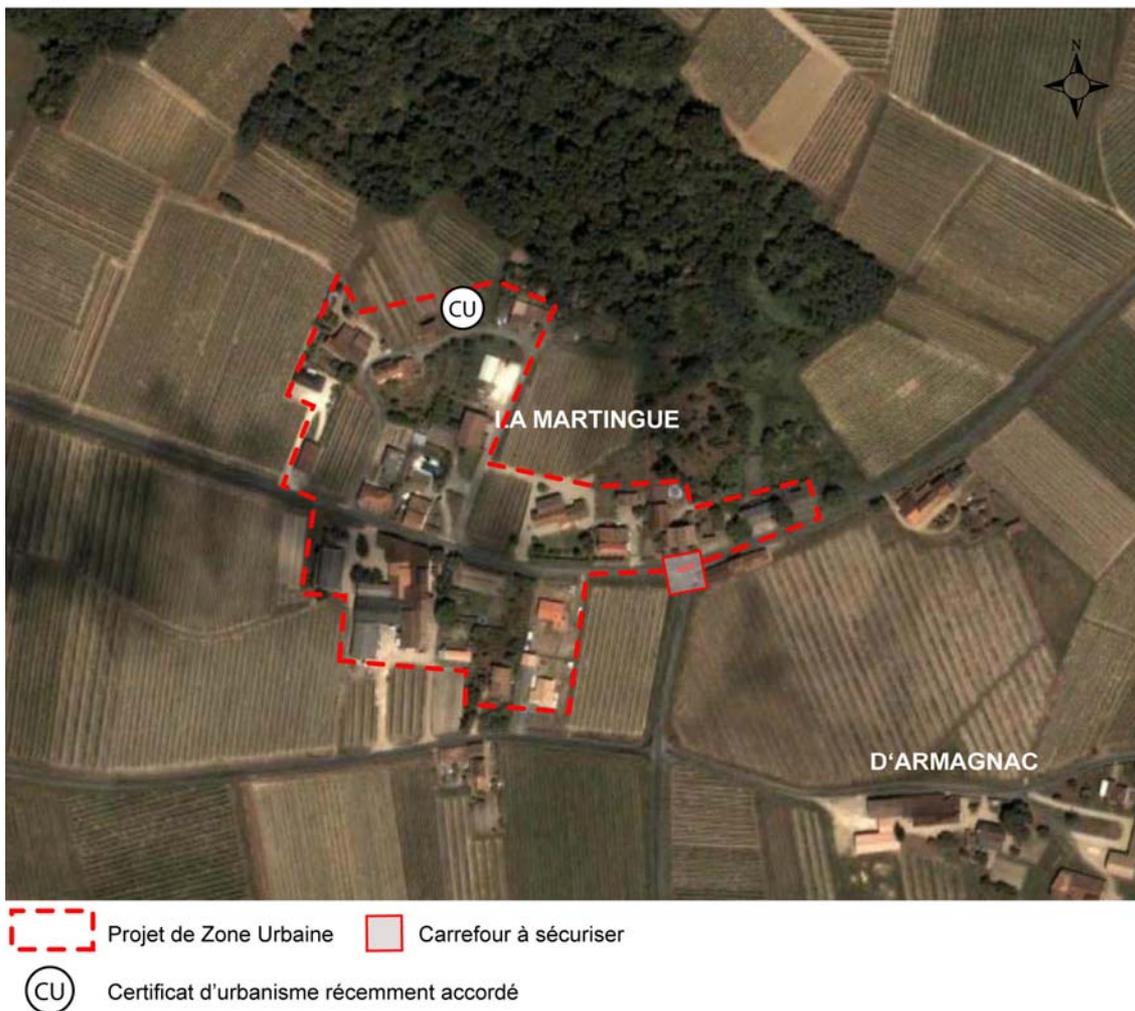
Le parti pris est de délimiter la zone urbaine du hameau de La Martingue dans sa dimension la plus restreinte possible car l'intégration des constructions situées à proximité du hameau pourrait entraîner la matérialisation d'une zone urbaine très vaste. Or le niveau de desserte par les différents réseaux est limité dans ce secteur. Une ouverture trop importante de l'urbanisation à La Martingue aurait de surcroît un impact négatif sur le plan sécuritaire puisque ce hameau est traversé par la RD 230.

L'objectif est donc de permettre le comblement des quelques dents creuses restantes sans toutefois qu'il y ait d'accès direct aux éventuelles nouvelles constructions depuis la RD 230, qui dessine d'autre part une courbe dans ce secteur.

Le projet de zonage, tel qu'il est prévu, ne pourrait voir l'implantation que de quatre constructions supplémentaires, dont aucune n'aurait un accès direct sur la RD 230.

D'autre part, consciente de la potentielle dangerosité du carrefour entre la RD 230 et la RD 229, la municipalité de Monprimblanc a l'intention d'appliquer le droit de préemption pour réaliser ou améliorer le système de défense incendie, ainsi que pour sécuriser le carrefour.

Projet de zonage du lieu-dit "La Martingue"



2.3. Les secteurs bâtis où les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées

2.3.1 Village de l'Eglise

Comme cela a été mis en avant dès la phase diagnostic, le secteur du village de l'Eglise se trouve à l'extrémité Ouest de la ligne de crête. De ce fait toute nouvelle construction dans ce secteur aurait un impact visuel néfaste sur les paysages environnant. Actuellement, les constructions existantes bénéficient d'une insertion paysagère réussie, ce qui ne pourra pas être garanti pour les éventuelles nouvelles constructions. D'autre part, compte tenu de la topographie particulière du site, les éventuelles nouvelles



constructions seraient obligées de s'implanter le long de la voie communale 110, ce qui pourrait renforcer le développement linéaire de ce hameau.

Il faut également noter qu'il existe sur la partie Sud du secteur de l'Eglise un risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières, de ce fait, il n'est pas envisageable de développer l'urbanisation dans cette partie de la commune.

Enfin, le secteur du village de l'Eglise ne bénéficie pas de toutes les garanties nécessaires à une bonne défense contre les incendies (débit insuffisant et prise considérée comme accessoire par le SDIS).

Enfin, les terroirs viticoles situés notamment sur la partie Nord de l'Eglise (au Nord de la voie communale 110, lieu-dit « Lagrange ») constituent la richesse du classement AOC existant.

De ce fait, la municipalité souhaite le classement de ce secteur en zone N, de manière à permettre "l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".

2.3.2 Secteurs du « Moulin » et « Au Barrail »

Les secteurs de « Moulin » et « Barrail » constituent des zones bâties se situant dans la continuité Est du Bourg. Les quelques constructions existantes se situent en effet le long de la voie communale n°2 conduisant vers les secteurs du « Boucher » puis « d'Armagnac » et de « La Martingue ». Se plaçant dans la ligne conductrice de la loi SRU, la municipalité ne souhaite pas développer l'urbanisation dans ce secteur car cela pourrait engendrer un précédent en faveur d'une urbanisation linéaire de part et d'autre de la voie communale n°2.

En effet, l'objectif est aujourd'hui de recentrer et regrouper l'urbanisation dans les principales « dents creuses » du bourg de Monprimblanc et la priorité est donc de densifier l'urbanisation dans les secteurs où cela est possible avant de proposer d'éventuelles extensions urbaines qui ne feraient qu'appuyer l'aspect « éclaté » actuel du Bourg de Monprimblanc.

En outre, si la commune doit réaliser des renforcements de réseau pour développer l'urbanisation, le « Barrail » ne sera pas un secteur prioritaire.

Enfin, les terroirs viticoles situés dans ce secteur constituent véritablement le fondement même du classement AOC existant.

De ce fait, la municipalité souhaite le classement de ce secteur en zone N, de manière à permettre "l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".



2.3.2 Secteur d'Armagnac

Ce secteur est entouré par un terroir viticole de qualité et a une vocation affirmée vers ce type d'activité. Les constructions à vocation d'habitat y sont peu nombreuses, si bien que le qualificatif de hameau n'est pas approprié pour définir ce secteur.

Pour la commune, Armagnac ne constitue pas un enjeu fort d'urbanisation et préfère se doter de possibilité de développement dans des secteurs plus fortement bâtis.

D'autre part, il convient de signaler que l'intégralité de ce secteur se situe en zone AOC et justifie la vocation agricole et plus particulièrement viticole du terroir.



Dans cette optique, la municipalité souhaite le classement de ce secteur en zone N, de manière à permettre "l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".

2.3.3 Secteur de Terre-Rouge et Meynard

Ce secteur est constitué d'un regroupement de trois habitations (au lieu-dit « Meynard »), situé sur la limite communale Sud, avec Gabarnac. Etant donné le peu de constructions existantes et l'éloignement des autres habitations (au lieu-dit « Terre-Rouge ») situées à plus de 100 mètres de distance, il n'y a pas lieu de qualifier ce secteur de hameau.

D'autre part, Il faut signaler que le secteur de Meynard se situe le long de la limite communale de Gabarnac. Or, dans le projet de Carte Communale de Gabarnac, il n'y a aucune volonté affirmée de développer l'urbanisation dans ce secteur.



Enfin, il convient de signaler que l'intégralité de ce secteur se situe en zone AOC et justifie la vocation agricole et plus particulièrement viticole du terroir.

De ce fait, la municipalité souhaite le classement de ce secteur en zone N, de manière à permettre "l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".

2.3.4 Secteur de Ramounichot

Ce secteur est constitué d'un regroupement de peu d'habitations et se trouve non protégé contre les risques d'incendie. D'autre part, ce secteur est entouré par un terroir viticole de qualité et a une vocation affirmée vers ce type d'activité.

De plus, il convient de signaler que l'intégralité de ce secteur se situe en zone AOC et justifie la vocation agricole et plus particulièrement viticole du terroir.

Dans cette optique, la municipalité souhaite le classement de ce secteur en zone N, de manière à permettre

"l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".



2.4. Préconisation pour la maîtrise de la qualité architectural

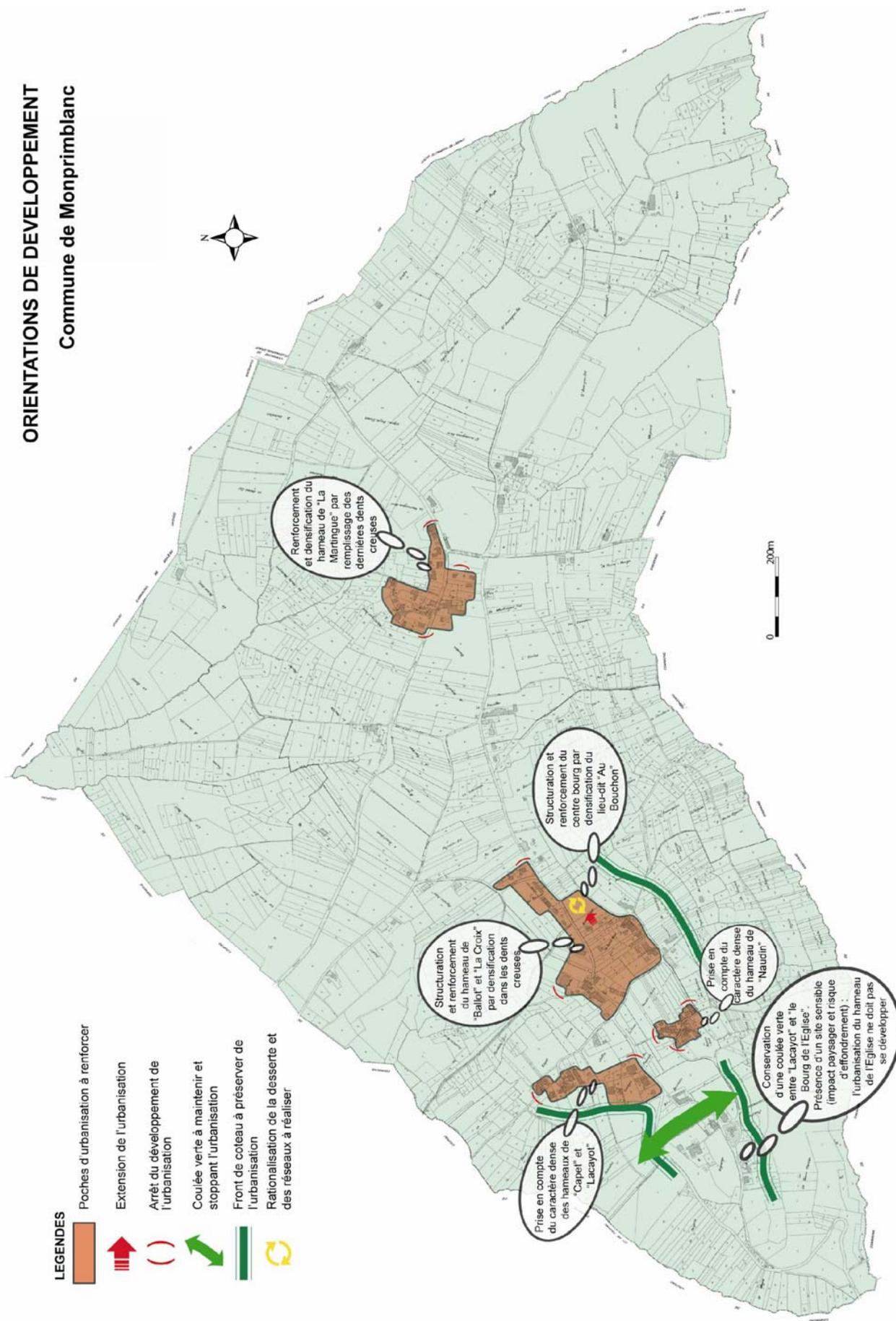
La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort.

Les orientations suivantes sont formulées dans l'intérêt de la maîtrise de qualité des éléments construits dans le paysage, qui nécessite un volet paysager bien argumenté dans les dossiers de demande de permis de construire :

- Le tissu bâti ancien, soit en village ou hameau, soit en ferme isolée, offre des caractéristiques variées en volume et matériaux selon la diversité du substrat. Les extensions de ce tissu seront à des distances proches des bâtiments existants afin d'éviter l'effet du « hors jeu ». Ces nouvelles constructions pourraient être réalisées en matériaux traditionnels sans pour autant empêcher l'innovation en matière architecturale.
- La commune possède des secteurs très vastes sans constructions neuves. L'autorisation de constructions neuves mérite d'y être étudiée sous certaines conditions : le respect des matériaux et des volumes des constructions anciennes dans l'entité paysagère concernée et des logiques d'implantation présentes (bâti sur rebord du coteau, à mi-pente, absent dans le fond des vallons, les orientations...). Il s'agit de la création de "lotissements" d'un nouveau type qui reportent le droit de construire d'un secteur vaste sur un seul site, afin de former un nouvel hameau.

- Les sièges d'exploitation agricole sont des micro zones d'activités qui méritent d'être reconnues et traitées en tant que telles. Leurs extensions sont à comparer avec des bâtiments des activités artisanales qui ne nécessitent pas les mêmes exigences que les habitations individuelles. Les contraintes pour les qualités architecturales des bâtiments agricoles futurs sont à développer sur la commune compte tenu du site en crêtes de coteaux et de l'impact des cuves et des chais des domaines viticoles.
- L'urbanisation linéaire aux entrées des bourgs et hameaux constitue la forme la moins onéreuse du lotissement, mais également, bien souvent, une atteinte à la composition du tissu bâti existant. Trois recommandations s'imposent ici :
 - limiter les extensions linéaires : il est en effet préférable d'étoffer un bourg au lieu de l'étirer. L'urbanisation linéaire en dehors des agglomérations est à contenir fortement afin de privilégier constamment l'effet de découverte.
 - l'implantation de l'habitat diffus sur les versants et sommets qui bordent les vallées est particulièrement visible depuis les points de vues. Si ce nouveau type de mitage peut trouver sa place, sous certaines conditions, dans les collines en dehors du bassin visuel des vallées, il est difficilement généralisable, aussi, est-il conseillé de les proscrire par respect des nombreux vis-à-vis (boisements, points de vue panoramiques,...).
 - (re)placer les panneaux d'entrée d'agglomération à leur juste place, pour lever bien des ambiguïtés.
- Les résidences secondaires font partie intégrante du paysage dans de nombreux secteurs. Il est souhaitable d'équilibrer leur présence si l'on ne veut pas des communes peu vivantes pendant une grande période de l'année. Une politique active de réhabilitation par exemple à l'aide des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat est recommandée pour favoriser l'habitat permanent et permettre l'utilisation des logements vacants.
- Le paysage rural et ses hameaux, les domaines et châteaux viticoles sont indissociables. La vue du clocher et de la silhouette du bourg de Monprimblanc, depuis les hauteurs de Gabarnac par exemple, sont les fondations de l'identité des lieux. Les vues ordinaires et perspectives remarquables identifiées, leur maintien ou leur réouverture doivent être intégrées dans la conscience locale d'une part et dans le document d'urbanisme et/ou zonages agricoles et forestiers d'autre part.

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT Commune de Monprimblanc



3. CAPACITE D'ACCUEIL

3.1. Surface libérée à la construction

En fonction des équipements collectifs présents sur la commune, de la capacité communale à s'adapter à une augmentation de population et au regard des choix de développement faits par la municipalité, les besoins en surfaces constructibles ont été évalués et permettent de justifier quantitativement l'enveloppe de terrains libérés pour l'urbanisation.

3.2 Capacité d'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux habitants

Nombre moyens de personnes par ménage : 2,5 (RGP 2005)

Le calcul de cette hypothèse de capacité d'accueil offerte par le présent projet de zonage s'appuie sur le postulat d'une taille minimale de parcelle constructible de 1 200 m² (taille moyenne des parcelles récemment construites sur le territoire communal et suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain).

| Zones | Capacité brute pour des parcelles moyennes de 1 200 m ² | | Capacité nette : Coef. abattement : 0,80 | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| | Nbre de logts / ha (8/ha) | Nbre de personnes | Nbre de logts / ha | Nbre de personnes |
| Le Bourg (Le Tendron, Au Bouchon, Ballot, La Croix) | 15 | 38 | 12 | 30 |
| Naudin | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capet - Lacayot | 2 | 5 | 2 | 5 |
| La Martingue | 4 | 10 | 3 | 8 |
| TOTAL | 21 | 53 | 17 | 43 |

Dans la carte communale de Monprimblanc, les surfaces à construire dégagées dans les zones urbaines permettent une capacité brute de la construction de 21 logements et une capacité nette de 17 logements.

Compte tenu du nombre moyen de personnes par constructions (2,5 personnes/logements source RGP 2005) il est possible d'estimer la population susceptible de venir s'installer à Monprimblanc : une capacité théorique de 53 habitants supplémentaires et une capacité réelle de 43 personnes supplémentaires.

De plus, ces hypothèses ne tiennent pas compte du potentiel d'adaptation, de changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes. Ces hypothèses ne prennent pas non plus en compte la rétention foncière possible sur la commune.

4. VOLET PAYSAGER

Afin d'évaluer les incidences des orientations de la carte sur l'environnement et exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, ce chapitre rappelle les mesures à mettre en place permettant au projet de répondre aux problématiques environnementales.

4.1 Les incidences sur les eaux de surfaces

Le maintien, dans le zonage en zone naturelle et agricole, de la protection des boisements humides le long des cours d'eau participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

4.2 Les incidences sur les milieux naturels

Les zones naturelles et agricoles

Le projet de Carte Communale veut protéger le plus possible les milieux sensibles constitués par les milieux humides et les boisements des ripisylves des bords des fossés et des différents ruisseaux de Lamarque, du Matelot ou encore de la Martingue.

En effet, la politique de protection des espaces naturels menée à travers la carte communale, se traduit par une urbanisation qui s'appuie sur des éléments naturels structurants, des regroupements de constructions significatifs (Le Tendron, Ballot, La Croix, Naudin, Capet, Lacayot et La Martingue) mais avec le souci de ne pas voir l'urbanisation franchir des limites significatives (les sommets de crêtes et les perceptions lointaines), d'éviter une consommation excessive du territoire et le mitage des espaces agricoles et naturels.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de préservation des espaces naturels liées aux activités agricoles et leur différenciation par rapport aux zones urbaines.

4.3 Les incidences sur les paysages

Limitation de l'urbanisation

Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation.

Redéfinition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux.

Utilisation du potentiel résiduel des zones urbaines (dents creuses).

Limitation de la surface dévolue au développement urbain.