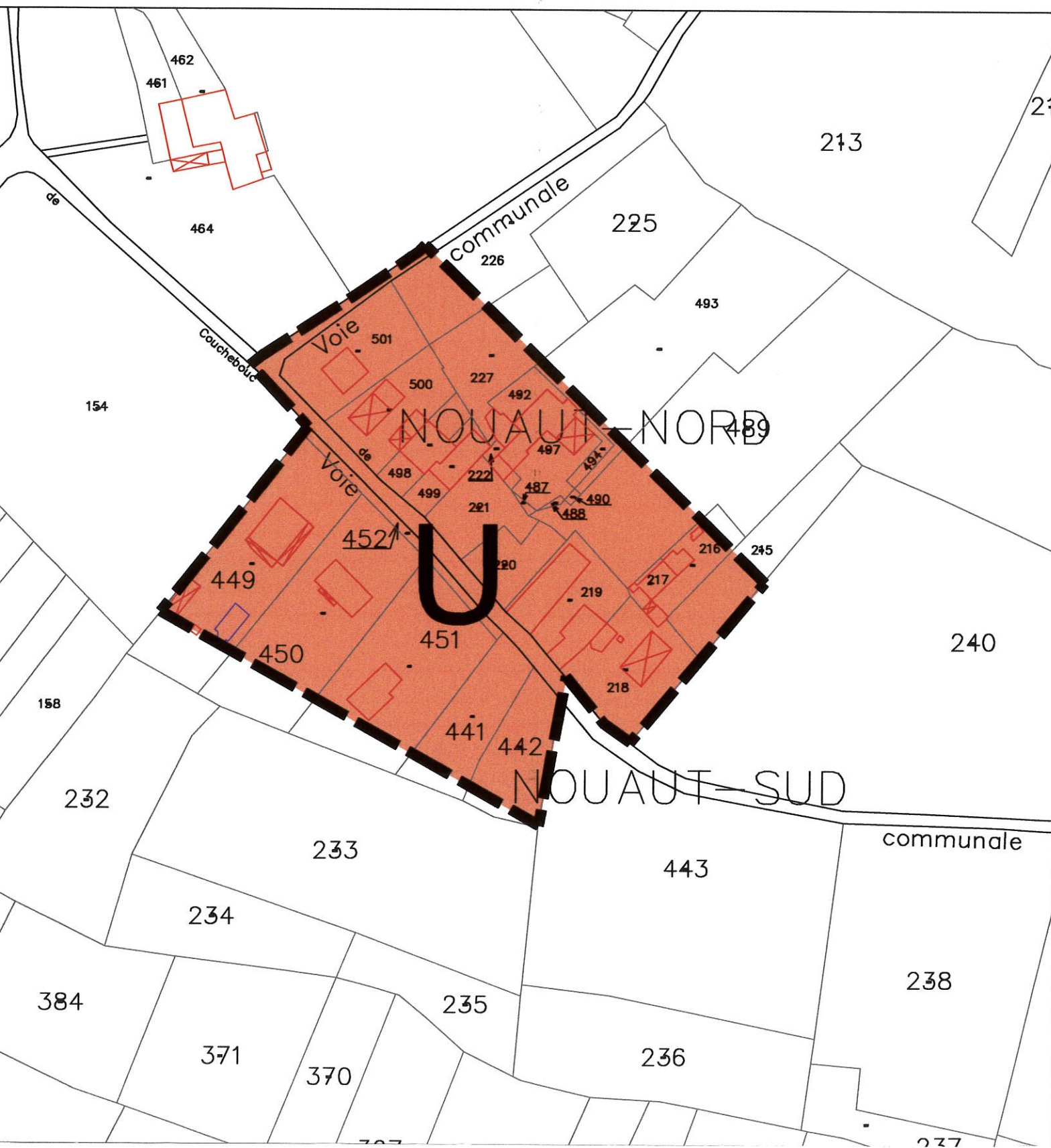


U : Zones urbaines :
Secteurs où les constructions sont autorisées

N : Zones naturelles et agricoles :
Zone où les constructions ne sont pas admises,
à l'exception de:
l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de
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.

● Constructions récentes



COMMUNE DE CARDAN

Hameau de « NOUAUT »

Zone constructible englobant essentiellement des terrains déjà bâtis et ne permettant qu'une densification très mesurée compte tenu :

- de la sensibilité agricole (zone constructible enserrée par zone AOC et terrains plantés en vigne) et paysagère (arrêt du mitage),
- du niveau d'équipement (voie de desserte, défense incendie insuffisante),

Niveau d'équipement :

Voie de desserte secondaire étroite se terminant en chemin de terre ;

Eau potable : hameau desservi par canalisation haut réseau (source communale).

Electricité : hameau desservi par ligne basse tension (source communale).

Assainissement : la collectivité prévoit sur base du schéma directeur d'assainissement (SDA) la desserte du hameau par un assainissement collectif local

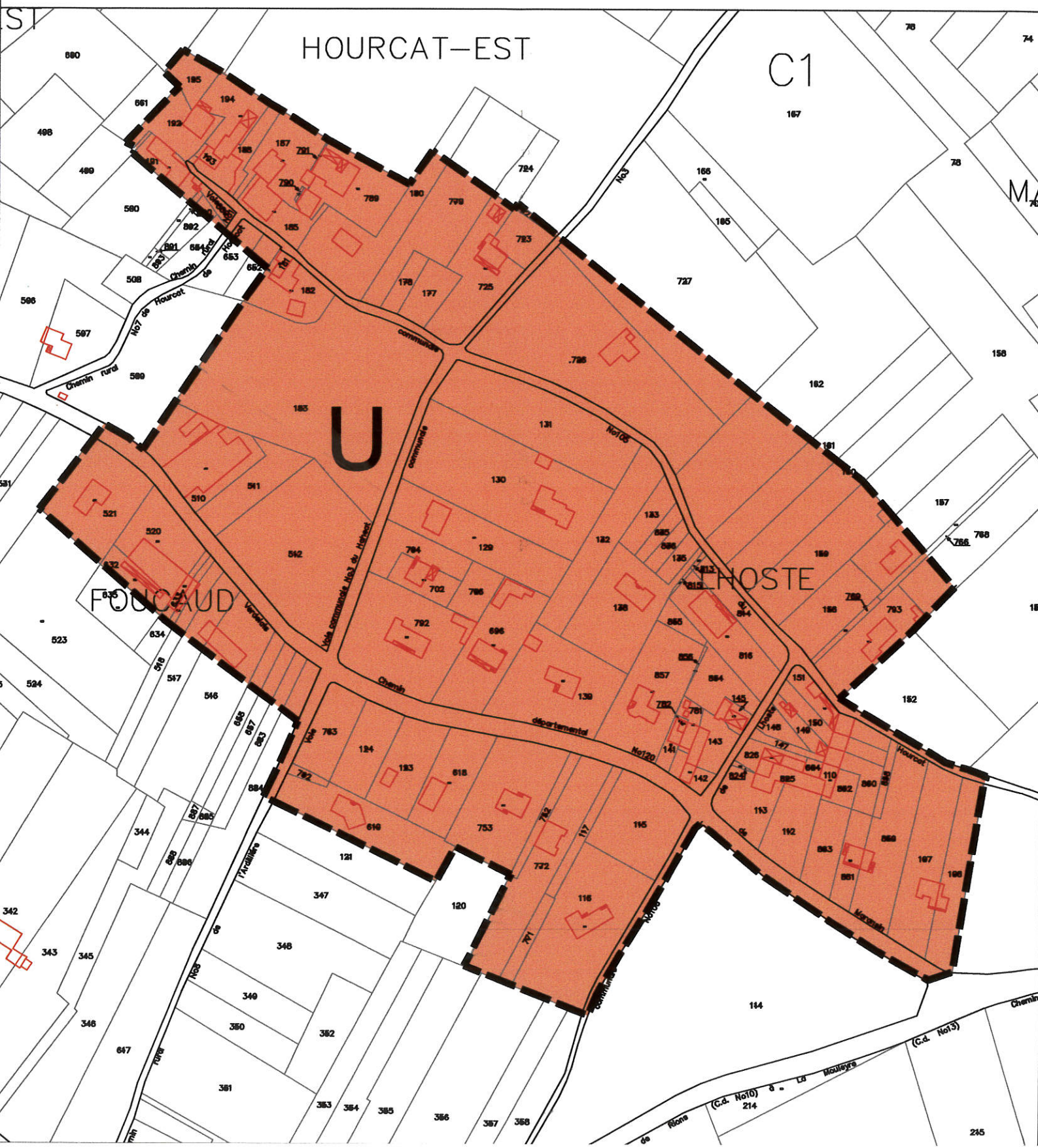
Défense incendie insuffisante : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement.

Surface potentiellement constructible $\approx 1\,900\text{ m}^2$

U : Zones urbaines :
Secteurs où les constructions sont autorisées

N : Zones naturelles et agricoles :
Zone où les constructions ne sont pas admises,
à l'exception de:
l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de
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.

● Constructions récentes



COMMUNE DE CARDAN

Hameau « HOURCAT, POUCAUD, LHOSTE »

⇒ Conforter l'urbanisation afin de :

- * densifier en épaisseur l'urbanisation qui s'est développée depuis les années 80 essentiellement linéairement le long des voies ;
- * valorisant le patrimoine bâti
- * arrêtant le développement linéaire le long des voies consommateur d'espace, favorisant la banalisation du paysage et générateur d'insécurité routière (multiplication de sorties sur voie)
- * préservant la valeur agricole des terres et limiter les conflits d'usage (habitat/agriculture)
- * favoriser et développer les modes de déplacements alternatifs vers afin de mettre en valeur et de desservir les secteurs urbanisés et attractifs de la commune (pôle de la mairie de l'école et de la salle polyvalente)

Niveau d'équipement :

Eau potable : desserte par canalisation haut réseau (source communale).

Electricité : hameau desservi par ligne haute et basse tension.

Assainissement : la collectivité prévoit sur base du schéma directeur d'assainissement (SDA) la desserte bourg par l'assainissement collectif local

Défense incendie insuffisante : cf : plan thématique défense incendie → nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement

Potentiel constructible ≈ 3 hectares

COMMUNE DE CARDAN

Le bourg

Le classement en zone constructible répond à l'un des objectifs poursuivis par la collectivité :

⇒ **Conforter l'urbanisation au contact du bourg pour renforcer sa polarité tout en :**

- * valorisant le patrimoine bâti et mettre en valeur les espaces publics;
 - * préservant le caractère rural de la commune
 - * préservant l'ensemble du territoire d'une urbanisation banalisante
 - * arrêtant le développement linéaire le long des voies de la majorité des hameaux (cf : étude paysagère),
 - * évitant et arrêtant le mitage qui caractérise la commune ;
 - * préservant la valeur agricole des terres bien que près du bourg la zone AOC vienne affleurer l'urbanisation et limiter les conflits d'usage (habitat/agriculture)
 - * tenant compte de l'environnement et des paysages,
 - * favorisant et développant les modes de déplacements alternatifs afin de mettre en valeur et de desservir tous les secteurs attractifs de la commune
- ⇒ développer les boucles de desserte locale, développer les cheminements piétons

Niveau d'équipement :

Eau potable : desserte par canalisation haut réseau (source communale).

Electricité : hameau desservi par ligne haute et basse tension.

Assainissement : la collectivité prévoit sur base du schéma directeur d'assainissement (SDA) la desserte bourg par l'assainissement collectif local

Défense incendie insuffisante : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement

Surface potentiellement constructible = 3 hectares

Secteur sensible pour :

⇒ *Situation privilégiée pour ce secteur situé entre l'ancienne école, le pôle mairie, nouvelle école maternelle, salle polyvalente, équipement sportifs.*

⇒ Bien que la collectivité ait fait le choix de ne pas classer ce secteur en zone constructible (problème de nuisance sonores-salle polyvalente), il importe pour la collectivité (vision prospective) de pouvoir maîtriser le devenir et le développement de ce secteur stratégique. Opportunité pour la collectivité depuis la loi SRU et UH d'instaurer un droit de préemption pour permettre à la commune de pouvoir mettre en œuvre la politique d'aménagement qu'elle veut atteindre à l'échelle de son territoire.

⇒ La collectivité envisage au lieu-dit « Janisson sud » (localisation de l'ancienne école maternelle) la requalification et la mutation des constructions existantes à usage initialement scolaire en construction à usage d'habitation. Ce choix communal contribue à augmenter et à diversifier l'offre en matière de logement (possibilité de réalisation de petits collectifs locatifs ou non) tout en préservant la valeur agricole des terres.

HAMEAU « LE VIC »

Zone constructible située près du bourg englobant exclusivement des terrains déjà bâtis et affichant une réalité bâtie.
Ce choix permet de :

- * préserver et renforcer l'identité paysagère à dominante rurale
- * arrêter le mitage et le développement linéaire le long des voies consommateur d'espace et favorisant la banalisation du paysage et générateur d'insécurité routière (multiplication de sorties sur voie)
- * préservant la valeur agricole des terres (zone constructible enserrée par zone AOC et terrains planté en vigne,

Niveau d'équipement :

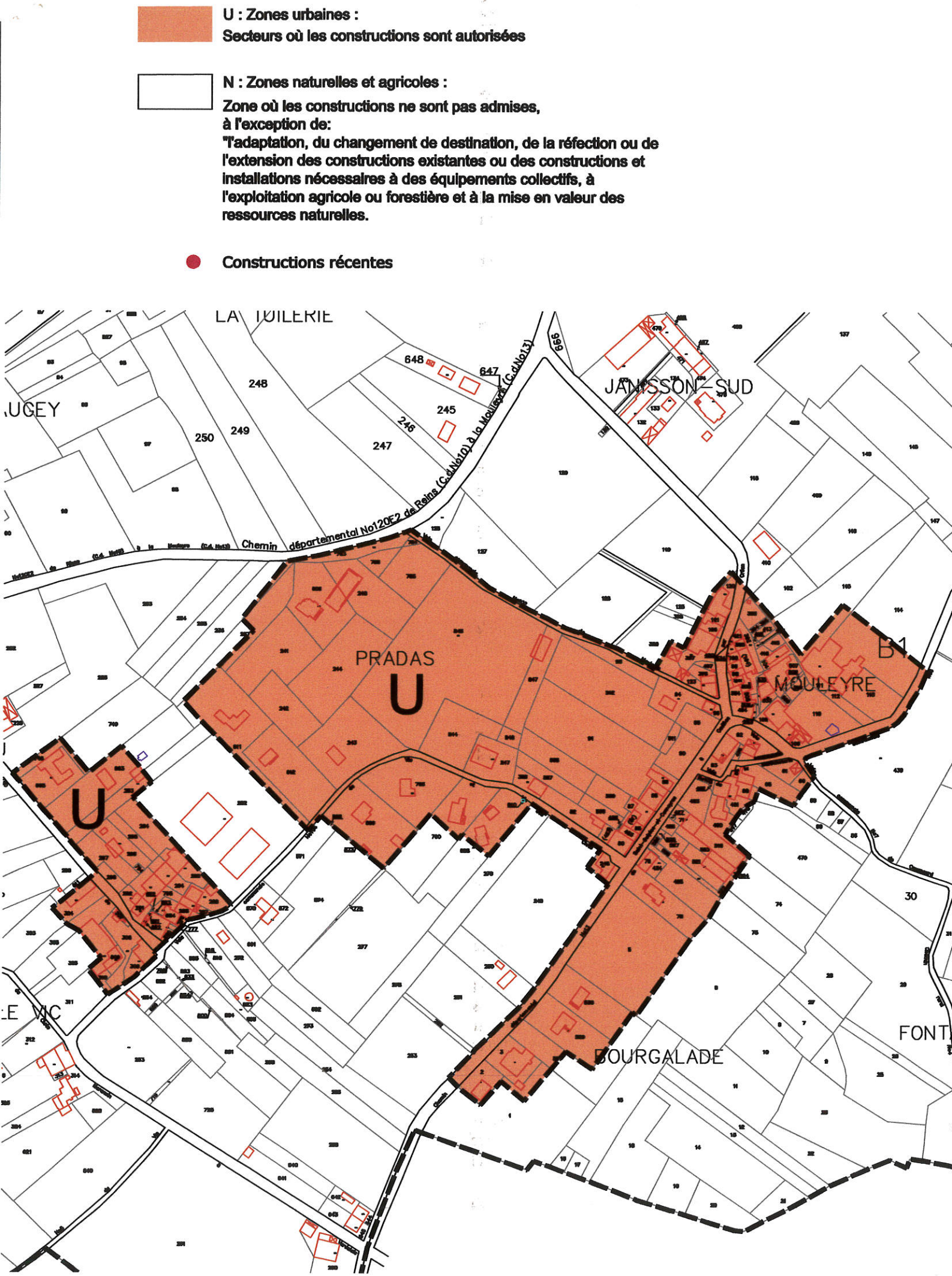
Eau potable : hameau desservi par canalisation haut réseau (source communale)

Electricité : hameau desservi par ligne basse tension (source communale)

Assainissement : la collectivité prévoit sur la base du schéma directeur d'assainissement la desserte du hameau par un assainissement collectif local

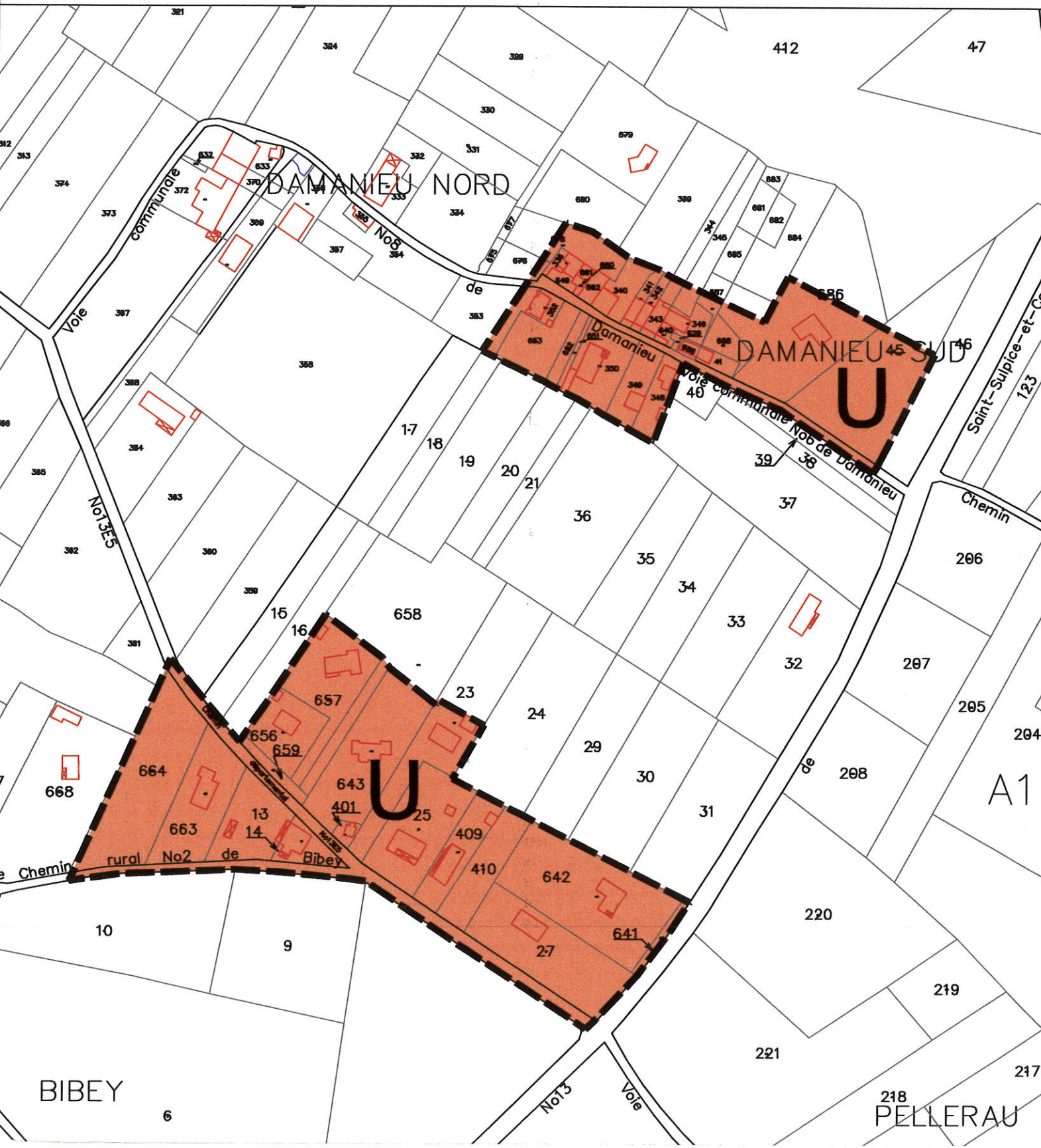
Défense incendie : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement

Surface potentiellement constructible quasi nulle



Zone où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de:
"l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.

Constructions récentes



Hameau de « DAMANIEU »

Accroître raisonnablement le développement de l'urbanisation en :

- * préservant le caractère rural de la commune,
 - * préservant la valeur agricole des terres (parcelles potentiellement constructibles mais non plantées en vigne),
 - * tenant compte de l'environnement et des paysages (point de vue remarquable à préserver : cf analyse paysagère),
 - * arrétant le développement linéaire le long des voies,
- ⇒ zone constructible englobant essentiellement des terrains déjà bâtis et ne permettant qu'une densification très mesurée compte tenu :
- de la sensibilité agricole et paysagère,
 - du niveau d'équipement (défense incendie insuffisante),
 - de l'éloignement par rapport au bourg et aux zones les plus densément bâties.

Eau potable : hameau desservi par canalisation haut réseau (source communale).

Electricité : hameau desservi par ligne basse tension (source communale).

Assainissement: problèmes d'assainissement :Cf: schéma directeur d'assainissement (assainissement individuel difficile à mettre en œuvre et admis qu'exceptionnellement - absence d'exutoire pérenne pouvant recevoir les rejets traités.

Défense incendie insuffisante : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement.

Surface potentiellement constructible $\approx 2\,700\text{ m}^2$

Zone constructible excentrée du bourg englobant exclusivement des terrains déjà bâtis. Ce choix permet de :

- * préserver et renforcer l'identité paysagère à dominante rurale
- * arrêter le mitage et le développement linéaire le long des voies,
- * préservant la valeur agricole des terres (zone constructible enserrée par zone AOC et terrains planté en vigne,

et ne permettant qu'une densification très mesurée compte tenu :

- de la sensibilité agricole et paysagère,
- du niveau d'équipement (défense incendie insuffisante),
- de l'éloignement par rapport au bourg et aux zones les plus densément bâties.

Eau potable : hameau desservi par canalisation haut réseau (Cf : plan communal).

Electricité : hameau desservi par ligne basse tension (source communale).

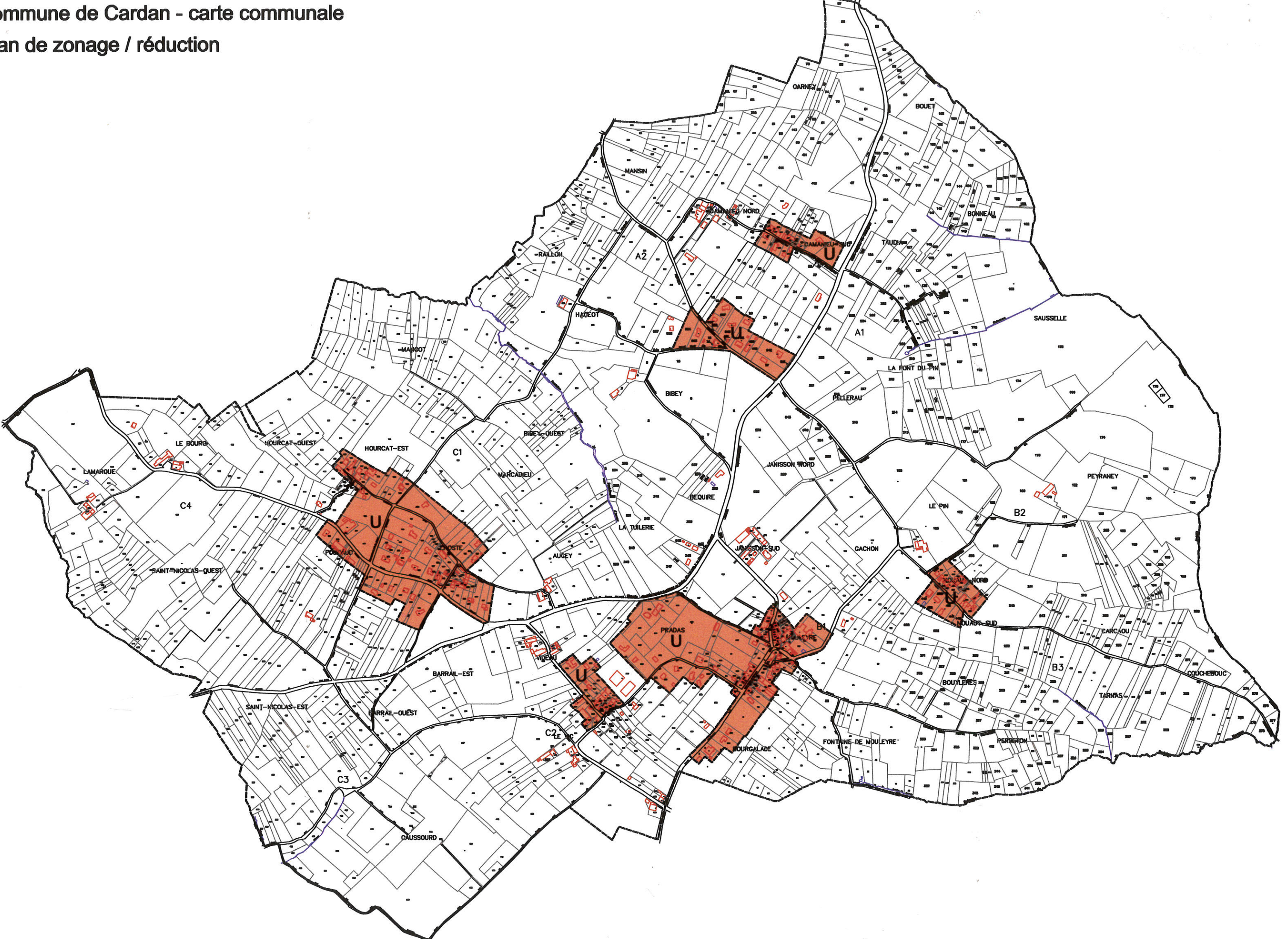
Assainissement: Assainissement: problèmes d'assainissement : Cf : schéma directeur d'assainissement (assainissement individuel difficile à mettre en œuvre et admis qu'exceptionnellement - absence d'exutoire pérenne pouvant recevoir les rejets traités.

Défense incendie insuffisante : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement.

Potentiel constructible $\approx$ quasi nul

Commune de Cardan - carte communale

Plan de zonage / réduction



IV.- Orientations et choix communaux

Le tableau ci-dessous expose et synthétise sur la base du diagnostic communal les orientations et les choix communaux (Cardan)

Constats (synthèse du diagnostic)	Enjeux déduit du diagnostic	Moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs	Objectifs communaux	Choix communal dans le cadre de la carte communale et moyenne à mettre en oeuvre
1999 :387 hab - superficie : 425 ha Contexte socio-économiques Démo : Population en légère augmentation depuis les 20 dernières années. Croissance modérée et irrégulière due à un solde migratoire positif (installation sur la commune de familles de jeunes viticulteurs depuis environ cinq ans) et naturel positif. Socio-éco : Une activité modérée tournée essentiellement vers l'agriculture et surtout la viticulture, La présence d'axes routiers qui rapprochent cette commune des différents bassins d'emploi. Contexte Habitat/Construction Urbanisation/logement Urbanisation éclatée, pas de bourg bien identifiable. Développement de hameaux sur les reliefs les mieux exposés, Une offre de logement essentiellement axée sur des opérations individuelles en propriété. Contexte technique Equipements/ services/réseaux : ✓ Des équipements communaux à la disposition de la population et des services de proximité relayés par des équipements et services intercommunaux, ✓ Des équipements scolaires dont le maintien est lié aux effectifs, ✓ Des réseaux existants limités voire insuffisants. Contexte agricole et environnemental Environnement et cadre de vie : Territoire communal : ✓ Marqué par un relief relativement mouvementé. ✓ Marqué par un paysage tourné et façonné par la viticulture (occupation relativement importante de la vigne principalement sur les sommets des coteaux ; ✓ appartenant à l'entité paysagère de l'Entre Deux Mers de Créon, entre les collines de la Garonne et le plateau vallonné du centre de l'Entre Deux Mers.	✓ Attirer de nouveaux habitants de façon maîtrisée (éviter de transformer la commune en une cité essentiellement dortoir), en facilitant leur installation sur le territoire communal, ✓ Diversifier l'offre de logement ✓ Retenir la population présente et à venir, ✓ Faciliter les trajets domicile /travail et la vie des actifs, ✓ Accroître raisonnablement l'urbanisation en maintenant le caractère rural, ✓ Redynamiser le bourg et lui conférer une véritable identité, ✓ Lutter contre le mitage ✓ Développer les équipements et services positionner la commune dans les projets intercommunaux et maintenir les effectifs scolaires, ✓ Renforcer et développer les réseaux au niveau des divers équipements publics en anticipant l'afflux de la population liée à une pression foncière grandissante sur la rive droite de la Garonne ✓ Pérenniser et protéger l'activité agricole, Conserver les emplois existants sur la commune, notamment ceux liés à l'agriculture en préservant les espaces qui lui sont dévolus. ✓ Préserver et renforcer l'identité paysagère à dominante rurale (attention aux points de vue intéressants et remarquables),	✓ Permettre l'extension de l'urbanisation en délimitant des zones U (urbanisables), tout en préservant le caractère rural de la commune. ✓ Développer l'offre de logements locatifs, réhabiliter le parc de logements vacants. ✓ Proposer des services adaptés au mode de vie des actifs (intercommunalité), ✓ Développer les équipements et services (intercommunalité). ✓ Envisager de nouvelles zones d'urbanisation au contact direct du bourg-centre, présentant des qualités urbaines et paysagères d'intégration. ✓ Aménager les espaces publics du bourg, (mairie, église...) ✓ Remplir les dents creuses, notamment dans les hameaux, ✓ Limiter l'urbanisation « diffuse » le long des axes, forte consommatrice foncière et d'équipement et favorisant la multiplication des accès générant des problèmes de sécurité routière. ✓ Acquérir des terrains (droit de préemption) et faire appel à un aménageur public ou privé. ✓ Définir des zones n (zones naturelles) permettant l'activité agricole). ✓ Classement en zone non constructible de ces secteurs à préserver et à valoriser.	✓ Rechercher l'équilibre entre développement d'une urbanisation modérée et les exigences d'une viticulture de qualité : préserver au mieux les terroirs AOC. ✓ Protéger le patrimoine rural bâti de qualité tant dans le bourg que dans les hameaux. Donner la priorité au confortement du bourg tout en : ✓ Préservant le caractère rural de la commune, ✓ Mettre aux normes la défense incendie. ✓ Éviter et arrêter le développement « tous azimuts » et « linéaire » de l'urbanisation, qui pèserait lourdement sur les finances communales. <i>En effet, une insuffisance de capacité des différents réseaux pour permettre l'urbanisation de certains secteurs va nécessiter des extensions ou des renforcements des réseaux (assainissement, incendie, voie, électricité....) à la charge de la collectivité). La nécessité d'équiper tel ou tel secteur et les incidences tant techniques que financières ont limité les potentialités d'urbanisation sur le territoire communal.</i> ✓ Limiter l'impact de l'urbanisation future sur les terroirs agricoles de qualité et éviter de détruire les exploitations agricoles. ✓ Protéger et en mettre en valeur les paysages et l'environnement, notamment en respectant la qualité et la diversité des paysages par la protection notamment des boisements.	Extension modérée de certains hameaux ⇒ Délimitation de quelques zones de développement potentiel de l'urbanisation (<i>en plus du comblement des « dents creuses » : espaces encore disponibles dans certains hameaux insérés dans des secteurs déjà urbanisés : « DAMANIEU, NOUAUT, LHOSTE, JANISSON",</i> ⇒ Classement de ces zones occupées par l'agriculture et notamment la vigne-AOC) en zone naturelle et agricole. Outil pouvant être utilisé depuis loi S.R.U et U.H° en carte communale : Un permis de démolir (article L.430.1 du code de l'urbanisme) peut être institué dans les communes non dotées d'un P.O.S ou d'un P.L.U approuvé. Où ? : dans les périmètres délimités par délibération du conseil municipal. Structurer et densifier le centre bourg et sa périphérie pour : ✓ renforcer sa polarité ✓ favoriser les lieux d'échanges et de vie. (liens à créer entre l'urbanisation existante et future, y compris avec les hameaux en développant les modes de déplacement alternatifs (cyclistes et piétons). De plus, il importe pour la collectivité dans un souci de vision prospective de pouvoir maîtriser le devenir et le développement stratégique, notamment celui du pôle des « Pradas ». En effet, la municipalité à travers ses choix souhaite recomposer et conforter le bourg (centralité/mairie école, équipements sportifs), de part la situation stratégique de secteurs potentiellement urbanisables dans l'avenir et situés stratégiquement d'un point de vue développement urbain (classés pour l'instant dans zone non constructible, entre mairie et ancienne école), La collectivité pourra donc se doter d'un outil pour mener à bien ses projets communaux. Outil pouvant être utilisé depuis loi S.R.U et U.H° en carte communale ► opportunité pour la collectivité d'instaurer un droit de préemption lorsque la carte communale sera approuvée, afin de permettre à la commune de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement. Application du L.211.1 du Code de l'urbanisme. Quand, Où, pour quel motif et comment : . après approbation conjointe de la carte communale, dans un ou plusieurs périmètre, zone U et N délimité par la carte – en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement - par délibération du conseil municipal. Préservant la valeur agricole des terres tout en préservant le caractère rural de la commune ⇒ Protection des boisements par un classement en zone naturelle sans toutefois avoir la possibilité de classer ces bois en Espaces Boisés Classés (ex avec les P.L.U). Outil pouvant être utilisé depuis loi S.R.U et U.H° en carte communale : La commune à la possibilité de protéger des éléments du paysage. Ainsi, les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage à protéger et à mettre en valeur sont alors soumis au régime des « installations et travaux divers (article L.430.1 du code de l'urbanisme). Ces éléments de paysage sont identifiés par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.