

COMMUNE DE CARDAN



CARTE COMMUNALE

Présentée le : 21/12/2001

Enquête Publique

Du 22/09 au 22/10/04

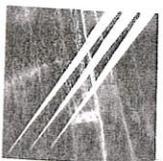
Approuvée par M. le Maire,

Le : 19/01/2005

Approuvée par M. le Préfet,
par arrêté préfectoral du :

28/04/2005

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE



Service d'Aménagement Territorial Est
Atelier d'Urbanisme



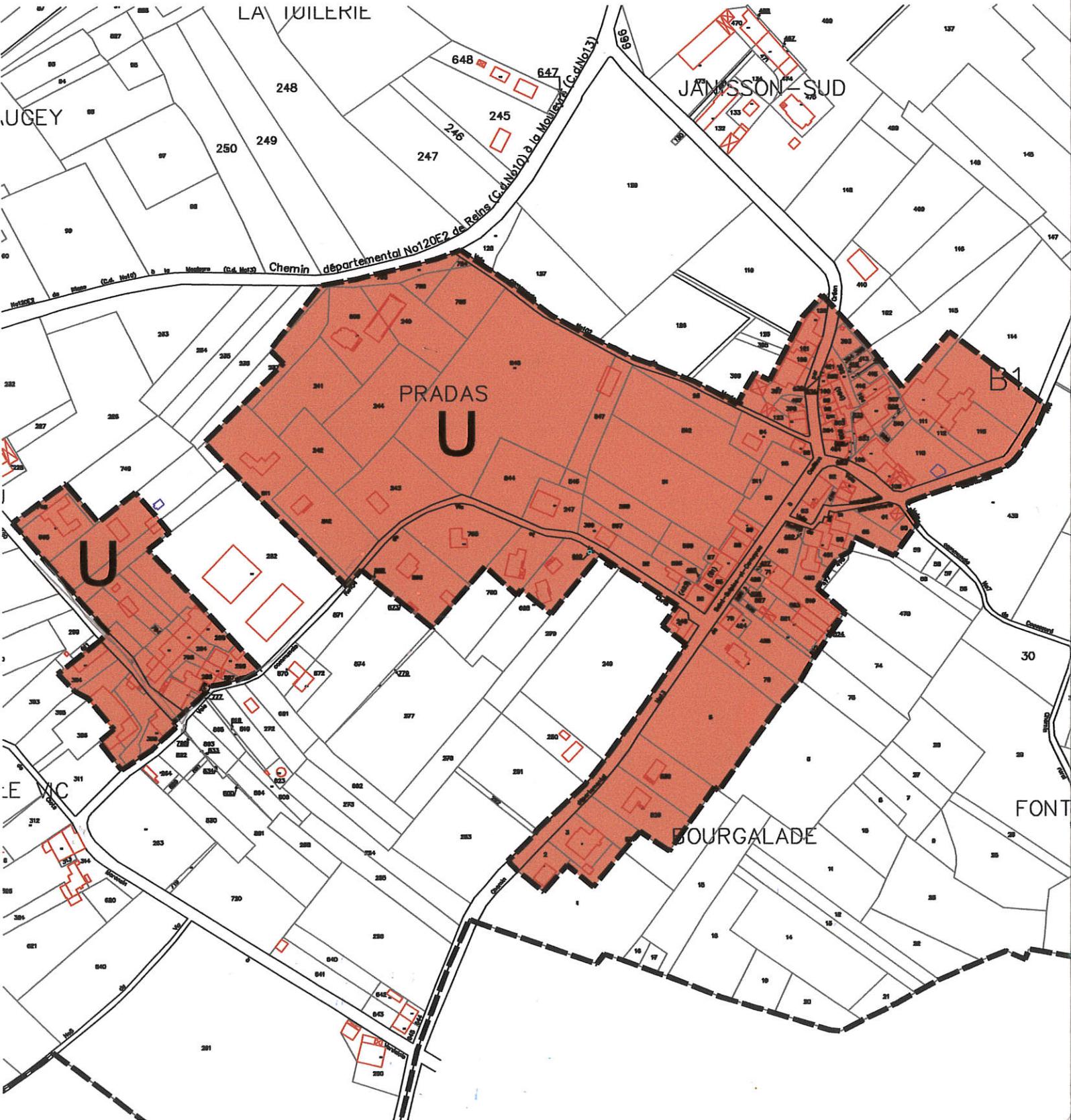
U : Zones urbaines :
Secteurs où les constructions sont autorisées



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

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 plantés 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